

## Die wichtigsten Änderungen des Baugesetzbuchs zum 20.07.2004

Den Gesetzestext finden Sie unter [www.bundesrat.de](http://www.bundesrat.de). Sie finden ihn dort als die Drucksache 395/04.

Da die folgende Aufzählung nicht abschließend ist, sollten Sie sich diesen herunterladen. Lesen Sie ihn parallel zu diesem Newsletter!

### 1. **Änderung des § 1 III**

Der bisherige § 2 III „Auf die Aufstellung .... besteht kein Anspruch ..“ wird § 1 III S. 2.

### 2. **Änderung des 1 V – VIII**

In V n.F. wird den Abwägungsvorschriften zunächst ein allgemeiner Programmsatz über Sinn und Zweck der Bauleitplanung vorangestellt.

**Anmerkung:** In einer Klausur kann dies verwertet werden, wenn es um die Frage geht, welche planerischen Ziele eine Gemeinde überhaupt verfolgen darf!

Der bisherige V wird mit leichten Änderungen VI n.F. Dabei werden v.a. Nr. 7 (Belange des Umweltschutzes) und Nr. 8 (Belange der Wirtschaft) detaillierter geregelt. Der bisherige V S. 3 findet sich in § 1a II n.F. wieder.

Der bisherige VI wird zu VII n.F.

In dem neuen VIII wird entsprechend § 2 IV a.F. klargestellt, dass die Vorschriften über die Aufstellung der Bauleitpläne auch für deren Änderung, Ergänzung oder Aufhebung gelten.

### 3. **Änderung des § 2**

- a) In § 2 II n.F. wird ergänzt, dass nicht nur die Planungshoheit der Nachbargemeinden zu berücksichtigen ist, sondern in die Abwägung auch die Aufgaben, die den Gemeinden durch das Raumordnungsrecht zugewiesen werden, einzustellen sind.

**Anmerkung:** Da das Raumordnungsrecht im Ersten Examen nicht zum Pflichtfachbereich zählt, wird diese Änderung, die die Rechtsprechung des BVerwG übernimmt, v.a. im Rahmen des Wahlfachs bzw. Zweiten Examins relevant werden.

- b) § 2 III n.F. erhält folgenden Wortlaut: „Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten“. Die Abwägung wird durch diese Vorschrift zu einem (auch) formellen (Verfahrens-)Schritt. Zwar ist die Abwägung selbst, weiterhin eine Frage der materiellen Rechtmäßigkeit des Plans. Die Ermittlung des Abwägungsmaterials hingegen ist ein formeller Aspekt. Diese Unterscheidung wird relevant, wenn es um die Rechtsfolge etwaiger Verstöße geht. Die fehlerhafte Ermittlung des Abwägungsmaterials unterfällt als formeller Fehler § 214 I Nr. 1 n.F. und nur die Abwägung selbst wird nach § 214 III n.F. behandelt !!

**Anmerkung:** Dies dürfte eine der klausurrelevantesten Neuerungen des BauGB sein! Als schwierig dürfte sich die Abgrenzung zwischen dem materiellen Fehler des Abwägungsdefizits, unbeachtlich ggf. nach § 214 III BauGB, und dem formellen Fehler der unzureichenden Ermittlung des Abwägungsmaterials nach § 2 III BauGB, unbeachtlich u.U. nach § 214 I Nr. 1 BauGB, erweisen. Ein formeller Fehler dürfte vorliegen, wenn ein Belang im Vorfeld der Abwägung überhaupt nicht beachtet wurde, hierzu keine Ermittlungen angestellt wurden. Ein Abwägungsdefizit sollte vorliegen, wenn der Gemeinderat den Belang in der Abwägung wegen vermeintlicher fehlender Relevanz nicht eingestellt hat.

c) Nach § 2 IV n.F. muss künftig bei jeder Planaufstellung eine Umweltprüfung hinsichtlich der Belange des § 1 VI Nr. 7 n.F., 1a n.F. durchgeführt und ihre Ergebnisse in einem Umweltbericht (§ 2a n.F.) festgehalten werden.

d) Der bisherige § 2 V (Grundlage für die BauNVO) wird zu § 9a n.F.

