

Einführung

Die nachfolgenden Erläuterungen behandeln ausgewählte zentrale Themenbereiche des Baugesetzbuchs (BauGB) des Bundes. Als Einführung werden sie dem Gesetzestext vorangestellt. Die hier vorgelegte Textausgabe des BauGB berücksichtigt bereits die jüngste Änderung des Gesetzes durch das „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“, das am 01. Januar 2007 in Kraft getreten ist. Wichtige Änderungen durch die aktuelle Novelle werden in den Erläuterungen hervorgehoben. Diese Textausgabe ersetzt keinesfalls die rechtliche Beratung, sondern soll einen ersten Überblick über die Grundzüge des BauGB geben und den alltäglichen Umgang mit den Vorschriften des BauGB 2007 erleichtern. Die Herausgeber übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der abgedruckten Bestimmungen und Ausführungen.

Das BauGB enthält die grundlegenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften über die planungs- und städtebaurechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben. Daneben regelt es für das Baugeschehen wichtige andere Sachgebiete, wie z.B. die Bodenordnung (Umlegung), die Enteignung einschließlich der Entschädigung und das Erschließungsrecht. Außerdem stellt es Instrumente für die Bewältigung besonderer städtebaulicher Situationen zur Verfügung (u.a. städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen).

Für die Beurteilung der öffentlich-rechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens sind allerdings neben dem BauGB auch eine Reihe anderer Gesetze von Bedeutung: im Regelfall die Bauordnung des jeweiligen Bundeslandes; außerdem in vielen Fällen die Baunutzungsverordnung; und je nach Lage des Einzelfalls u.a. Naturschutzrecht, Wasserrecht, Straßen- und Wegerecht, Immissionsschutzrecht, Denkmalschutzrecht, Bodenschutzrecht usw. Darauf kann hier nur hingewiesen werden.

1. Bauleitplanung

Für die Praxis besonders wichtige Themenbereiche des BauGB sind die Bauleitplanung und die Zulässigkeit von Bauvorhaben. Für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist nach der **Systematik des BauGB** entscheidend, ob das Grundstück im Bereich eines Bebauungsplans, im unbebauten Innenbereich („innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) oder im Außenbereich liegt. Das BauGB regelt ausführlich als Normalfall, dass ein von der Gemeinde aufgestellter Bebauungsplan vorliegt.

1.1 Der Bebauungsplan ist rechtsverbindliches Ergebnis der der Gemeinde als Selbstverwaltungsangelegenheit obliegenden Aufgabe und Befugnis zur **Bauleitplanung**, d. h. der Vorbereitung und Leitung der baulichen oder sonstigen Nutzung der Grundstücke im Gemeindegebiet. Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan ohne Außenwirkung) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan mit Gesetzeskraft für den Bürger). Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Wie sie diese städtebauliche Entwicklung konkret gestalten, welche Ziele sie damit verfolgen wollen, ist im Rahmen der Vorschriften ihre Sache (**Planungshoheit** der Gemeinde). Sie haben bei ihrer Planung allerdings höherrangige Ziele der Raumordnung und Fachplanungen (z.B. für den Straßenbau) zu beachten (§ 1 Abs. 4 BauGB). Der Einzelne hat keinen Anspruch auf die Aufstellung (Ergänzung, Änderung, Aufhebung) eines Bauleitplans. Ein solcher Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden (§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Welche allgemeinen **Ziele** die Gemeinden im Rahmen ihrer Planungshoheit mit der **Bauleitplanung** verfolgen sollen, hat der Gesetzgeber in § 1 Abs. 5 BauGB vorgegeben.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen haben die Gemeinden eine Vielzahl von öffentlichen und privaten **Belangen** zu berücksichtigen und gegeneinander abzuwägen. Die besonders wichtigen Belange sind in § 1 Abs. 6 BauGB genannt. Durch die aktuelle Novelle wird die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu einem in der Abwägung zu berücksichtigenden Belang (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB), um dem Trend der Errichtung von Einzelhandel „auf der grünen Wiese“ entgegenzuwirken.

