

gen ausschließlich nach dem zur Genehmigung gestellten Vorhaben. Allein die Umstände des Einzelfalls sind für die Beurteilung der Frage, ob das Vorhaben mit öffentlichen Belangen vereinbar ist, von Bedeutung. Damit bleibt die Betrachtung – gerichtlich überprüfbar – notwendig einzelfallgebunden und kann rechtmäßigerweise keine planerischen Ausmaße erlangen.

Folgt man der hier vorgeschlagenen Auslegung von § 31 Abs. 2 BauGB, ergibt sich die folgende Stufung des bauplanungsrechtlichen Instrumentariums zur Bewältigung unvorhersehbarer Sachverhalte:

§ 31 Abs. 2 BauGB kommt – abgesehen von seinen sonstigen Voraussetzungen – nur zur Anwendung, wenn ein Vorhaben keine bodenrechtlichen Spannungen erzeugt und darüber hinaus gleichgelagerte Fälle nicht in einer solchen Vielzahl vorliegen, daß durch ihre Gleichbehandlung die Grundzüge der Planung berührt werden.

§ 13 BauGB kommt zur Anwendung, wenn ein oder mehrere Vorhaben bodenrechtliche Spannungen erzeugen, ohne daß dadurch bereits die Grundzüge der Planung berührt werden. Die Anwendung des § 13 BauGB ist aber auch denkbar im Falle einer Vielzahl von gleichgelagerten

Vorhaben, die keine bodenrechtlichen Spannungen auslösen, solange die Grundzüge der Planung nicht infolge der Vielzahl der Fälle berührt sind. Insoweit besteht nunmehr ein Überschneidungsbereich mit § 31 Abs. 2 BauGB³⁸. Dies kann das Festhalten an der bisherigen »Atypik«-Rechtsprechung jedoch nicht rechtfertigen. In diesem Bereich wird es vielmehr Sache der dazu durch § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB zusammen mit der Planungshoheit und dem Instrumentarium zur Sicherung der Bauleitplanung in die Lage versetzten Gemeinde sein, das vernünftige und angemessene Vorgehen zu wählen.

In allen anderen Fällen fordert und rechtfertigt der Umfang oder die städtebauliche Problematik eines oder mehrerer Vorhaben die Durchführung des ordentlichen und damit aufwendigen Planänderungsverfahrens.

38 Noch weitergehend spricht *Schmidt-Eichstaedt* von »Austauschbarkeit« zwischen Befreiung und vereinfachter Planänderung; s. NVwZ 1998, 571 (575). Er geht allerdings auf das Tatbestandsmerkmal der »Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen« nicht ein.

Berichte

Bauleitplanung

– Städtebaubericht 1996 bis 1998 –

Von Rechtsanwalt und Notar Professor Dr. *Bernhard Stüer*, Münster/Osnabrück, und *Stefan Rude*, Berlin

Die Rechtsprechung zum Bauplanungsrecht in den Jahren 1996 bis 1998 stand unter dem Einfluß besonderer gesetzgeberischer Aktivitäten*. Zu nennen sind vor allem das Bau- und Raumordnungsgesetz 1998¹ und das 6. VwGO-Änderungsgesetz², das nicht zuletzt die Rahmenbedingungen für den Rechtsschutz im Städtebaurecht neu bestimmte. Es bestätigte sich ein weiteres Mal, daß neue Gesetze jedenfalls zunächst mehr Probleme aufwerfen als sie lösen. Erst nach einer höchstrichterlichen Klärung wird wohl die für die Rechtsanwendung notwendige Rechtssicherheit eintreten. Die Rechtsprechung hat sich den entstandenen Herausforderungen zwar in wichtigen Berei-

chen bereits gestellt³. Der Klärungsprozeß dauert jedoch noch an. Der folgende Bericht will nicht nur auf spektakuläre Neuigkeiten in der Rechtsprechung hinweisen, sondern auch zu erkennen geben, wo sich trotz aller Aktivitäten des Gesetzgebers Kontinuitäten zeigen. Schon zahlenmäßig liegt der größte Ertrag der Rechtsprechung im Bereich der Bauleitplanung.

1. *Bauleitplanung im Geflecht hohheitlicher Planungen*
Städtebauliche Planung steht im Spannungsfeld von Fachplanung, Raumordnung und interkommunaler Bauleitplanung. Die gemeindliche Planung erweist sich dabei als

* Die Verfasser danken dem Vorsitzenden des 4. Revisionssenats des BVerwG Dr. *Günter Gaentzsch*, den Mitgliedern des Senats und der Geschäftsstelle für die Bereitstellung noch unveröffentlichter Entscheidungen. Zur Rechtsprechung im Veröffentlichungszeitraum 1995/96 *Hüttenbrink*, DVBl. 1997, 941.

1 Gesetz zur Änderung des BauGB und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz) vom 18. 8. 1997 (BGBl. I S. 2081); dazu *Stüer*, DVBl. 1997, 1201; *ders.*, Bau- und Fachplanungsrecht, 2. Aufl. 1998, Rdnr. 31.

2 Sechstes Gesetz zur Änderung der Verwaltungsgerichtsordnung und anderer Gesetze (6. VwGOÄndG) vom 1. 11. 1996 (BGBl. I S. 1626); vgl. *Stüer*, DVBl. 1998, 326.

3 Neuere Entwicklungen sind auch im Bauordnungsrecht zu verzeichnen. Zum Verhältnis von Bauvorbescheid und Baugenehmigung OVG *Münster*, Beschluß vom 9. 12. 1996 – 11 a B 1710/96.NE –, NVwZ 1997, 1006. Zum Verhältnis von Zweckentfremdungsgenehmigung und Baugenehmigung BVerwG, Beschluß vom 6. 11. 1996 – 4 B 213.96 –, DVBl. 1997, 433 = NJW 1997, 1085. Zu haftungsrechtlichen Aspekten bei der rechtswidrigen Versagung einer Baugenehmigung wegen rechtsirriger Annahme der Wirksamkeit eines Bebauungsplans *BGH*, Urteil vom 18. 6. 1998 – III ZR 100/97 –, ZfBR 1998, 321. Ein Verschulden läge jedenfalls dann nicht vor, wenn die Nichtigkeit des Bebauungsplans erst im Berufungsverfahren aufgedeckt worden

wehrfähig im Hinblick auf Beteiligungsrechte aber auch auf Abwehrrechte vor allem, wenn in konkrete gemeindliche Planungen eingegriffen wird oder sich weite Teile des Gemeindegebietes einer durchsetzbaren Planung entziehen⁴. Mit der Rüge mangelnder Beteiligung allein kann die Gemeinde allerdings eine Verletzung eigener Rechte i. S. des § 42 Abs. 2 VwGO noch nicht automatisch geltend machen. Es gehört vielmehr dazu eine rechtliche Betroffenheit durch das Vorhaben⁵.

a) Privilegierte Fachplanung

Das Verhältnis von Fachplanung und Bauleitplanung regelt durch das BauROG gestraffte und neu gefaßte § 38 BauGB. Grundsätzlich wird mit § 38 BauGB der Fachplanung gegenüber der Planungshoheit der Gemeinde ein Vorrang eingeräumt⁶, indem die Nichtanwendbarkeit der §§ 29 bis 37 BauGB in den dort genannten fachplanerischen Verfahren angeordnet wird. Der 8. Senat des BVerwG hat § 38 BauGB a. F. entnommen, daß die privilegierte Fachplanungen einer gemeindlichen Planung auch

insoweit entgegenstehen, als sie inhaltlich abweichende planerische Festsetzungen in einem späteren Bebauungsplan ausschließen. Einander widersprechende Festsetzungen verschiedener Planungsträger in bezug auf ein und dieselbe Fläche sind danach rechtlich unzulässig. Die einem wirksamen Planfeststellungsbeschuß nachfolgende Bauleitplanung muß daher entweder dessen Festsetzungen nachrichtlich übernehmen oder, wenn sie davon abweichen will, regelmäßig die vorherige Änderung des Planfeststellungsbeschlusses abwarten⁷.