#### 4. **Änderung des § 2a**

In § 2a n.F. ist künftig die zwingende Vorgabe enthalten, dass im Aufstellungsverfahren eine Begründung des Bauleitplans dem Entwurf beizufügen ist und dass der Umweltbericht gesonderter Teil der Begründung ist. Bisher war die Begründungspflicht nur mittelbar dem § 2a, 3 II a.F. zu entnehmen und als Alternative zur Begründung auch ein Erläuterungsbericht vorgesehen.

#### 5. **Änderung des § 3**

§ 3 I, II n.F. werden nur in Kleinigkeit und v.a. begrifflich geändert.

§ 3 III a.F. findet sich nun in § 4a III n.F. wieder.

#### 6. **Änderung des § 4**

a) Die bislang fakultative frühe Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird nun zwingend, § 4 I n.F. Damit wird ein weitgehender Gleichlauf zwischen der Beteiligung der Öffentlichkeit einerseits und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hergestellt, was sich auch in weiteren Änderungen zeigt (s. unten).

b) In § 4 III n.F. wird eine Pflicht der Behörden normiert, die Gemeinden nach Planaufstellung von sich aus zu informieren, wenn die Durchführung des Plans negative Auswirkungen auf die Umwelt haben könnte.

c) Die bisherigen § 4 III, IV a.F. finden sich nun weitgehend in § 4a n.F.

#### 7. **Änderung des § 4a**

In § 4a n.F. werden nun gemeinsame Vorschriften für die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange eingeführt.

In § 4a I n.F. wird klargestellt, dass diese Beteiligung in erster Linie den Zweck hat die Belange vollständig zu ermitteln und so zu einem rechtmäßigen Plan zu gelangen.

§ 4a II n.F. übernimmt die bisherigen Regelungen, wonach die Beteiligung nach § 3 I und § 4 I sowie die nach § 3 II und § 4 II gleichzeitig durchgeführt werden können.

§ 4a III betrifft die Beteiligung bei der Änderung des Planentwurfs nach der Beteiligung nach §§ 3 II, 4 II und entspricht § 3 III a.F.

§ 4a IV n.F. regelt die Verwendung neuer Medien.

§ 4a V enthält den bisherigen § 4a.

§ 4a VI enthält eine Präklusionsvorschrift. Eine solche Präklusion war bislang nur bei § 4 III 2 a.F. für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange angeordnet. Künftig ist auch die „Öffentlichkeit“ präkludiert, wenn die Stellungnahmen nicht (rechtzeitig) abgegeben wurden, der Gemeinde nicht ohnehin bekannt waren oder hätten bekannt sein müssen und für die Rechtmäßigkeit des Plans nicht von Bedeutung sind.

**Anmerkung:** Die Nichtberücksichtigung eines Belangs stellt grundsätzlich einen Fehler nach § 2 III n.F. bzw. ein Abwägungsdefizit dar (vgl. oben). Anders aber dann, wenn dieser Belang nach § 4a VI n.F. präkludiert ist!

**8. Änderung des § 9**

In § 9 n.F. werden einige neue Festsetzungen ermöglicht, wie bspw. in II n.F. die zeitliche Begrenzung gewisser Nutzungsarten.

**9. Änderung des § 10**

Nach § 10 IV n.F. muss die Gemeinde der Begründung eine zusammenfassende Erklärung beifügen über die Art und Weise wie Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden. Ein Verstoß hiergegen ist nach § 214 Nr. 2 n.F. allerdings unbeachtlich, da dort nur auf die Begründung nach § 9 VIII verwiesen wird.

**10. Änderung des § 13**

Nach § 13 n.F. ist ein vereinfachtes Verfahren künftig auch dann möglich, wenn ein Bebauungsplan für ein bisher unter § 34 fallendes Gebiet aufgestellt wird und dabei der sich bislang aus § 34 ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird. In dem vereinfachten Verfahren wird nach § 13 III n.F. v.a. von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach §§ 2 IV und 2a abgesehen.