Besonderes Gewicht haben bei der Abwägung die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Um dem Rechnung zu tragen, ist im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne seit 2004 grundsätzlich eine **Umweltprüfung** durchzuführen (§ 2 Abs. 4 BauGB), in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem **Umweltbericht** beschrieben sowie bewertet werden. In der Anlage zum BauGB wird der gebotene Inhalt und Aufbau des Umweltberichts im Einzelnen beschrieben. Durch das 2007 neu eingeführte beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung ist ein Umweltbericht jedoch unter bestimmten Voraussetzungen schon wieder entbehrlich.

Die planerische Willensbildung der Gemeinde erfolgt durch die **Abwägung** der im Plangebiet

vorhandenen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander (§ 1 Abs. 7 BauGB). Die Gemeinde hat hierzu alle **Belange**, die für das konkrete Bauleitplanverfahren von nicht unwesentlicher Bedeutung sein können, zu **ermitteln**. Hierzu gehören die Belange der Grundstückseigentümer im Bauleitplangebiet, aber auch die von Eigentümern außerhalb dieses Gebiets, soweit sie von den Auswirkungen des Vorhabens betroffen sein können. Die derart ermittelten Belange sind dann in das Verfahren **einzustellen** und zu **bewerten**, das heißt, es ist ihnen das Gewicht beizumessen, das ihnen **objektiv** nach ihrer unterschiedlichen Bedeutung zukommt (§ 2 Abs. 3 BauGB).

Schließlich sind die so gewichteten Belange gerecht abzuwägen. Diese Abwägung ist Ausfluss der gemeindlichen Planungshoheit. Es liegt in der Natur der Sache, dass dabei nicht alle Belange gleich berücksichtigt werden können, dass die einen hervorgehoben, andere des angestrebten Ergebnisses wegen zurückgestellt werden können und müssen. Das gilt grundsätzlich auch für die im Umweltbericht erfassten, beschriebenen und bewerteten Belange des Umweltschutzes.

1.2 Der Sicherstellung eines ausgewogenen und rechtsbeständigen Ergebnisses der Planung dient auch das **Verfahren** zur Aufstellung von Bauleitplänen.

Die Gemeinden haben im Regelfall ein zweistufiges Verfahren einzuhalten: Auf der **1. Stufe** haben sie den **Flächennutzungsplan** aufzustellen. Er soll für das **ganze** Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darstellen (§ 5 Abs. 1 BauGB).

Es handelt sich also um einen Gesamtplan für das Gemeindegebiet, in dem die einzelnen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer Nutzung dargestellt werden, z.B. Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, Flächen für die Landwirtschaft usw. Mit dem Flächennutzungsplan stellt die Gemeinde demnach die Weichen für die grundsätzliche Entwicklung des Gemeindegebiets. Er ist dementsprechend auf Dauer angelegt. Der erst mit der BauGB-Novelle 2004 eingeführte § 5 Abs. 1 Satz 3 BauGB, nach dem Flächennutzungspläne spätestens 15 Jahre nach ihrer Aufstellung zu überprüfen sind, wurde durch die aktuelle Novelle wieder aufgehoben.

Der Flächennutzungsplan hat grundsätzlich keine rechtliche Außenwirkung, so dass der Einzelne aus ihm keine rechtlichen Ansprüche ableiten kann. Der Flächennutzungsplan

bindet aber intern die Gemeinde. Er bedarf seiner grundsätzlichen Bedeutung wegen der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (§ 6 Abs. 1 BauGB). Aus dem Flächennutzungsplan hat die Gemeinde dann in der **2. Stufe** die einzelnen **Bebauungspläne** zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Unter bestimmten gesetzlichen Voraussetzungen können Bebauungspläne aber auch gleichzeitig mit dem Flächennutzungsplan (Parallelverfahren) oder sogar vorher aufgestellt werden (vorzeitiger Bebauungsplan; § 8 Abs. 3 und 4 BauGB).