b) Vorrang höherrangigen Rechts

Die Verwirklichung von Festsetzungen eines Bebauungsplans kann u. a. gegen artenschutzrechtliche Verbote (§ 20 f Abs. 1 BNatSchG) verstoßen, es sei denn, es liegt eine Befreiung von diesen Verboten vor (§ 31 Abs. 1 BNatSchG). Zudem können Vollzugshandlungen genehmigungspflichtig sein, wie etwa das Roden von Wald gemäß § 9 Abs. 1 BWaldG i. V. mit dem Landesrecht. Fraglich war, ob sich das Fehlen einer für die Verwirklichung von Festsetzungen erforderlichen Befreiung oder Genehmigung im Zeitpunkt der Beschlußfassung über den Bebauungsplan auf dessen Rechtmäßigkeit auswirkt. Der Bebauungsplan selbst bedarf noch nicht der Befreiung oder Genehmigung nach den genannten Vorschriften, sondern erst die Realisierungsmaßnahmen. Die Vorschriften richten sich – so das BVerwG – nämlich nicht an den Plangeber, sondern an diejenigen, der den Plan in die Tat umsetzen will. Das Nicht-Vorliegen einer Befreiung von dem Verbot des § 20 f Abs. 1 BNatSchG oder einer Genehmigung nach § 9 Abs. 1 BWaldG i. V. mit Landesrecht berührt demnach die Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplans grundsätzlich nicht. Wenn aber der Bebauungsplan aus Rechtsgründen der Vollzugsfähigkeit entbehrt, also die mit seinem Erlaß gesetzte Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung nicht zu erfüllen vermag, kann er nicht erforderlich i. S. des § 1 Abs. 3 BauGB sein. Derartige dauerhafte Hindernisse für die Verwirklichung der Festsetzungen eines Bebauungsplans können sich etwa aus den naturschutzrechtlichen oder forstrechtlichen Vorschriften ergeben, wenn sie eine Befreiung oder Genehmigung nicht gestatten⁸.

Der VGH Mannheim hatte zu klären, ob sich die klagenden Gemeinden gegen eine Beanstandung des von ihnen gemeinsam beschlossenen Bebauungsplans für einen Golfplatz wehren konnten. Der Bebauungsplan war mit einer Landschaftsschutzverordnung nicht vereinbar. Diese genießt aber, so der VGH Mannheim, grundsätzlich Vorrang vor einem Bebauungsplan. Auch wenn eine »Golfplatzlandschaft« ihrerseits ansprechend erscheine und durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen an bestimmten Stellen eine naturschutzfachliche Verbesserung des gegenwärtigen Zustan-

war. Die Gemeinde darf als Baugenehmigungsbehörde auch in eigener Sache tätig werden und über eigene Bauvorhaben entscheiden, BVerwG, Beschluß vom 17. 3. 1998 – 4 B 25.98 –, BauR 1998, 768. Auch wird der Grundstückseigentümer nicht in eigenen Rechten verletzt, wenn einem Dritten, mit dem kein festes Vertragsverhältnis besteht, eine Baugenehmigung verweigert wird, so BVerwG, Beschluß vom 5. 3. 1998 – 4 B 153.97 –, NVwZ 1998, 842 = BauR 1998, 536. Das Landesrecht kann die Gemeinden ermächtigen, mit örtlichen Baugestaltungsvorschriften über die Verunstaltungsabwehr hinaus positive Gestaltungsziele zu verfolgen. Allerdings dürfen diese Bauvorschriften nicht bodenrechtliche Regelungen »im Gewande von Baugestaltungsvorschriften« sein, so BVerwG, Beschluß vom 10. 7. 1997 – 4 NB 15.97 –, NVwZ-RR 1998, 486 = BauR 1997, 999; vgl. auch Urteil vom 15. 5. 1997 – 4 C 23.95 –, NVwZ 1998, 58 = BauR 1997, 988. Die baurechtliche Prüfung ist im Gegensatz zum Planfeststellungsrecht an das aus dem Bauantrag ersichtliche Vorhaben gebunden. Entspricht das Vorhaben den planungsrechtlichen Zulässigkeitsanforderungen, kann es nicht mit dem Hinweis auf einen besseren Alternativstandort zu Fall gebracht werden, so BVerwG, Beschluß vom 26. 6. 1997 – 4 B 97.97 –, NVwZ-RR 1998, 357. Bei dem Erlaß von Beseitigungsanordnungen darf die Baugenehmigungsbehörde ihr Ermessen nicht ohne erkennbaren Grund unterschiedlich, systemwidrig oder planlos ausüben. Die Bauaufsichtsbehörde darf sich auch auf die Regelung von Einzelfällen beschränken, wenn sie hierfür sachliche Gründe anführen kann, BVerwG, Beschluß vom 23. 11. 1998 – 4 B 99.98 – Überdachung Garage.

4 BVerwG, Urteil vom 16. 12. 1988 – 4 C 40.86 –, BVerwGE 81, 95; Urteil vom 15. 12. 1989 – 4 C 36.86 –, BVerwGE 84, 209; Urteil vom 27. 3. 1992 – 7 C 18.91 –, BVerwGE 90, 96; Beschluß vom 19. 5. 1998 – 4 B 49.98 – Schutzbereichsanordnung.

5 BVerwG, Beschluß vom 15. 10. 1998 – 4 B 94.98 – § 15 BBergG.

6 Siehe auch BVerwG, Beschluß vom 27. 4. 1998 – 4 B 33.98 –, DVBl. 1998, 909 = BauR 1998, 993 = ZfBR 1998, 258. Ein Bauvorbescheid für eine bahnfremde Nutzung auf planfestgestelltem Bahngelände kann vor dem Verlust der Zweckbestimmung der Fläche als Bahnanlage (Entwidmung) nicht erteilt werden, wenn die Gemeinde nicht in der Lage ist, ihre Planungshoheit in bezug auf das zur Beurteilung gestellte Vorhaben wahrzunehmen. Gerade bei einer beabsichtigten Entlassung aus der bahnrrechtlichen Zweckbestimmung sollte allerdings nicht zu kleinlich verfahren werden.

7 BVerwG, Urteil vom 30. 5. 1997 – 8 C 6.95 –, DVBl. 1998, 46.

8 BVerwG, Beschluß vom 25. 8. 1997 – 4 NB 12.97 –, NVwZ-RR 1998, 162 = NuR 1998, 135; zu § 24 a NatSchG BW/§ 20 c BNatSchG VGH Mannheim, Urteil vom 13. 6. 1997 – 8 S 2799.96 –, NuR 1998, 146 (auch zur Möglichkeit einer Heilung nach altem Recht).

des eintrete, führe dies nicht unbedingt zu einer Vereinbarkeit mit der Landschaftsschutzverordnung noch begründe es einen Anspruch auf Befreiung⁹.

c) Interkommunale Abstimmung (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind nach § 2 Abs. 2 BauGB aufeinander abzustimmen¹⁰. Die Abstimmungspflicht bezweckt nach Ansicht des OVG Weimar keinen Wettbewerbsschutz etwa gegen Einzelhandelseinrichtungen in Nachbargemeinden, die in Konkurrenz zu Einzelhandelseinrichtungen im eigenen Gemeindegebiet treten¹¹. »Benachbart« sind Gemeinden nicht nur, wenn sie unmittelbar aneinandergrenzen, sondern auch, wenn sie von den Auswirkungen der jeweiligen Planung betroffen sind. Die Abstimmungspflicht kann sich bei entsprechender Bedeutung des Vorhabens (etwa eines sog. Factory-Outlet-Centers) somit auf Gemeinden erstrecken, die räumlich weit von der planenden Gemeinde entfernt liegen¹².

d) Planfeststellung ersetzender Bebauungsplan

Ein Bebauungsplan kann zwar nach § 17 Abs. 3 FStrG einen Planfeststellungsbeschluss ersetzen. Der Bebauungsplan hat aber dann keine enteignungsrechtliche Vorwirkung derart, daß mit ihm wie mit der fernstraßenrechtlichen Planfeststellung gem. § 19 Abs. 1 Satz 3 FStrG über die Zulässigkeit der Enteignung verbindlich entschieden wäre¹³.