**11. Änderung des § 14**

Nach § 14 III bleiben bereits genehmigte Vorhaben von einer Veränderungssperre unberührt. Den genehmigten Vorhaben sind künftig die nach Art. 64 BayBO genehmigungsfreien Vorhaben gleichgestellt, wenn vor Inkrafttreten der Veränderungssperre die Gemeinde von dem Vorhaben Kenntnis erlangt hat und mit dem Bau hätte begonnen werden dürfen.

**12. Änderung des § 15**

Hier kann nach § 15 III n.F. künftig eine Zurückstellung von Vorhaben nach § 35 I Nr. 2 – 6 n.F. auch dann beantragt werden, wenn die Gemeinde be-

schlossen hat einen Flächennutzungsplan (und nicht nur einen Bebauungsplan) aufzustellen.

**13. Änderung des § 33**

Hier werden in Abs. 3 n.F. die Anforderungen an die formelle Planreife, § 33 I Nr. 1, für den Fall des vereinfachten Planaufstellungsverfahrens nach § 13 geregelt, da bei diesem Verfahren die in § 33 I Nr. 1 genannten Voraussetzungen gar nicht vorliegen können.

**14. Änderung des § 34**

In § 34 III n.F. wird klargestellt, dass von Innenbereichsvorhaben keine Schädigung für zentrale Versorgungsbereich in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden ausgehen kann. Hier wird v.a. die Rechtsprechung zum FOC normiert.

In § 34 IIIa n.F. wird die bisherige Rechtsprechung, wonach u.U. auch Vorhaben zulässig sein können, die sich eigentlich nicht einfügen, kodifiziert. Es handelt sich um eine Parallelvorschrift zu § 31.

**15. Änderung des § 35**

In § 35 I n.F. werden die Privilegierungstatbestände im Hinblick auf die Nutzung erneuerbarer Energien modifiziert.

In § 35 V S. 2 n.F. ist für Vorhaben nach I Nr. 2 – 6 als weitere Zulässigkeitsvoraussetzung geregelt, dass der Bauherr die Verpflichtungserklärung abgeben muss, das Vorhaben nach dauerhafter Aufgabe der Nutzung zurückzubauen.

**16. Änderung des § 201**

Hier wird „netterweise“ der Begriff der „*Pensionstierhaltung auf überwiegend eigener Futtergrundlage*“ aufgegeben und neu bestimmt.

**17. Änderung der §§ 214 – 215a**

- a) In § 214 I Nr. 1 n.F. wird aufgegriffen, dass die Ermittlung des Abwägungsmaterials künftig nach § 2 III n.F. eine Verfahrensfrage ist. Die Beachtlichkeit von Fehlern in diesem Bereich gehört deshalb unter § 214 I und nicht unter III, was in § 214 III n.F. klargestellt wird. Nur Fehler, die die eigentliche Abwägung, also die Verwertung des ermittelten Materials betreffen, sind nach § 214 III zu behandeln. Fehler bei der Ermittlung des Abwägungsmaterials sind nach § 214 I Nr. 1 nur beachtlich, wenn die Belange der Gemeinde bekannt waren oder hätten bekannt sein müssen, diese Belange des weiteren in wesentlichen Punkten nicht zutreffend ermittelt oder bewertet wurden und wenn der Mangel offensichtlich und auf das Ergebnis von Einfluss gewesen ist.
- b) In § 214 IV n.F. wird der bisherige § 215a übernommen.
- c) In § 215 I Nr. 2 n.F. wird nun klargestellt, dass auch Verletzungen des Planentwicklungsgebots durch Fristablauf „heilen“ können. Die bisherige Nr. 2 wird Nr. 3 n.F. Die Frist beträgt für alle Mängel einheitlich 2 Jahre (statt wie bisher 7 Jahre bei der Abwägung und 1 Jahr bei formellen Mängeln).