Der **Bebauungsplan** enthält die für den Einzelnen **rechtsverbindliche Festsetzung** für die städtebauliche Ordnung. Das BauGB regelt in § 9 Abs. 1 BauGB in einem Katalog, welche Festsetzungen die Gemeinde im Einzelnen (oder auch kumuliert) treffen kann, z.B. über Art und Maß der baulichen Nutzung. Dieser Katalog ist verbindlich, Festsetzungen anderer Art darf die Gemeinde nicht treffen. Durch die aktuelle Novelle wurde der Katalog erweitert: künftig kann die Gemeinde auch vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsfläche festsetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB). Damit kann sie auch die in den Landesbauordnungen festgelegten Maße unterschreiten. Zudem ist es nach § 9 Abs. 2 a BauGB möglich, zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche im unbeplanten Innenbereich bestimmte Arten von Nutzungen als zulässig, nicht zulässig oder ausnahmsweise zulässig festzusetzen. Die Festlegung kann für Teilbereiche des Gebiets unterschiedlich getroffen werden. Die Gemeinde kann so z. B. ein gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept gezielt umsetzen.

Ein Instrument zur schnellen Schaffung von Baurecht für ein konkretes Bauvorhaben in Zeiten knapper öffentlicher Mittel stellt § 12 BauGB mit dem **vorhabenbezogenen Bebauungsplan** zur Verfügung. Hier übernimmt der Bauherr gegenüber der Stadt vertraglich die Verpflichtung, die Planung und Erschließung auf eigene Kosten zu übernehmen und das Bauvorhaben innerhalb einer bestimmten Frist zu errichten (**Durchführungsvertrag**). Der starre Festsetzungskatalog des § 9 BauGB gilt nicht, so dass mehr Flexibilität bei den zulässigen Festsetzungen besteht. Der Gemeinde steht es allerdings nach wie vor frei, ob sie den in Kooperation mit dem Investor entwickelten Bebauungsplan dann auch verabschiedet und in Kraft treten lässt. Der Grundsatz, dass niemand einen Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplans hat, gilt auch hier und kann durch den Vertrag nicht abbedungen werden. In der Regel wird die Gemeinde den Absprachen jedoch folgen. Die Novelle sieht vor, dass Änderungen des konkreten Vorhabens **nach** Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vereinfacht durch Änderung des Durchführungsvertrags zwischen Stadt und

Investor vorgenommen werden können, während der Bebauungsplan nun von vornherein allgemeiner und weniger konkret auf das Vorhaben bezogen gehalten werden darf, als dies vor der Novelle zulässig war. Dadurch wird die umständliche bisherige Praxis entbehrlich, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbst bei jeder Abweichung förmlich ändern zu müssen.

Das Verfahren für die Aufstellung der Bauleitpläne, also sowohl von Flächennutzungs- wie Bebauungsplänen, regelt das BauGB gleichartig. Der Ablauf des **Verfahrens** lässt sich **in den Grundzügen** wie folgt darstellen:

- Die Gemeinde hat den Beschluss, einen Bauleitplan aufzustellen, ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Die Öffentlichkeit ist möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, über wesentliche Alternativen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben (§ 3 Abs. 1 BauGB). Entsprechendes gilt für die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB).
- Hieran schließt sich das formelle Verfahren der Auslegung der Entwürfe der Bauleitpläne an. Diese Entwürfe sind mit der Begründung, in die auch der Umweltbericht aufzunehmen ist, und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind mindestens 1 Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen von Bürgern bei der Beschlussfassung über den Plan unberücksichtigt bleiben können. Diese **Präklusion** für nicht rechtzeitig abgegebene Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ist ausdrücklich in § 4 a Abs. 6 BauGB geregelt. In der Bekanntmachung ist außerdem darauf hinzuweisen, dass auch ein verwaltungsgerichtlicher Antrag auf Normenkontrolle zur Überprüfung des Bebauungsplans nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) unzulässig ist, wenn mit ihm präkludierte Einwendungen erhoben werden (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

Die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen sind zu prüfen; das Ergebnis ist den Betroffenen mitzuteilen (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

- Außerdem hat die Gemeinde die Stellungnahmen der **Behörden** und sonstigen **Träger öffentlicher Belange** noch einmal, dieses Mal zu dem nach der frühzeitigen Anhörung ausgearbeiteten Planentwurf und seiner Begründung, einzuholen. Diese haben ihre Stellungnahme innerhalb eines Monats abzugeben; eine Frist, die aus wichtigem Grund angemessen verlängert werden kann (§ 4 Abs. 2 BauGB). Auch hier gilt die erwähnte Präklusionsvorschrift.