2. Inhalt und Rechtsnatur der Bauleitpläne

Städtebaurecht verwirklicht sich vor allem in den gemeindlichen Bauleitplänen. Diese müssen allgemeinen rechtsstaatlichen Anforderungen sowie den speziellen Maßgaben des BauGB genügen.

a) Erforderlichkeit der Planung und Planungspflicht

Eine Planungspflicht nach § 1 Abs. 3 BauGB besteht nur, wenn ein Bauleitplan nach der planerischen Konzeption

der Gemeinde erforderlich ist. Bei der Bestimmung der Erforderlichkeit der Aufstellung von Bauleitplänen steht den Gemeinden nach ständiger Rechtsprechung des BVerwG ein weites Planungsermessen zu. Das gilt auch, wenn eine bereits vorhandene Bebauung durch eine verbindliche Bauleitplanung überplant wird, um den bereits entstandenen städtebaulichen Zustand rechtlich festzuschreiben und sich die Bebauung weitestgehend nach § 34 Abs. 2 BauGB richtet¹⁴. Wenn eine Gemeinde ein Planaufstellungsverfahren aufgibt, schließt § 2 Abs. 3 BauGB einen individuellen Anspruch auf Fortführung dieses Verfahrens aus. Dies gilt selbst, wenn die Gemeinde gemäß § 1 Abs. 3 BauGB objektiv zur Planaufstellung verpflichtet ist¹⁵.

b) Flächennutzungsplan

§ 7 Satz 1 BauGB beinhaltet eine Pflicht für die nach §§ 4, 13 BauGB beteiligten öffentlichen Planungsträger, ihre Planungen dem Flächennutzungsplan insoweit anzupassen, als sie diesem Plan nicht widersprochen haben. Nach Ansicht des VGH Mannheim unterliegt bei Planfeststellungen oder Unternehmergenehmigungen zunächst der Vorhabenträger als Planungsträger der Anpassungspflicht. Allenfalls dann, wenn ein derartiges Vorhaben bereits bei der Behörde anhängig ist, könne auch diese »öffentlicher Planungsträger« i. S. des § 7 BauGB und damit gehalten sein, förmlich Widerspruch gegen den Flächennutzungsplan zu erheben. Die Verpflichtung des Planungsträgers in § 7 Satz 3 BauGB, sich mit der Gemeinde ins Benehmen zu setzen, wenn eine veränderte Sachlage eine abweichende Planung erforderlich macht, verlangt – so der VGH Mannheim – keine Willensübereinstimmung. Es genüge grundsätzlich die Anhörung der Gemeinde. Die Anpassungspflicht nach § 7 BauGB setze zudem einen wirksamen Flächennutzungsplan voraus. Möglicherweise bestehende Vorwirkungen eines »planreifen« Flächennutzungsplans könnten allenfalls abgemilderte Koordinierungspflichten begründen¹⁶.

c) Bebauungsplan

Die Festsetzungsmöglichkeiten eines Bebauungsplans ergeben sich vornehmlich aus § 9 BauGB. Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden kann nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nicht nur durch eine absolute Zahl, sondern auch durch eine Verhältniszahl festgesetzt werden¹⁷. Es sind auch Festsetzungen möglich, die für eine bestimmte Fläche für unterschiedliche Zeiten zwei verschie-

9 VGH Mannheim, Urteil vom 9. 5. 1997 – 8 S 2357/96 –, VBIBW 1998, 106; zur Sicherung eines Raumordnungsprogramms gegenüber einem Bebauungsplan OVG Lüneburg, Beschluß vom 15. 4. 1996 – 1 M 1464.96 –, NVwZ-RR 1997, 690.

10 Grundlegend BVerwG, Urteil vom 8. 9. 1972 – 4 C 17.71 –, DVBl. 1973, 34 = BVerwGE 40, 323 – Krabbenkamp; Urteil vom 15. 12. 1989 – 4 C 36.86 –, DVBl. 1990, 427 = BVerwGE 84, 209.

11 OVG Weimar, Beschluß vom 23. 4. 1997 – 1 EO 241/97 –, UPR 1997, 376; vgl. zu den Rechtsschutzmöglichkeiten der Gemeinde gegenüber einer eisenbahnrechtlichen Fachplanung im Bereich von Nachbargemeinden aus Konkurrenzschutzgründen BVerwG, Urteil vom 27. 10. 1998 – 11 A 10.98 –, Marktredwitz/Bayreuth; vgl. bereits Beschluß vom 27. 7. 1998 – 11 A 10.98 –, UPR 1998, 459.

12 So VGH München, Beschluß vom 25. 6. 1998 – 1 NE 98.1023 –, UPR 1998, 467 –, Abstimmungspflicht bei der Planung eines Factory Outlet Centers.

13 BVerwG, Beschluß vom 11. 3. 1998 – 4 BN 6.98 –, NVwZ 1998, 845 = BauR 1998, 515. Auch bei der Festsetzung etwa eines Regenrückhaltebeckens hat der Bebauungsplan keine enteignungsrechtlichen Vorwirkungen, so BVerwG, Beschluß vom 25. 8. 1997 – 4 BN 4.97 –, NVwZ-RR 1998, 483 = NuR 1998, 138.

14 BVerwG, Beschluß vom 16. 1. 1996 – 4 NB 1.96 –, BRS 58, 1. Der Erforderlichkeit muß nicht entgegenstehen, daß die Planung auf Anregungen fast aller Grundstückseigentümer zurückgeht VGH Mannheim, Beschluß vom 5. 6. 1996 – 8 S 487/96 –, NVwZ-RR 1997, 684.

15 So BVerwG, Beschluß vom 26. 6. 1997 – 4 B 97.97 –, NVwZ-RR 1998, 357.

16 VGH Mannheim, Urteil vom 31. 1. 1997 – 8 S 991/96 –, NVwZ-RR 1998, 221.

17 So BVerwG, Urteil vom 8. 10. 1998 – 4 C 1.97 –, DVBl. 1999, 238 (in diesem Heft), für die Festsetzung von einer Wohnung je angefangene 100 qm Grundstücksfläche, a. A. OVG Lüneburg, Urteil vom 3. 2. 1997 – 1 L 4724/96 –, NVwZ-RR 1997, 518. Rechtfertigung

dene Nutzungen vorsehen (z. B. öffentliche Grünfläche – Bolzplatz / Festplatz)¹⁸. Ferner sind die Gemeinden gemäß §§ 1 Abs. 3 i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB grundsätzlich befugt, durch bauplanerische Festsetzungen im Rahmen der Selbstverwaltung eine gemeindliche »Verkehrspolitik« zu betreiben¹⁹.

Die Umstrukturierung der Landwirtschaft von Intensivlandwirtschaft zu biologischem Landbau, zum Anbau von nachwachsenden Rohstoffen, zu Weidewirtschaft und Forstwirtschaft soll nach Ansicht des OVG Münster nicht Inhalt von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i. S. von § 5 Abs. 2 Nr. 10 oder § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sein können²⁰. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB a. F. ermächtigte auch dazu, eine bisher zulässige (landwirtschaftliche oder sonstige) Bodennutzung aus städtebaulichen Gründen zu beschränken, die Erholungseignung eines Gebietes zu erhalten und zu entwickeln und auf diese Weise ein Erholungsgebiet mit örtlicher oder überörtlicher Anziehungskraft zu schaffen. Bei der Steuerung der zulässigen Bodennutzung muß sich die Gemeinde nicht auf die Festsetzung baulicher Nutzung beschränken; sie kann auch die mit der Bebauung in Verbindung stehenden nicht-baulichen Formen der Bodennutzung regeln²¹. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB ermächtigt die Gemeinden zwar, entsprechend dem Vorsorgeprinzip des § 5 Nr. 2 BImSchG vorbeugenden Immissionsschutz zu betreiben, nicht aber dazu, eigene technische Anforderungen an Heizanlagen hinsichtlich der Abgasverluste und von Schadstoffkonzentrationen zu stellen²². Im übrigen begründet die auf § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB gestützte Festsetzung einer Fläche, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist, ein solches Recht noch nicht²³.

d) Darstellungs- und Festsetzungsmöglichkeiten nach der BauNVO

Die Darstellungs- und Festsetzungsmöglichkeiten hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Bauweise und der überbaubaren sowie der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im einzelnen in der BauNVO geregelt. Die Festsetzungen müssen dem Bestimmtheitsgrundsatz entsprechen, an den jedoch keine überspannten Anforderungen zu stellen sind. Vor allem

kann ein im Bebauungsplan eröffneter Rahmen im Baugenehmigungsverfahren konkretisiert werden. So genügt ein Bebauungsplan, der in der Nachbarschaft eines allgemeinen Wohngebietes eine Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) festsetzt, den Bestimmtheitsanforderungen, wenn er eine Sportanlage oder ein Spielplatz ermöglichen soll²⁴. Es darf dann allerdings nur eine der Wohnnutzung verträgliche Sportausübung stattfinden. Übrigens könnte einiges dafür sprechen, daß diese Begrenzung durch nachbarliche Interessen sozusagen bereits in dem Bebauungsplan angelegt ist und daher auch dann gilt, wenn ein Baugenehmigungsverfahren nicht nachfolgt, sondern das Vorhaben nach der LBauO freigestellt ist.

Durch die Änderung der BauNVO wird die durch einen vorher bereits erlassenen Bebauungsplan geschaffene Rechtslage nicht geändert. Allenfalls könne, so das BVerwG, eine Neufassung der BauNVO als Auslegungshilfe für eine ältere Fassung der BauNVO Bedeutung erlangen²⁵. Entscheidend sei, wie die ältere Fassung der BauNVO bei Erlaß des Bebauungsplans von der Gemeinde verstanden wurde und verstanden werden mußte.

