

**WIR SIND UMGEGZOGEN!**  
 Unser Büro in Bitburg finden Sie ab sofort unter folgender Anschrift:  
 Am Tower 14  
 Telefon 06561/944901  
 e-mail info-bit@i-s-u.de  
 54634 Bitburg/Flugplatz  
 Telefax 06561/944902  
 internet www.i-s-u.de

■ **Editorial**

Nachdem die bereits im vorangegangenen Jahr erschienenen zwei Ausgaben von *isu-aktuell* bei der Leserschaft auf eine positive Resonanz gestoßen sind, setzen wir die Reihe, welche die *isu-Nachrichten* um aktuelle Themen aus dem Bereich des Stadtbaus ergänzt, nun, wie angekündigt, mit der Ausgabe 1/2004 fort.

Gegenstand der vorliegenden Ausgabe ist die in diesem Jahr anstehende Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB), welche für die Verwaltungspraxis erhebliche Neuerungen mit sich bringen wird. Von den Neuregelungen betroffen ist wie schon bei der Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie im Jahr 2001 insbesondere das Schnittfeld zwischen Umwelt- und Städtebaurecht. Die europäischen Plan-UP-Richtlinie (Richtlinie über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme vom 27. Juni 2001) soll in nationales Recht eingebunden werden. Im Folgenden werden die wichtigsten Änderungen des BauGB erläutert und die wesentlichsten Folgen für die Kommunen aufgezeigt.

■ **Thema**

**Novellierung des Städtebaurechts 2004 –  
 Konsequenzen für die Verwaltungspraxis**

Ausgelöst durch die Plan-UP-Richtlinie der EU beabsichtigt der Bundesgesetzgeber, das Baugesetzbuch zu novellieren. Nach den Ergänzungen und Änderungen seit Anfang der 90er Jahre, die insbesondere mit der Wiedervereinigung und dem europäischen Umweltrecht (v.a. UVP-Änderungsrichtlinie und FFH-Richtlinie) in Verbindung standen, wird damit eine weitere Integration umweltrechtlicher Bestimmungen in das nationale Städtebaurecht vorgenommen. Gemäß Art. 13 Abs. 1 Plan-UP-Richtlinie sind die Mitgliedstaaten angehalten, die notwendigen Rechts- und Verwaltungsvorschriften bis zum 21. Juli 2004 zu erlassen. Es gilt daher, das beabsichtigte Gesetzgebungsverfahren bis zu diesem Termin abzuschließen, um nicht gegen europäisches Recht zu verstoßen und möglichen Strafzahlungen zu entgehen.

Mit der Umsetzung wird vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen das Ziel verfolgt, die umweltrechtlichen Anforderungen an die Bauleitplanung zu vereinfachen und damit zu einer Fortentwicklung des planungsrechtlichen Instrumentariums im Hinblick auf eine bedarfsgerechte Feinsteuerung beizutragen. Neben den europarechtlichen Vorgaben sollen im Rahmen der Novellierung auch weitere Änderungen des BauGB vorgenommen werden, die sich aufgrund aktueller Planungsprobleme, z.B. im Hinblick auf die Steuerung von Einzelhandelsgroßbetrieben, ergeben haben. Im Folgenden werden die im Entwurf des sogenannten Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) vom Juni 2003 genannten wichtigsten Neuregelungen und die sich daraus ergebenden zukünftigen Anforderungen an die kommunale Planungspraxis getrennt nach den Themen Steuerung des Einzelhandels, Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie, Baurechte auf Zeit, Satzungen gemäß § 35 Abs. 6 BauGB, Landwirtschaft im Außenbereich und Teilungsgenehmigung aufgezeigt.



### Steuerung des Einzelhandels

Insbesondere zur Regelung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Innenbereich wird in § 34 BauGB-Entwurf ein neuer Absatz 3 aufgenommen, der bestimmt, dass von Vorhaben, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen dürfen, wenn diese als Ziel der Raumordnung festgelegt sind. Bislang konnte die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs im Innenbereich nicht mit der Begründung abgelehnt werden, dass Ziele der Raumordnung dem Vorhaben entgegenstehen. Die auf die örtliche Ebene beschränkte Planungshoheit verhinderte eine solche Vorgehensweise.<sup>1</sup> Während bisher nur auf die nähere Umgebung ausgehende Auswirkungen maßgeblich waren, so sind nach den geplanten Regelungen auch die 'Fernwirkungen' von Vorhaben auf die Versorgung der Bevölkerung beachtlich. Zukünftig wird es den Gemeinden daher erleichtert, die Errichtung eines größeren Einzelhandelsbetriebs – z.B. in einem Gewerbegebiet – zu verhindern, wenn dadurch ein wohnortnahes, bestehendes Einkaufszentrum, welches im Regionalplan als entsprechendes Ziel ausgewiesen wurde, in seinem Fortbestehen oder seiner Funktion gefährdet wird.



### Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie

Die vielleicht bedeutendste Änderung im Rahmen der beabsichtigten BauGB-Novelle besteht darin, dass zukünftig grundsätzlich *alle* Bauleitpläne, d.h. Flächennutzungspläne und Bebauungspläne, einer Umweltprüfung zu unterziehen sind (§ 2 Abs. 4 BauGB-E). Ausgenommen werden sollen gemäß § 13 BauGB-E lediglich Änderungen oder Ergänzungen eines Bauleitplans, welche die Grundzüge der Planung nicht berühren (1. Alternative) oder Bebauungspläne im Innenbereich, soweit hierdurch die Eigenart der näheren Umgebung nicht berührt wird (2. Alternative). Von der Möglichkeit dieses vereinfachten Verfahrens bzw. dem Verzicht auf eine Umweltprüfung sind demnach insbesondere solche Bauleitpläne und deren Änderungen betroffen, bei denen von vornherein keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die 1. Alternative wird damit an die bereits heute geltenden Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB geknüpft. Als Beispiel für die genannte 2. Alternative kommen insbesondere solche Bebauungspläne in Frage, die im Innenbereich eine reine bestandssichernde Funktion übernehmen sollen.<sup>2</sup> Neben den Bauleitplänen sind zukünftig auch Innenbereichssatzungen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB, welche im Gegensatz zu den Satzungen gemäß Nr. 1 nicht nur klarstellenden Charakter haben, einer Umweltprüfung zu unterziehen.

Ziel der deutlichen Ausweitung der Prüfpflicht und angestrebter Vorteil für die Kommunen ist die Vereinfachung und Vereinheitlichung der Planungstätigkeit. Insbesondere die in der Praxis oftmals mit Schwierigkeiten verbundenen Vorprüfungen zur Klärung der Prüfpflicht von Bebauungsplänen gemäß § 3 c UVPG und die Frage, ob eine Planung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, werden damit hinfällig.<sup>3</sup> Auch dem Missstand, dass für die Frage möglicher erheblicher Umweltauswirkungen bislang keine einheitlichen Maßstäbe vorlagen, wird mit den beabsichtigten Änderungen, jedenfalls auf der Ebene der Bauleitplanung, begegnet. Der Nachteil für die Gemeinden liegt insbesondere darin, dass einige Bebauungspläne oder Innenbereichssatzungen, die bis heute nicht UVP-pflichtig waren, zukünftig in den Kreis der prüfpflichtigen Planungen aufgenommen werden. So ist derzeit beispielsweise ein Bebauungsplan, der im bisherigen Außenbereich ein Industriegebiet mit einer Grundfläche von 1,5 ha ausweist,

<sup>1</sup> Stuer, Bernhard: Städtebaurecht 2004 – Vorschläge der Expertenkommission zur Änderung des BauGB, ZfBR 2003, S. 120.

<sup>2</sup> Krautzberger, Michael/Stuer, Bernhard: Städtebaurecht 2004 – zur Novellierung des BauGB, BauR 2003, S. 1303.

<sup>3</sup> Stuer, Bernhard: Städtebaurecht 2004 – Vorschläge der Expertenkommission zur Änderung des BauGB, ZfBR 2003, S. 114.

gemäß Anhang 1 des UVPG nicht UVP-pflichtig. Im Falle der Umsetzung des BauGB-Entwurfs in der jetzigen Form muss zukünftig auch hier eine vollständige Umweltverträglichkeitsprüfung vorgenommen werden. Hinzu kommt, dass Flächennutzungspläne, die bislang ebenfalls nicht UVP-pflichtig waren, ohne Ausnahme einer Umweltprüfung zu unterziehen sind. Die neuen Anforderungen gelten nach den beabsichtigten Überleitungsvorschriften für alle Verfahren, die nach dem 20. Juli 2004 eingeleitet worden sind oder die nach dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden (§ 244 BauGB-E).