Zu den Behörden, die durch die Bauleitpläne betroffen werden können, gehören auch **benachbarte Gemeinden**. Das BauGB bestimmt, dass Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen sind (§ 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

- Wird der Entwurf des Bauleitplans nach der vorstehend dargestellten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung geändert oder ergänzt, ist er grundsätzlich erneut auszulegen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen (§ 4 a Abs. 3 BauGB). In geeigneten Fällen sind allerdings Verfahrensvereinfachungen möglich.
- Unter Berücksichtigung der vorliegenden Stellungnahmen kann die Gemeinde nunmehr die endgültige Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange vornehmen und den Bebauungsplan sodann als **Satzung** beschließen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Die Satzung ist eine Rechtsnorm im Rang unterhalb eines förmlichen Gesetzes, aber wie dieses materielles Recht. Der Beschluss des Bebauungsplans ist deshalb ortsüblich bekannt zu machen, der Bebauungsplan selbst mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten. Außerdem ist ihm eine Erklärung über die Art und Weise beizufügen, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit dazu geprüften Alternativen gewählt wurde (§ 10 Abs. 3 und 4 BauGB).
- Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Gemeinde abweichend vom Regelverfahren unter bestimmten Umständen ein vereinfachtes Verfahren durchführen (§ 13 BauGB). Im vereinfachten Verfahren wird insbesondere von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen.

1.3 Durch die aktuelle Novelle wurde in § 13 a BauGB ein beschleunigtes Verfahren für sog. Bebauungspläne der Innenentwicklung eingeführt. Damit soll im wesentlichen die Wiedernutzbarkeit von Flächen und die Nachverdichtung der innerstädtischen Flächen erleichtert werden. Das beschleunigte Verfahren findet bei Bebauungsplänen des Innenbereichs Anwendung, die eine Grundfläche bis 20.000 Quadratmetern festsetzen. Nach einer Vorprüfung hinsichtlich der möglichen Umweltauswirkungen kann im Einzelfall auch eine Grundfläche bis 70.000 Quadratmetern überplant werden. Im beschleunigten Verfahren

- entfällt die zeitaufwendige förmliche Umweltprüfung, was öffentlich bekannt zu machen ist, um Betroffenen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben,
- entfällt das Erfordernis des naturschutzrechtlichen Ausgleichs, was zu erheblichen Einsparungen beim Bauherrn führen kann,
- kann ein Bebauungsplan abweichend vom Flächennutzungsplan aufgestellt werden, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen. Hier wird also das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB praktisch umgekehrt: nicht der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, sondern der Flächennutzungsplan wird dem Bebauungsplan angepasst.

1.4 Die Verwirklichung gemeindlicher Planungsvorstellungen durch die Aufstellung von Bebauungsplänen nimmt erfahrungsgemäß häufig längere Zeit in Anspruch. Damit sie nicht durch mit der Planung nicht vereinbare Vorhaben verhindert oder erschwert werden kann, stellt das BauGB den Gemeinden ein besonderes Instrument zur Verfügung: die **Veränderungssperre** (§ 14 BauGB). Wenn die Gemeinde den Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst und ortsüblich bekannt gemacht hat, kann sie als Satzung eine Veränderungssperre mit dem Inhalt beschließen, dass

- im künftigen Planungsbereich Bauvorhaben nicht durchgeführt und vorhandene bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen und
- erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen nicht vorgenommen werden dürfen, auch wenn sie an sich nicht genehmigungs- oder erlaubnispflichtig wären.

Die Veränderungssperre tritt regelmäßig nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Die Gemeinde kann sie jedoch um ein Jahr und, wenn besondere Umstände es erfordern, nochmals bis zu einem weiteren Jahr verlängern; sie kann überdies eine außer Kraft getretene Veränderungssperre erneut beschließen, wenn die Voraussetzungen für ihren Erlass fortbestehen (§ 17 Abs. 1 bis 3 BauGB). Dauert die Veränderungssperre länger als 4 Jahre an, ist dem Betroffenen für dadurch entstandene Vermögensnachteile allerdings eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten (§ 18 Abs. 1 BauGB).