Nach § 1 Abs. 4 BauNVO ist es der Gemeinde gestattet, einzelne Baugebiete in bestimmter Weise zu gliedern. Danach kann etwa die Gliederung durch die Festsetzung von Emissionsgrenzwerten durch einen »flächenbezogenen Schalleistungspegel« auch für Betriebe und Anlagen mit unterschiedlichem Emissionsverhalten zulässig sein²⁶. Ferner hat das BVerwG zur Gliederung von Baugebieten auch Festsetzungen von Emissionsgrenzwerten nach dem sog. »immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel« für Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben bestimmter Branchen ausgeschlossen werden, sofern die Differenzierung marktüblichen Gegebenheiten entspricht²⁸.

Überschreitungen der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung sind nach § 17 Abs. 3 BauNVO 1990 zulässig, wenn u. a. städtebauliche Gründe dies »erfordern«. Gegenüber der früheren Fassung in § 17 Abs. 9 BauNVO 1977 (»rechtfertigen«) sind die inhaltlichen Anforderungen damit erhöht worden. Die Überschreitung muß ähnlich wie in § 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB »vernünftigerweise geboten

18 *BVerwG*, Beschluß vom 25. 10. 1996 – 4 NB 28.96 –, BRS 58, 89.
19 *BVerwG*, Beschluß vom 22. 4. 1997 – 4 BN 1.97 –, NVwZ-RR 1998, 217 – Verlagerung des innerörtlichen Schwerverkehrs. Zu § 9 Abs. 1 Nr. 15: *BVerwG*, Beschluß vom 25. 10. 1996 – 4 NB 28.96 –, BRS 58, 89; Beschluß vom 23. 4. 1998 – 4 B 40.98 –, NVwZ 1998, 1179.

20 OVG Münster, Urteil vom 28. 7. 1997 – 10 a D 31/97 NE –, DVBl. 1998, 61 = BauR 1998, 303.
21 *BVerwG*, Beschluß vom 3. 12. 1998 – 4 BN 24/98 –.
22 OVG Münster, Urteil vom 17. 10. 1996 – 7 a D 164/94.NE –, UPR 1997, 338.
23 *BVerwG*, Beschluß vom 2. 11. 1998 – 4 BN 49.98 –.

24 *BVerwG*, Beschluß vom 23. 4. 1998 – 4 B 40.98 –, BauR 1998, 897, unter Hinweis auf Urteil vom 19. 1. 1989 – 7 C 77.87 –, BVerwGE 81, 197.

25 *BVerwG*, Beschluß vom 25. 3. 1996 – 4 B 302.95 –, NVwZ 1996, 893 – zum Begriff des Wohnens i. S. des § 3 BauNVO 1968 und insbesondere, ob der Wohnbegriff Pflege und Betreuung umfaßt.

26 So *BVerwG*, Beschluß vom 7. 3. 1997 – 4 NB 38.96 –, BauR 1997, 602 = UPR 1997, 331; zu § 1 Abs. 4 BauNVO siehe auch Beschluß vom 6. 5. 1996 – 4 NB 16.96 –, BRS 58, 88.

27 *BVerwG*, Beschluß vom 27. 1. 1998 – 4 NB 3.97 –, DVBl. 1998, 891.

28 *BVerwG*, Beschluß vom 27. 7. 1998 – 4 BN 31.98 –, UPR 1998, 459 = DVBl. 1998, 1301: Ausschluß von Haushaltswaren, Lebensmitteln, Parfümerie- und Drogeriewaren, Schuh- und Lederwaren, Sportartikel mit Ausnahme von Großteilen wie Booten.

sein«²⁹. Eine Festsetzung, daß im Kerngebiet Wohnungen allgemein und überall zulässig sind, verstößt nach Ansicht des *OVG Münster* gegen § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO, weil dadurch die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebietes nicht gewahrt sei³⁰. Ob eine Selbstbedienungs-Autowaschanlage als das Wohnen nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb im Mischgebiet nach § 6 Abs. 1 BauNVO zulässig ist, hat das *BVerwG* einer Einzelfallbeurteilung überlassen, die an der konkreten Betriebsgestaltung und Gebietsituation auszurichten ist³¹.

Größere Festsetzungsfreiheiten bestehen bei der Ausweisung von Sondergebieten³². Die Gemeinde ist dabei auch befugt, einen Begriff aus dem Katalog der in den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO zulässigen Nutzungen zu verwenden und ihn entsprechend der besonderen Zweckbestimmung des Sondergebietes zur Konkretisierung der von ihr verfolgten Planungsabsichten einzusetzen und abzuwandeln³³. Der Inhalt der Festsetzungen muß durch Auslegung des Satzungsrechts ermittelt werden.

Ob eine Gaststätte im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO der Versorgung des Gebietes dient, ist vom verbraucherbezogenen Einzugsbereich her zu bestimmen. Nicht entscheidend sind dagegen – auch bei kleineren Landgemeinden – das Gemeindegebiet oder Ortsteile der Gemeinde. Ein verbrauchernahe Einzugsbereich liegt nicht vor, wenn die Gaststätte auf Besucher ausgerichtet ist, die üblicherweise mit dem Kraftfahrzeug anreisen, oder wenn die Gaststätte im Hinblick auf ihre Größe auf Besucher aus einer größerer Umgebung angewiesen ist³⁴. Insoweit sind auch die demographischen und sozialen Gegebenheiten in der Umgebung von Bedeutung. Der Gebietsbezug ist demgegenüber gegeben, wenn die Anlage eine Größe hat, die erwarten läßt, daß ihre Kapazität in einem erheblichen Umfang von Bewohnern aus dem umgebenden Gebiet ausgelastet werden wird. Eine Nutzungsintensivierung allein ist dabei keine Nutzungsänderung³⁵.

29 *BVerwG*, Beschluß vom 23. 1. 1997 – 4 NB 7.96 –, NVwZ 1997, 903; vgl. dazu Urteil vom 14. 2. 1975 – IV C 21.74 –, DVBl. 1975, 717 = *BVerwGE* 48, 56.

30 *OVG Münster*, Urteil vom 21. 8. 1997 – 11 a D 156/93.NE –, BauR 1998, 294, auch zur Überplanung eines faktischen Mischgebietes.

31 *BVerwG*, Beschluß vom 18. 8. 1998 – 4 B 82.98 –, *GewArch* 1998, 493 – SB-Autowaschanlage.

32 Das Sondergebiet weicht von den Baugebietstypen der §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich ab. Es sind dabei nicht die konkreten Festsetzungen des Sondergebietes mit den nach § 1 Abs. 5 bis 10 BauNVO möglichen Veränderungen zu vergleichen, sondern diese Festsetzungen mit den jeweiligen abstrakten Zweckbestimmung des Baugebietstyps, *BVerwG*, Beschluß vom 7. 7. 1997 – 4 BN 11.97 –, NVwZ-RR 1998, 416 = DVBl. 1998, 60.

33 *BVerwG*, Beschluß vom 16. 9. 1998 – 4 B 60.98 –, Hochschulgebiet: »nicht störende Anlagen und Einrichtungen« im straßenparallelen Randbereich des Hochschulgebietes.

34 *BVerwG*, Beschluß vom 3. 9. 1998 – 4 B 85.98 –, NJW 1998, 3792 = DÖV 1999, 33, Gaststätte; Urteil vom 29. 10. 1998 – 4 C 9.97 –, DVBl. 1999, 244 ff. (mit Anm. *Schmaltz*) – Gastwirtschaft mit Kegelbahn.

35 *BVerwG*, Beschluß vom 3. 9. 1998 – 4 B 85.98 – Gaststätte; Urteil vom 29. 10. 1998 – 4 C 9.97 –, DVBl. 1999, 244 ff. (mit Anm. *Schmaltz*) – Gastwirtschaft mit Kegelbahn.

Auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen können im Bebauungsplan Garagen und andere Nebenanlagen durch ausdrückliche Festsetzungen ausgeschlossen werden. Aus der Zulassung von Nebenanlagen an bestimmten Flächen kann nicht geschlossen werden, daß Nebenanlagen auf allen anderen Flächen unzulässig sind³⁶.

e) Planzeichenverordnung

Auf Grundlage des § 2 Abs. 5 Nr. 4 BauGB hat der zuständige Bundesminister die Planzeichenverordnung³⁷ erlassen, die Vorgaben für die von der Gemeinde bei der Bauleitplanung zu verwendenden Planunterlagen und Planzeichen macht. Die PlanzV löst keine strikten Bindungen aus. Der von der PlanzV verfolgte Zweck muß allerdings mit dem von der Gemeinde gewählten Mittel erreichbar sein. Der Inhalt der Festsetzung muß zudem hinreichend deutlich erkennbar sein³⁸.