Hinsichtlich der Frage des Mehraufwands lässt sich festhalten, dass die im Rahmen der Umweltprüfung zu erbringenden Verfahrensleistungen weitgehend innerhalb der bereits nach jetzigem Recht erforderlichen Verfahrensschritte abgearbeitet werden können. Bezüglich der Umweltuntersuchungen ist der Mehraufwand insbesondere davon abhängig, inwieweit eine Verknüpfung der bisherigen Instrumente des Grünordnungsplans bzw. des Landschaftsplans mit der Umweltprüfung gelingt. Die rechtlichen Bestimmungen stehen einer gemeinsamen Abarbeitung grundsätzlich nicht entgegen. In der Begründung zum Entwurf der BauGB-Novelle wird sogar betont, dass die Umweltprüfung dazu geeignet ist, z.B. die Eingriffsregelung und die Verträglichkeitsprüfung nach der FFH-Richtlinie in einen einheitlichen Prüfablauf zu überführen. Zusätzliche Anforderungen bestehen unter anderem im 'Monitoring', d.h. der Planüberwachung. Ziel ist hierbei unter anderem das frühzeitige Erkennen von unvorhersehbaren, umweltbeeinträchtigenden Entwicklungen.

Vom Büro **isu** wurden bereits in der Vergangenheit mehrfach 'integrierte' Prüfungen durchgeführt, die neben genannten landespflegerischen Aspekten auch die gegebenenfalls erforderlichen zusätzlichen immissionstechnischen Untersuchungen in *einem* zusammengefassten Verfahren zum Gegenstand hatten. Solche gebündelten Untersuchungen – unter Verzicht auf weitere, eigenständige Gutachten – könnten der Schlüssel für eine künftige zeit- und kostenoptimierte Vorgehensweise sein.

### Baurechte auf Zeit

Mit der Novellierung des BauGB sollen auch befristete oder bedingte Baurechte ermöglicht werden. Damit wird auf die Problematik reagiert, dass mit den weitgehend statischen Bebauungsplänen nicht mehr flexibel genug auf die zunehmende Dynamik im Wirtschaftsleben und die stetig abnehmende Nutzungsdauer von Vorhaben reagiert werden kann.<sup>4</sup> So ist es derzeit nicht möglich, bei der Planung von 'schnelllebigem' Vorhaben, wie z.B. von Multiplexkinos, von vornherein zu berücksichtigen, dass regelmäßig ein Leerstand droht, sobald sich das Vorhaben betriebswirtschaftlich amortisiert hat. Zudem ist mit unbefristeten Baurechten die Gefahr verbunden, dass bei einer nachträglichen Aufhebung Entschädigungsansprüche gemäß § 42 BauGB entstehen.<sup>5</sup> Diesen Problemen soll begegnet werden, indem in § 9 BauGB-E für Bebauungspläne und in § 11 BauGB-E für städtebauliche Verträge eine zeitliche Staffelung von Baurechten eingebunden wird. Gemäß § 9 BauGB-E kann beispielsweise geregelt werden, 'dass bestimmte Nutzungen nur für einen bestimmten Zeitraum zulässig sind' und welche Folgenutzungen anschließen sollen.



### Satzungen gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

Die Möglichkeit der Außenbereichssatzungen soll gestrichen werden. Damit wird auf ihre geringe Bedeutung in der Planungspraxis reagiert. Mit der zukünftigen Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung wäre ohnehin eine zusätzliche Schwächung verbunden.<sup>6</sup>

<sup>4</sup> Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: Begründung des Entwurfs, Stand: 3. Juni 2003, S. 19 f.

<sup>5</sup> Stürer, Bernhard: Städtebaurecht 2004 – Vorschläge der Expertenkommission zur Änderung des BauGB, ZfBR 2003, S. 119.

<sup>6</sup> Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: Begründung des Entwurfs, Stand: 3. Juni 2003, S. 16.