Ähnlich wie die Veränderungssperre wirkt das Instrument der **Zurückstellung von Baugesuchen**. Die zuständige Baugenehmigungsbehörde hat die Entscheidung über die Zulässigkeit eines Bauvorhabens auf Antrag der Gemeinde für einen Zeitraum bis zu einem Jahr auszusetzen, wenn zu befürchten ist, dass das Vorhaben die Durchführung der Planung unmöglich machen oder wesentlich erschweren würde (§ 15 Abs. 1 BauGB). Dies gilt, wenn die Voraussetzungen für die Verhängung einer Veränderungssperre gegeben sind, diese aber (noch) nicht beschlossen oder noch nicht in Kraft getreten ist.

2. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben

2.1 Ein qualifizierter Bebauungsplan enthält mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der zulässigen baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen. Ein Bauvorhaben ist bauplanungsrechtlich zulässig, wenn es den Festsetzungen eines solchen Bebauungsplans entspricht und die Erschließung gesichert ist (§ 30 Abs. 1 BauGB). Sind diese Voraussetzungen erfüllt, besteht ein Rechtsanspruch auf Erteilung der Baugenehmigung.

Der Bebauungsplan enthält Elemente einer Prognose, eines Angebots für die Zukunft. Um der erforderlichen Einzelfallgerechtigkeit Rechnung zu tragen und den Bebauungsplan auch nicht zu einem zu starren Instrument werden zu lassen, lässt das BauGB unter bestimmten Voraussetzungen **Ausnahmen und Befreiungen** von den Festsetzungen des Bebauungsplans zu (§ 31 BauGB). Von den Festsetzungen des Bebauungsplans können solche **Ausnahmen** zugelassen werden, die im Bebauungsplan nach Art und Umfang **ausdrücklich vorgesehen** sind (§ 31 Abs. 1 BauGB). Es gibt allerdings keinen Anspruch auf die Zulassung der Ausnahme; die Baugenehmigungsbehörde entscheidet nach pflichtgemäßem Ermessen.

In engeren Grenzen kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans auch befreit werden (**Befreiung**). Voraussetzung ist, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden

und

- Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern **oder**
- die Abweichung städtebaulich vertretbar ist **oder**
- die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und

die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist (§ 31 Abs. 2 BauGB). Auch die Entscheidung über die Befreiung steht im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde.

2.2 Handelt es sich bei der Zulassung von Ausnahmen und Befreiungen um eine materielle Flexibilisierung des sonst zu starren Bebauungsplanrechts, geht es bei der in § 33 BauGB vorgesehenen **Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung** um eine **zeitliche** Flexibilisierung. Bauvorhaben, die nach der geltenden Rechtslage unzulässig sind, sollen unter bestimmten Voraussetzungen ermöglicht werden, bevor das häufig längere Zeit in Anspruch nehmende Bebauungsplanverfahren förmlich abgeschlossen ist.

Die Voraussetzungen hierfür sind, dass

- anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht,
- der Antragsteller diese künftigen Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt **und**
- die Erschließung gesichert ist,
- die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 und 4 a Abs. 2 bis 5 BauGB (vgl. oben unter Ziff. 1.2) durchgeführt worden ist.

Liegen diese Voraussetzungen vor, hat der Antragsteller einen Rechtsanspruch auf positive Entscheidung; diese liegt also, anders als bei Ausnahmen und Befreiungen, nicht im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde.

2.3 Liegt ein Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, sondern im sog. **unbeplanten Innenbereich**, d.h. innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, gilt als planeretzende Regelung § 34 BauGB. Diese Bestimmung ist häufig für Innenstadtbereiche von großer Bedeutung.

Die **Grundstruktur** ist nach dem Wortlaut des Gesetzes relativ einfach, was nicht besagt, dass sie nicht in der Praxis eine Vielzahl von Rechtsproblemen aufwirft. Innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist ein Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig, wenn

- es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung **einfügt** und
- die Erschließung gesichert ist (§ 34 Abs. 1 BauGB).