3. Planaufstellungsverfahren

Für die Rechtswirksamkeit der Bauleitplanung ist nach Maßgabe der §§ 214, 215 BauGB die Beachtung der Regelungen über das Planaufstellungsverfahren in §§ 1 bis 10, 13 BauGB bedeutsam.

a) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB)

Nach Auffassung des *BVerwG* wird den Verbänden mit ihrer Anerkennung nach § 29 Abs. 2 BNatSchG die Förderung von Naturschutz und Landespflege nicht als öffentliche Aufgabe übertragen. Anders als die Naturschutzbehörden seien die Verbände außenstehender Anwalt der Natur, die sich im Rahmen ihrer satzungsmäßigen – und damit ausschließlich privaten – Zwecke einer öffentlichen Aufgabe widmen³⁹. Die Beteiligung der Naturschutzverbände muß daher im Bauleitplanverfahren nach § 3 BauGB im Rahmen der Bürgerbeteiligung und nicht nach § 4 BauGB erfolgen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange kann parallel zur Bürgerbeteiligung durchgeführt werden (§ 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Die Träger der öffentlichen Belange sind allerdings nicht schon dann ausreichend beteiligt worden, wenn sie über die Auslegung der Entwürfe der Bauleitpläne nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB lediglich benachrichtigt werden. Vielmehr ist auch im Falle des § 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB die übliche Trägerbeteiligung durchzuführen⁴⁰.

b) Bürgerbeteiligung (§ 3 BauGB)

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung sind die Entwürfe der Bauleitpläne mit dem Erläuterungsbericht oder der Be-

36 *BVerwG*, Beschluß vom 16. 2. 1998 – 4 B 2.98 –, NJW 1998, 1066 – Garage.

37 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. 12. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

38 *BVerwG*, Beschluß vom 25. 10. 1996 – 4 NB 28.96 –, BRS 58, 89.

39 *BVerwG*, Urteil vom 14. 5. 1997 – 11 A 43.96 –, DVBl. 1997, 1123.

40 *BVerwG*, Beschluß vom 7. 11. 1997 – 4 NB 48.96 –, UPR 1998, 114.

gründung⁴¹ öffentlich auszulegen. Die Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntzumachen. Die Bekanntmachung darf nach Rechtsprechung des *BVerwG* keine Zusätze oder Einschränkungen enthalten, die geeignet sein können, auch nur einzelne an der Bauleitplanung interessierte Bürger von der Erhebung von Anregungen abzuhalten. Die Bekanntmachung darf jedoch mit den Hinweisen versehen werden, daß Anregungen »schriftlich oder zur Niederschrift« vorgetragen werden können und daß sie die volle Anschrift des Einwenders und »gegebenenfalls« die genaue Bezeichnung des Grundstücks bzw. des Gebäudes enthalten »sollten«⁴².

Die während der Auslegungsfrist von den Bürgern vorgebrachten Anregungen sind zu prüfen und das Ergebnis ist mitzuteilen (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB). Die Einwender sollen so die beim Satzungsbeschluß maßgeblichen Abwägungsgrundlagen erfahren, um aufgrund dieser Informationen die Möglichkeiten einer Normenkontrolle zu prüfen. Nach Auffassung des *VGH Mannheim* ist es nicht Zweck der Mitteilungspflicht, Gelegenheit zu nochmaligem Vorbringen im Bebauungsplanverfahren zu geben. Die Mitteilung müsse daher weder vor Einleitung des Genehmigungsverfahrens noch vor dem Inkrafttreten der Satzung erfolgen. Selbst ihr völliges Fehlen führe nicht zur Nichtigkeit des Bebauungsplans⁴³.

c) Ausfertigung

Bebauungspläne sind aus Gründen des Rechtsstaatsgebotes auszufertigen. Das Bundesrecht regelt jedoch die einzelnen Anforderungen an eine rechtmäßige Ausfertigung nicht⁴⁴. Das BauGB beschränkt sich hier auf rechtsstaatliche Mindestanforderungen. Die Ausfertigung muß der ortsüblichen Bekanntmachung, nicht jedoch der Genehmigung vorausgehen⁴⁵. Auch wird die Wirksamkeit einer

vor der ortsüblichen Bekanntmachung eines Bebauungsplans erteilten Ausfertigung durch einen nach Bekanntmachung nochmals auf dem Plan angebrachten Authentizitätsvermerk nicht berührt⁴⁶.

d) Genehmigung und Anzeige

Nach altem Recht waren nicht genehmigungspflichtige Bebauungspläne der höheren Verwaltungsbehörde anzuzeigen⁴⁷. Eine Anzeigepflicht besteht bundesrechtlich nun nicht mehr, kann aber durch Landesrecht bestimmt werden (§ 246 Abs. 2 BauGB). Aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungspläne sind genehmigungsfrei und vorbehaltlich anderweitiger landesrechtlicher Regelungen auch anzeigefrei. Können vor der höheren Verwaltungsbehörde geltend gemachte Mängel durch Planänderungen gegenstandslos werden, ist grundsätzlich ein Beitrittsbeschluß erforderlich⁴⁸. Ist eine Genehmigung zu einem Bebauungsplan erteilt und der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung in Kraft getreten, kann der Plan nicht mehr durch Rücknahme oder Widerruf der Genehmigung isoliert beseitigt werden. Es kann dann nur noch der Rechtsatz selbst rückgängig gemacht oder aufgehoben werden. Der höheren Verwaltungsbehörde steht hierfür das Normenkontrollverfahren zur Verfügung⁴⁹.

e) Rückwirkendes Inkrafttreten

Nach § 10 Abs. 4 BauGB tritt der Bebauungsplan mit seiner Bekanntmachung in Kraft. Der Bebauungsplan kann nach Heilung formeller Mängeln gem. § 215 a Abs. 2 BauGB auch rückwirkend in Kraft gesetzt werden⁵⁰. Außerhalb des Anwendungsbereichs dieser Vorschrift ist eine rückwirkende Inkraftsetzung von Bebauungsplänen jedoch nicht möglich. Denn § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB verwehrt es der Gemeinde, einen beliebigen Zeitpunkt des Inkrafttretens außer dem der Bekanntmachung zu wählen⁵¹. Ein inhaltlich korrigierter Bebauungsplan kann daher nicht rückwirkend in Kraft gesetzt werden⁵². Die rückwirkende Inkraftsetzung einer Fremdenverkehrsatzung

41 Die Begründung ist allerdings nicht Bestandteil des Bebauungsplans, so *BVerwG*, Beschluß vom 23. 12. 1997 – 4 BN 23.97 –, *BauR* 1998, 515.

42 *BVerwG*, Beschluß vom 28. 1. 1997 – 4 NB 39.96 –, *NVwZ-RR* 1997, 514.

43 *VGH Mannheim*, Beschluß vom 5. 6. 1996 – 8 S 487/96 –, *NVwZ-RR* 1997, 684.

44 *BVerwG*, Beschluß vom 28. 1. 1998 – 4 B 5.98 –.

45 *BVerwG*, Beschluß vom 9. 5. 1996 – 4 B 60.96 –, *BauR* 1996, 670 = *NVwZ-RR* 1996, 630. zur Ausfertigung sowohl vor und nach der Bekanntmachung *BVerwG*, Beschluß vom 27. 10. 1998 – 4 BN 46.98 –. Bundesrecht enthält dazu nur einen allgemeinen Rahmen. Art und Umfang der Verkündung richten sich nach Landesrecht, so *BVerwG*, Beschluß vom 6. 12. 1996 – 4 NB 41.96 –, *NuR* 1997, 570. Das Landesrecht kann sowohl den Bürgermeister als auch den Gemeindedirektor zur Ausfertigung ermächtigen, *BVerwG*, Beschluß vom 27. 1. 1998 – 4 NB 3.97 –, *DVBl.* 1998, 891. Auch können Redaktionsversehen durch erneute Bekanntmachung berichtigt werden. Die Ausfertigung hat nach Ansicht des *OVG Bautzen*, Urteil vom 31. 7. 1997 – 1 S 56/94 –, *SächsVBl.* 1998, 59, die Aufgabe, mit öffentlich-rechtlicher Wirkung zu bezeugen, daß der textliche und der zeichnerische Inhalt der Urkunde mit dem Willen des Rechtsetzungsberechtigten übereinstimmt (Identitätsnachweis) und die für die Rechtswirksamkeit maßgeblichen Umstände beachtet sind (Verfahrensnachweis).