### Landwirtschaft im Außenbereich

Der Entwurf des BauGB beabsichtigt eine Aufnahme von Biogasanlagen in den Kreis der privilegierten Vorhaben. Im Außenbereich wäre die Herstellung und Nutzung der Energie von aus Biomasse erzeugtem Gas in räumlich-funktionalem Zusammenhang mit der Hofstelle schon dann zulässig, wenn die Biomasse überwiegend aus demselben landwirtschaftlichen Betrieb oder überwiegend aus demselben und aus nahe liegenden land- und forstwirtschaftlichen Betrieben stammt, öffentliche Belange nicht entgegenstehen und eine ausreichende Erschließung gesichert ist. Begrenzt wird die Zulässigkeit dadurch, dass nur eine Anlage je Hofstelle mit einer maximalen Leistung von 2 Megawatt errichtet werden darf.

### Teilungsgenehmigung

Die Vorschriften über die behördliche Genehmigungspflicht für die Teilung von Grundstücken (§§ 19 und 20 BauGB) werden gestrichen. Zur Begründung wird angeführt, dass die Teilungsgenehmigung einen hohen Verwaltungsaufwand bei Gemeinden und Grundbuchämtern verursache und zu zeitlichen Verzögerungen und Rechtsunsicherheiten bei den am Grundstücksverkehr Beteiligten führe.

## Aktuelle Urteile

§

§

§

Aufgrund der ungebremsen Dynamik der Rechtsprechung zum Thema Windenergie werden nachstehend, in Ergänzung zur Ausgabe 3/2003, weitere Urteile des OVG Rheinland-Pfalz umrissen.

- An landschaftlich exponierter Stelle in einem Naturpark sind Windenergieanlagen unzulässig. So entschied das OVG Rheinland-Pfalz in einem Beschluss vom 9. Mai 2003 (8 A 10564/03.OVG) hinsichtlich dreier ca. 100 m hoher Windkraftanlagen, die ein Investor westlich von Grünstadt im Naturpark Pfälzer Wald errichten wollte. Die Richter befanden, dass die Haardt, die sich von Grünstadt im Norden bis Bad Bergzabern im Süden erstreckt, maßgeblich die landschaftliche Eigenart und die Schönheit des Pfälzer Waldes prägt. Bislang sei der Kamm des Haardtgebirges im Wesentlichen von Landschaftseingriffen wie Gebäuden und anderen landschaftsfremden Gegenständen verschont worden. Windenergieanlagen, die den bestehen Landschaftseindruck stören würden, seien daher nicht hinnehmbar.
- In einem weiteren Urteil vom 14. Mai 2003 (8 A 10569/02.OVG) bestätigt das OVG Rheinland-Pfalz, dass Windenergieanlagen, obwohl sie im Außenbereich privilegiert sind, im Wege der Flächennutzungsplanung auf bestimmte Flächen konzentriert werden können. Dabei haben die planenden Gemeinden einen nicht unerheblichen Gestaltungsspielraum. Das Oberverwaltungsgericht sah es im Falle der Flächennutzungsplanung der Verbandsgemeinde Hettenleidelheim (Landkreis Bad Dürkheim) als rechtmäßig an, die Errichtung von Windenergieanlagen auf nur ein Eignungsgebiet von lediglich ca. 10 ha zu konzentrieren. Als Ausschlussbereiche wurden Flächen, die für die langfristige Siedlungsentwicklung vorgehalten werden sollen, sowie bewaldete und im Naturpark Pfälzer Wald gelegene Flächen anerkannt und für zulässig erklärt. Eine Verhinderungstendenz der Planung konnte das Gericht nicht erkennen. Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde sei rechtmäßig und stehe dem im 'Tabubereich' geplanten Vorhaben des Klägers entgegen.

## Impressum

*isu-aktuell* ist eine Veröffentlichung des Planungsbüros **isu**. Alle Rechte vorbehalten. Vervielfältigungen, auch auszugsweise, Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen zu *kommerziellen Zwecken* nur mit schriftlicher Genehmigung des Büros **isu**.

### Herausgeber

**isu**  
Immissionsschutz  
Städtebau  
Umweltplanung  
Am Tower 14  
54634 Bitburg/Flugplatz  
Telefon: 06561/944901  
Telefax: 06561/944902  
eMail: info-bit@i-s-u.de

### Redaktion

Dipl.-Ing. Kay Strobach  
Dipl.-Ing. Klaus Zimmermann

### Druck

Paqué Druckerei und Verlag,  
Ramstein

### Copyright

Inhalte, Konzept und Layout unterliegen dem Urheberrecht.