Eine Entscheidung über die Zulässigkeit ist angesichts der unübersehbaren Vielfalt der Verhältnisse nur im konkreten Einzelfall möglich, auch wenn die Rechtsprechung insbesondere des Bundesverwaltungsgerichts den vom Gesetz verwendeten unbestimmten Rechtsbegriffen (Eigenart der näheren Umgebung, Einfügen) gewisse Konturen verliehen hat. Graduell einfacher ist die Lage nur dann, wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem der in der Baunutzungsverordnung bezeichneten Gebiete (z. B. reines oder allgemeines Wohngebiet, Gewerbegebiet, Mischgebiet usw.) entspricht. In diesem Fall beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens allein danach, ob es nach der Baunutzungsverordnung allgemein oder ausnahmsweise zulässig wäre (§ 34 Abs. 2 BauGB).

Das Vorhaben darf aber, auch wenn die in Abs. 1 und 2 der Vorschrift genannten Zulässigkeitsvoraussetzungen gegeben sind, keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden (also nicht nur in der „näheren Umgebung“) erwarten lassen dürfen. Die Vorschrift hat insbesondere für die Zulässigkeit von Einkaufszentren und anderen großflächigen Einzelhandelsbetrieben Bedeutung.

Von dem Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung **kann** im Einzelfall abgewichen werden, wenn die **Abweichung**

- der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs **oder**

- – neu eingefügt durch die Novelle – der Erweiterung Änderung oder Erneuerung einer zulässigerweise errichteten baulichen Wohnanlage dient,
- städtebaulich vertretbar ist **und**
- auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist (§ 34 Abs. 3 a BauGB).

2.4 Zum **Außenbereich** gehören alle die Flächen des Gemeindegebiets, die nicht mit einem Bebauungsplan überplant sind und auch nicht innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen.

Die städtebauliche Leitvorstellung des Gesetzgebers für die Beurteilung der Zulässigkeit eines Vorhabens im Außenbereich ist vom Grundsatz geprägt, den Außenbereich von baulichen Anlagen **freizuhalten**, soweit diese nicht ihrem Wesen nach in den Außenbereich gehören.

Solche **ihrem Wesen nach in den Außenbereich gehörende Vorhaben** zählt § 35 Abs. 1 BauGB enumerativ auf. Dazu gehören u. a. und vor allem Vorhaben, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder einem Gartenbaubetrieb, der öffentlichen Versorgung mit Gas, Elektrizität, Wasser usw. oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb (z.B. Kiesabbau) dienen, die wegen besonderer Anforderungen an die Umgebung, wegen nachteiliger Wirkungen auf die Umgebung (z.B. Massentierhaltung) oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung im Außenbereich ausgeführt werden sollen oder der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Wind- oder Wasserenergie dienen.

Zur Förderung des Strukturwandels in der Landwirtschaft erleichtert das BauGB im Außenbereich die Zulassung von Vorhaben zur Nutzung der Energie aus Biomasse im Zusammenhang mit landwirtschaftlichen Betrieben durch den Privilegierungstatbestand des § 35 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB.

3. Private Initiativen

Ein völlig neues Instrument des Baurechts wurde durch § 171 f BauGB eingeführt. Danach können nach Maßgabe des Landesrechts Gebiete festgelegt werden, in denen **in privater Verantwortung standortbezogene Maßnahmen** durchgeführt werden, die der Stärkung oder Entwicklung von Bereichen der Innenstadtentwicklung, Stadtteilzentren, Wohnquartieren und Gewerbezentren sowie sonstigen für die städtebauliche Entwicklung bedeutsamen Bereichen dienen. Solche private Initiativen können sowohl in Geschäftsquartieren als auch in

Wohnvierteln Aufwertungsmaßnahmen vornehmen, etwa die Möblierungen im öffentlichen Raum, die Einrichtung von Hausmeister- oder Wachdiensten, Imagekampagnen, aber auch die Einrichtung von Kinderspielplätzen oder die Schaffung von Angeboten für Jugendliche ist denkbar. Die Kosten der betreffenden Maßnahmen sollen dabei primär von den profitierenden Grundstückeigentümern getragen werden.

Die Umsetzung und konkrete Ausgestaltung dieser Regelung bleibt allerdings den Landesgesetzgebern überlassen.