46 *BVerwG*, Beschluß vom 27. 10. 1998 – 4 BN 46.98 –.

47 § 11 Abs. 1 BauGB a. F. Zur Umsetzung einer Maßgabe der Anzeigebehörde durch Ergänzung der Begründung und Erforderlichkeit eines neuen Ratsbeschlusses *OVG Lüneburg*, Urteil vom 7. 11. 1997 – 1 K 3601/96 –, *BauR* 1998, 291.

48 *BVerwG*, Beschluß vom 25. 2. 1997 – 4 NB 30.96 –, *BauR* 1997, 603 = *NVwZ* 1997, 896.

49 *BVerwG*, Beschluß vom 26. 6. 1998 – 4 BN 29.97 –, *SächsVBl.* 1998, 236 – vorhabenbezogener Bebauungsplan.

50 Auch zur Verfassungsmäßigkeit *BVerwG*, Beschluß vom 25. 9. 1997 – 4 B 165.97 –, *NVwZ* 1998, 845: Dies gehe aber nicht, wenn sich die Verhältnisse so grundlegend geändert hätten, daß der Bebauungsplan inzwischen einen funktionslosen Inhalt hat oder das ursprünglich unbedenkliche Abwägungsergebnis im Zeitpunkt der Mängelbehebung unverhältnismäßig und deshalb nicht mehr haltbar ist, s. dort auch zur Festsetzung einer Zweiwohnungsklausel im Bebauungsplan.

51 *BVerwG*, Urteil vom 18. 4. 1996 – 4 C 22.94 –, *BVerwGE* 101, 58 = *DVBl.* 1996, 920; Beschluß vom 7. 11. 1997 – 4 NB 48.96 –, *UPR* 1998, 114.

52 *BVerwG*, Beschluß vom 7. 11. 1997 – 4 NB 48.96 –, *UPR* 1998, 114; Beschluß vom 23. 1. 1998 – 4 BN 15.97 –.

nach §22 BauGB außerhalb des §215a Abs.2 BauGB wurde vom *BVerwG* ebenfalls abgelehnt⁵³.

f) Außerkrafttreten wegen Funktionslosigkeit

Ein Bebauungsplan kann durch Aufhebung oder Neuaufrichtung eines Bebauungsplan außer Kraft treten. Daneben kann ein Bebauungsplan funktionslos werden und deshalb außer Kraft treten⁵⁴. Funktionslos kann eine bauplanerische Festsetzung sein, wenn und soweit die tatsächlichen Verhältnisse, auf die sie sich bezieht, ihre Verwirklichung auf unabsehbare Zeit ausschließen und diese Tatsachen so offensichtlich sind, daß ein in ihre (Fort-)Geltung gesetztes Vertrauen keinen Schutz verdient. Eine anfängliche Funktionslosigkeit von Festsetzungen schon bei Inkrafttreten des Bebauungsplans ist nach Ansicht des *BVerwG* nur besonders zurückhaltend anzunehmen⁵⁵. Die Planung könne sich über die tatsächlichen Gegebenheiten hinwegsetzen. So sei es der Gemeinde nicht verwehrt, bereits bebaute Ortsteile zu überplanen. Eine Planung könne rechtmäßig sein, auch wenn der Planinhalt mit den tatsächlichen Verhältnissen nicht (voll) übereinstimmt⁵⁶. Die bloße Änderung der gemeindlichen Planungsabsichten, auch die Abkehr von der planerischen Grundkonzeption, könne nicht zur Funktionslosigkeit des entgegenstehenden Bebauungsplans führen⁵⁷. Die Funktionslosigkeit einer bauplanerischen Festsetzung beruht grundsätzlich auf der Änderung tatsächlicher Umstände, die der Verwirklichung der ursprünglichen Zielsetzung entgegenstehen. Es ist daher keine Interessenabwägung vorzunehmen. Denn nicht eine Änderung der Planung, sondern ein eingetretener objektiver Umstand ist Grund für die Funktionslosigkeit⁵⁸.

Die Funktionslosigkeit kann auch mit einem Normenkontrollantrag nach §47 VwGO geltend gemacht werden. Das OVG hat in diesem Fall die Ungültigkeit einzelner Festsetzungen aufgrund der eingetretenen Funktionslosigkeit festzustellen. Das Gericht ist daher nicht auf die Feststellung der Nichtigkeit des Bebauungsplans begrenzt, wie es §47 Abs.5 Satz 2 VwGO nahelegen könnte. Ob die Einführung der Zweijahresfrist hier künftig Beschränkungen auferlegt, hat das *BVerwG* offen gelassen⁵⁹.

53 *BVerwG*, Urteil vom 21. 8. 1997 – 4 C 6.96 –, DVBl. 1998, 42 = UPR 1998, 109.

54 *BVerwG*, Urteil vom 29. 4. 1977 – 4 C 39.75 –, *BVerwGE* 54, 5; vgl. aber Beschluß vom 6. 6. 1997 – 4 NB 6.97 –, UPR 1997, 469. Die Planungskonzeption wird danach nicht schon dann sinnlos, wenn sie nicht mehr überall im Plangebiet umgesetzt werden kann.

55 *BVerwG*, Urteil vom 17. 6. 1993 – 4 C 7.91 –, *ZfBR* 1993, 304 = *NVwZ* 1994, 281.

56 *BVerwG*, Beschluß vom 17. 2. 1997 – 4 B 16.97 –, *NVwZ-RR* 1997, 512.

57 *BVerwG*, Beschluß vom 7. 2. 1997 – 4 B 6.97 –, *NVwZ-RR* 1997, 513; Beschluß vom 24. 4. 1998 – 4 B 46.98 –, *NVwZ-RR* 1998, 711 – Funktionslosigkeit.

58 *BVerwG*, Beschluß vom 24. 4. 1998 – 4 B 46.98 –, *NVwZ-RR* 1998, 711 – Funktionslosigkeit.

59 *BVerwG*, Urteil vom 3. 12. 1998 – 4 CN 3.97 –, Urteil vom 3. 12. 1998 – 4 CN 4.97 –. Es könnte sogar einiges dafür sprechen, daß

4. Abwägungsgebot

Die rechtlichen Anforderungen an die städtebauliche Planung werden maßgeblich vom Abwägungsgebot bestimmt, das sich zu einem zentralen Begriff für jede rechtsstaatliche Planung entwickelt hat. Zu berücksichtigen sind dabei alle Belange, die mehr als geringfügig, schutzwürdig und erkennbar sind⁶⁰.

a) Planungsleitlinien

In einer Normenkontrollentscheidung des *VGH München* ging es um einen Bebauungsplan, dessen Festsetzungen dem bereits zuvor beantragten Bau eines Minarets durch eine muslimische Gemeinde entgegenstanden. Eine Religionsgemeinschaft, die nicht den Status einer öffentlich-rechtlichen Körperschaft hat, sondern als eingetragener Verein privatrechtlich organisiert ist, habe zwar nicht das Recht, ihre Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge (§1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 6 BauGB) selbst und für die gemeindliche Bauleitplanung festzustellen. Die Belange privatrechtlicher Religionsgemeinschaften müßten jedoch als kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung i.S.von §1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BauGB berücksichtigt werden. Ihren Bauwunsch könne die Religionsgemeinschaft zudem (auch) auf Art. 4 Abs. 1 u. 2 GG stützen⁶¹. Zu den gem. §1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB zu berücksichtigenden Belangen der Landwirtschaft gehört auch das Interesse eines Landwirts an der Erhaltung eines landwirtschaftlichen Aussiedlerhofes einschließlich einer normalen Betriebsentwicklung. Nicht berücksichtigungsfähig hingegen ist eine vom Betriebsinhaber selbst als noch unklar bezeichnete Absicht einer zukünftigen wesentlichen Erweiterung seines Betriebes⁶². Ob eine planbedingte Zunahme des Verkehrslärms zum notwendigen Abwägungsmaterial gehört, muß im Einzelfall entschieden werden⁶³.

Der durch die Nutzung einer baulichen Anlage bedingte Zu- und Abgangsverkehr ist dieser auch dann zuzurechnen, wenn er auf der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der baulichen Anlage stattfindet. Für die Beurteilung der Zumutbarkeit des vom Zu- und Abgangsverkehr ausgehenden Lärms ist die 16. BImSchV weder unmittelbar noch mittelbar als Orientierungshilfe anwendbar. Vielmehr bieten für die Bemessung der Zumutbarkeit der mit einem anlagenbezogenen Verkehr verbundenen Lärmbeeinträchtigungen die TA-Lärm und die VDI-Richtlinie 2058 Bl. 1 brauchbare Anhaltspunkte, auch wenn beide an sich dazu bestimmt sind, die Anforderungen zu konkretisieren, deren Anlagen genügen müssen, die einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen⁶⁴.

die Zweijahresfrist nicht für die Funktionslosigkeit gilt, weil der Gesetzgeber insoweit keine Regelung getroffen hat und wohl auch nicht hat treffen wollen (vom *BVerwG* offengelassen).

60 *BVerwG*, Beschluß vom 9. 11. 1979 – 4 N 1.78 –, DVBl. 1980, 233 = *BVerwGE* 59, 87.

61 *VGH München*, Urteil vom 29. 8. 1996 – 26 N 95.2983 –, *NVwZ* 1997, 1016.

62 *BVerwG*, Beschluß vom 10. 11. 1998 – 4 BN 44.98 –.

63 *BVerwG*, Urteil vom 17. 9. 1998 – 4 CN 1.97 –.

64 *BVerwG*, Urteil vom 27. 8. 1998 – 4 C 5.98 –, DVBl. 1999, 254 (in diesem Heft) – Kur- und Gemeindehaus.

b) Konfliktbewältigung – Konflikttransfer

Die mit der Durchführung eines Bebauungsplans absehbar verbundenen wirtschaftlichen und sozialen Folgeprobleme können nur begrenzt von diesem selbst geregelt werden. Dazu müßte die Gemeinde ansonsten auch Festsetzungen über konkrete Maßnahmen treffen, zu denen sie bundesrechtlich nicht ermächtigt ist. Das Abwägungsgebot zwingt nicht dazu, die Satzung erst zu beschließen, wenn zugleich die Bewältigung dieser Probleme durch anderweitiges Verwaltungshandeln rechtlich gesichert ist. Vielmehr kann die Gemeinde die Durchführung entsprechender Maßnahmen dem späteren, dem Vollzug der Festsetzung dienenden Verwaltungsverfahren überlassen, wenn sie im Rahmen der Abwägung realistischweise davon ausgehen kann, daß die Probleme in diesem Zusammenhang gelöst werden können⁶⁵.

c) Eingriffe in Natur und Landschaft

Das Verhältnis von naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und kommunaler Bauleitplanung wurde bereits durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz 1993 auf der Grundlage eines Baurechtskompromisses neu bestimmt. Die Bauleitplanung ist danach zwar auf das naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichssystem verpflichtet. Der Naturschutz kann aber in der Abwägung abgearbeitet werden. Die entsprechenden Regelungen in den §§ 8 a – c BNatSchG a. F.⁶⁶ führten trotz der mit ihnen verbundenen Absicht, eine umstrittene Rechtslage klären zu wollen, zu erheblichen Kontroversen und Unsicherheiten. Das *BVerwG* sah sich daher in einem lesenswerten Beschluß vom 31. 1. 1997 zu grundsätzlichen Ausführungen veranlaßt⁶⁷: Zunächst ist durch § 8 a BNatSchG ebenso wie nunmehr durch § 1 a BauGB 1998 Klarheit in zwei Bereichen geschaffen worden: (1) Über Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft ist bereits im Bebauungsplan, also nicht erst im Baugenehmigungsverfahren zu entscheiden. (2) Eine Verpflichtung zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen über die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinaus besteht nicht. Der Bebauungsplan trifft dazu eine abschließende Regelung. In einem weiteren Schritt wies das *BVerwG* der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ihren Platz in der Bauleitplanung zu. Dieser befindet sich im Rahmen der

bauplanerischen Abwägung. Ein abstrakter Vorrang der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege vor den in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden anderen Belangen kommt im Gesetz nicht zum Ausdruck.

Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege kommt jedoch – so das *BVerwG* – gegenüber den anderen öffentlichen Belangen eine herausgehobene Bedeutung zu. In der Bauleitplanung ist nicht nur darüber zu entscheiden, ob sich die Eingriffe in Natur und Landschaft im Planbereich überhaupt rechtfertigen lassen, sondern auch darüber, ob und in welchem Umfang für – angesichts vorrangiger städtebaulicher Erfordernisse – unvermeidbare Beeinträchtigungen Ausgleich, zu leisten ist⁶⁸. Das Gesetz verpflichtet die Gemeinde, bei planerischen Eingriffen in Natur und Landschaft ein gesetzlich vorgeprägtes Entscheidungsprogramm abzuarbeiten und über ein Folgenbewältigungsprogramm abwägend zu entscheiden⁶⁹. Gleichwohl sei es – so das *BVerwG* – zumindest mißverständlich, § 8 a Abs. 1 Satz 1 BNatSchG (heute: § 1 a Abs. 2 BauGB) als ein Optimierungsgebot zu bezeichnen. Es werde nicht vorgeschrieben, daß die Belange von Natur- und Landschaftsschutz unabhängig von ihrem Gewicht in der konkreten Situation und dem (Gegen-)Gewicht der anderen Belange zu optimieren seien. Die naturschutzrechtlichen Ermittlungen müssen eine sachgerechte Planungsentscheidung ermöglichen. Eine vollständige Erfassung der betroffenen Tier- und Pflanzenarten ist dazu regelmäßig nicht erforderlich⁷⁰. Vor allem läßt das *BVerwG* eine abgeschichtete Bewältigung der naturschutzrechtlichen Ausgleichserfordernisse in verschiedenen Rechtsakten zu. Ein »naturschutzrechtlicher Konflikttransfer«⁷¹ ermöglicht einen Transfer in Nachfolgeentscheidung, stößt jedoch dort auf seine Grenzen, wo die Bewältigung der Kompensationserfordernisse in den Nachfolgeverfahren nicht mehr sichergestellt werden kann.

Ein Bebauungsplan kann sich nach Auffassung des *BVerwG* durchaus auf zwei voneinander räumlich getrennte Gebiete, also jeweils Teilgebiete eines räumlichen

65 So *BVerwG*, Beschluß vom 25. 8. 1997 – 4 BN 4.97 –, NuR 1998, 138; Beschluß vom 30. 3. 1988 – 4 BN 2.98 –, NVwZ-RR 1998, 711. Die Gemeinde muß daher nicht die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Abwägung ständig »unter Kontrolle« halten. Auch Fragen der technischen Herstellung einer festgesetzten Straße müssen nach *VGH Mannheim*, Beschluß vom 23. 12. 1997 – 8 S 627/97 –, BauR 1998, 750, im Bebauungsplanverfahren nicht gesondert erörtert werden, wenn der Stand der Technik für die zu bewältigenden Probleme geeignete Lösungen zur Verfügung stellt.

66 Die Überleitungsvorschrift des § 8 c Nr. 1 BNatSchG a. F. bezog sich nicht auf Vorhaben, für die eine Genehmigung vor dem 1. 5. 1993 bestandskräftig erteilt worden ist, *BVerwG*, Beschluß vom 16. 7. 1997 – 4 B 110.97 –, NVwZ-RR 1998, 98 = NuR 1998, 131.

67 *BVerwG*, Beschluß vom 31. 1. 1997 – 4 NB 27.96 –, DVBl. 1997, 1112 = *BVerwGE* 104, 68 = NVwZ 1997, 1213.

68 Integritätsinteresse erweitert um das Kompensationsinteresse.

69 Die Gemeinde ist an die Ergebnisse eines standardisierten Verfahrens zur Eingriffsbewertung nicht gebunden. Das folgt schon aus dem Fehlen eines gesetzlich vorgeschriebenen Bewertungsverfahrens für die Entscheidung nach § 8 a BNatSchG, zumal es in der Praxis auch verschiedene Bewertungsverfahren gibt, die zu unterschiedlichen Ergebnissen führen könnten. Es ist vielmehr Aufgabe der planenden Gemeinde, in eigener Verantwortung die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewerten und über Vermeidung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen abwägend zu entscheiden, so *BVerwG*, Beschluß vom 23. 4. 1997 – 4 NB 13.97 –, NVwZ 1997, 1215.

70 *BVerwG*, Beschluß vom 21. 2. 1997 – 4 B 177.96 –, BauR 1997, 459 = NVwZ-RR 1997, 607. Es kann vielmehr ausreichen, wenn für den Untersuchungsrahmen besonders bedeutsame Repräsentanten an Tier- und Pflanzengruppen festgestellt werden und wenn für die Bewertung des Eingriffs auf bestimmte Indikationsgruppen abgestellt wird.