4. Rechtsschutzmöglichkeiten

Abschließend sei noch kurz auf die wichtigsten Rechtsschutzmöglichkeiten für den Bereich des BauGB hingewiesen:

4.1 Bebauungspläne und andere Satzungen nach dem BauGB (z. B. auch die Veränderungssperre) können im Rahmen eines **konkreten Normenkontrollverfahrens** gerichtlich überprüft werden. Jedermann kann durch Antrag beim zuständigen Oberverwaltungsgericht (OVG) geltend machen, durch den Bebauungsplan bzw. die Satzung in seinen Rechten verletzt zu sein oder in absehbarer Zeit verletzt zu werden. Durch die Novelle wurde die Antragsfrist von zwei Jahren auf ein Jahr nach Bekanntmachung der Satzung bzw. des Bebauungsplans verkürzt (§ 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO). Bereits unzulässig ist der Antrag nach dem neu eingefügten § 47 Abs. 2 a VwGO, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung oder der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nicht oder verspätet geltend gemacht wurden. Hiermit korrespondiert die bereits oben erwähnte Hinweispflicht bei der Planauslegung (§ 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB). Kommt das OVG bei der Prüfung zu der Überzeugung, dass die Satzung ungültig ist, erklärt das Gericht sie – ganz oder teilweise – für unwirksam (§ 47 VwGO).

Neben dieser sog. konkreten Normenkontrolle von Bebauungsplan und Satzungen gibt es noch die sog. **Inzidentkontrolle**. Kommt es in einem Rechtsstreit (jeglicher Art) auf die Gültigkeit einer unter dem förmlichen Gesetz stehenden Norm, also auch einer Satzung, an, ist das Gericht berechtigt und sogar verpflichtet zu prüfen, ob diese Rechtsnorm mit höher-rangigem Recht vereinbar ist. Wird die Vereinbarkeit verneint, darf das Gericht die Satzung im konkreten Fall nicht anwenden. Seine Entscheidung hat in diesem Fall nur Wirkung für die Parteien des Rechtsstreits; sie ist – anders als bei der konkreten Normenkontrolle – nicht allgemein verbindlich.

Zu beachten ist allerdings sowohl bei der konkreten Normenkontrolle als auch bei der Inzidentkontrolle (z. B. im Rahmen der Anfechtung der Entscheidung über die Zulässigkeit des Bauvorhabens), dass nicht alle Verfahrens- oder Formfehler, die bei der Aufstellung eines Bauleitplans gemacht worden sind, für dessen Rechtswirksamkeit beachtlich sind. Das BauGB regelt in den Vorschriften der §§ 214 und 215 BauGB unter der Überschrift und mit dem Ziel „Planerhaltung“,

- dass nur bestimmte, schwerwiegende Verletzungen von Verfahrensvorschriften beachtlich sind; hierbei wurde § 214 Abs. 2 a BauGB, der die Behandlung von Verfahrensfehlern im Bereich des § 13 a BauGB zum Gegenstand hat, neu eingefügt,
- dass sie zum großen Teil nur innerhalb eines Jahres nach der Bekanntmachung der Satzung schriftlich geltend gemacht werden können,
- dass mit beachtlichen Verfahrens- oder Formfehlern behaftete Satzungen nach Behebung der Fehler auch mit Rückwirkung erneut in Kraft gesetzt werden können.

4.2 **Behördliche Entscheidungen über die Zulässigkeit** eines Bauvorhabens können – wie andere Verwaltungsakte auch – vor den Verwaltungsgerichten angefochten werden. Das Verfahren regelt die VwGO. Abweichend von deren Vorschriften bestimmt allerdings das BauGB, dass Widerspruch und Anfechtungsklage eines Dritten – also nicht des Bauherrn, sondern z.B. eines Nachbarn – gegen die bauaufsichtliche Zulassung eines Vorhabens keine aufschiebende Wirkung haben (§ 212 a Abs. 1 BauGB). Das Verwaltungsgericht kann die aufschiebende Wirkung allerdings auf entsprechenden Antrag anordnen (§§ 80, 80 a VwGO), wenn der Dritte dies beantragt und das Gericht davon überzeugen kann, dass seine Rechte verletzt sein könnten.