71 Vgl. zur Konfliktbewältigung in der Bauleitplanung *BVerwG*, Beschluß 17. 2. 1984 – 4 B 191.83 –, DVBl. 1984, 343 = *BVerwGE* 69, 30.

Geltungsbereichs, erstrecken⁷². Auch insoweit kann der großräumigen Betrachtungsweise Rechnung getragen werden, wie sie die naturschutzrechtliche Kompensationsplanung erfordert⁷³. Das Gericht bejahte sodann die Befugnis der Gemeinde, auch andere Möglichkeiten der rechtstechnischen Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu wählen als die der Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB. Die naturschutzrechtliche Zielsetzung bedinge zwar, daß im Gemeindegebiet Flächen zur Verfügung stehen, die als Ausgleichs- oder Ersatzflächen geeignet sind. Der darauf gerichtete Vollzug sei aber nicht auf die in § 8 a Abs. 1 Satz 2 BNatSchG vorgesehenen Mittel begrenzt. Die Gemeinde könne demnach grundsätzlich die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auch durch vertragliche Regelungen erreichen⁷⁴. Ohne in der Sache zu entscheiden, hat das BVerwG aber Bedenken dagegen angemeldet, daß eine einseitige Verpflichtungserklärung der Plangeberin genügen könnte, um den Vollzug und die Wahrung der Belange des Naturschutzes sicherzustellen⁷⁵.

Die Möglichkeit der räumlichen Entkoppelung von Eingriff und Ausgleich ist nunmehr in § 1 a Abs. 3 Satz 2 BauGB und in § 200 a Satz 2 BauGB gesetzlich festgeschrieben. Das Gesetz unterscheidet nicht mehr zwischen Ausgleich und Ersatz, sondern sieht auch die Ersatzmaßnahmen im traditionellen Verständnis von den Ausgleichsmaßnahmen umfaßt (vgl. § 200 a BauGB). Damit ist auch der Vorrang der Ausgleichs- vor den Ersatzmaßnahmen entfallen. Zudem kann eine zeitliche Entkoppelung in der Weise stattfinden, daß Ausgleichsmaßnahmen vorweg durchgeführt werden, um dann bei Bedarf auf sie zurückzugreifen (»Ökokonto«). Nach § 1 a Abs. 3 Satz 3 BauGB braucht der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe nicht durch Darstellungen und Festsetzungen zu erfolgen. Gesetzlich zulässig sind vielmehr auch vertragliche Vereinbarungen⁷⁶, wenn die Regelungen angemessen sind (§ 11 Abs. 2 BauGB), oder sonstige geeignete Maßnahmen. Noch nicht abschließen geklärt ist, ob der naturschutzrechtliche Ausgleich auch in dem Sinne zeitlich verschoben werden kann, daß mit der Verwirklichung des Vorhabens bereits begonnen wird, obwohl die naturschutzrechtliche Kompensation erst später erfolgen soll. Hier könnten sich dem Gebot der naturschutzrechtlichen Konfliktbewältigung Einschränkungen ergeben, die auch auf das Baugenehmigungsverfahren einwirken⁷⁷.

72 Vgl. die Vorlage des VGH Mannheim, Beschluß vom 26. 7. 1996 – 5 S 2054/95 –, VBIBW 1996, 465.

73 BVerwG, Beschluß vom 9. 5. 1997 – 4 N 1.96 –, BVerwGE 104, 353 = DVBl. 1997, 1121 = NVwZ 1997, 1216.

74 BVerwG, Beschluß vom 9. 5. 1997 – 4 N 1.96 –, BVerwGE 104, 353 = DVBl. 1997, 1121 = NVwZ 1997, 1216; ebenso zum planfeststellungsersetzenden Bebauungsplan VGH Mannheim, Urteil vom 22. 7. 1997 – 5 S 3391/94 –, DVBl. 1998, 601.

75 BVerwG, Beschluß vom 18. 11. 1997 – 4 BN 26.97 –, ZfBR 1998, 158 = NuR 1998, 364.

76 BVerwG, Urteil vom 15. 12. 1989 – 7 C 6.88 –, DVBl. 1990, 376 = BVerwGE 84, 236; Urteil vom 11. 2. 1993 – 4 C 18.91 –, BVerwGE 92, 56.

77 Zur Koppelung bei der Abschnittsbildung BVerwG, Urteil vom 25. 1. 1996 – 4 C 5.95 –, BVerwGE 100, 238 = DVBl. 1996, 677 –

5. Planerhaltung

Die §§ 214 bis 216 BauGB finden sich seit dem 1. 1. 1998 unter der Überschrift »Planerhaltung« wieder. Ihnen ist § 215 a Abs. 1 BauGB hinzugefügt worden, der den Gemeinden verbesserte Heilungsmöglichkeiten von fehlerhaften Satzungen eröffnet. Der Bundesgesetzgeber hat die Regelung der rechtlichen Konsequenzen, die aus einem Verstoß gegen landesrechtliche Verfahrens- und Formvorschriften zu ziehen sind, dem Landesgesetzgeber überlassen. Das gilt auch für die Rechtsfolgen der Mitwirkung eines von der Beschlußfassung ausgeschlossenen Gemeinderatsmitglieds bei der Beratung und Beschlußfassung über einen Bebauungsplan. Es ist eine Frage des Landesrechts, ob dieser Verstoß für den gefaßten Beschluß nur dann rechtlich relevant ist, wenn die Mitwirkung des Ausschlossenen für das Abstimmungsergebnis ursächlich gewesen ist⁷⁸.

a) Beachtlichkeit von Fehlern

Die Erheblichkeit eines Mangels im Abwägungsvorgang ist von dessen Kausalität für das Abwägungsergebnis und von dessen Offensichtlichkeit⁷⁹ abhängig (§ 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Soweit die Mitwirkung eines Mitglieds der Gemeindevertretung, der nach Landesrecht von der Beratung und Beschlußfassung über einen Bauleitplan ausgeschlossen ist, einen auch bundesrechtlich beachtlichen Mangel im Abwägungsvorgang darstellt, ist der Mangel nur erheblich, wenn diese Voraussetzungen zusätzlich vorliegen⁸⁰. Schwierigkeiten in der rechtlichen Beurteilung baurechtlicher Vorfragen führen nicht dazu, daß ein Abwägungsmangel nicht mehr offensichtlich ist⁸¹.

b) Planreparatur

In § 215 Abs. 3 BauGB 1986 war ein Verfahren zur Behebung von Fehlern städtebaulicher Pläne geregelt. Die Möglichkeit eines derartigen Verfahrens wird nunmehr von § 215 a BauGB nur noch vorausgesetzt. Das Fehlerbehebungsverfahren nach § 215 Abs. 3 Satz 1 BauGB a. F. ist – so das BVerwG – kein eigenständiges Verfahren. Vielmehr setzt die Gemeinde damit das von ihr ursprünglich eingeleitete, nur scheinbar abgeschlossene Bauleitplanverfahren an der Stelle fort, an der ihr der Fehler unterlaufen

Eifelautobahn A 60; Beschluß vom 30. 8. 1994 – 4 B 105.94 –, NVwZ 1995, 322 = NuR 1995, 138 – A 33. Zur isolierten Anfechtung einer Ausgleichsabgabe BVerwG, Beschluß vom 18. 2. 1997 – 4 B 199.96 –, ZUR 1997, 219.

78 BVerwG, Beschluß vom 5. 11. 1998 – 4 BN 48.98 –.

79 Das OVG Lüneburg, Urteil vom 29. 8. 1996 – 1 K 3875/95 –, NVwZ-RR 1998, 18, meldete Zweifel an der Rechtsprechung des BVerwG zur Offensichtlichkeit von Abwägungsfehlern an. Es sei wenig angemessen, einen offensichtlichen Abwägungsfehler bereits dann auszuschließen, wenn die Aufstellungsvorgänge keinen positiven Nachweis ergeben, das Begründungsdefizit aber durch eine erhebliche Diskrepanz zwischen der tatsächlichen Situation und den Festsetzungen des Bebauungsplans belegt werde.

80 BVerwG, Beschluß vom 5. 11. 1998 – 4 BN 48.98 –.

81 BVerwG, Beschluß vom 7. 11. 1997 – 4 NB 48.96 –, DVBl. 1998, 331 = UPR 1998, 114.

war⁸². Einer erneuten Beschlußfassung bedarf es daher unter verfahrensrechtlichen Gesichtspunkten nur, wenn die Gemeinde gerade auf dieser oder einer vorangegangenen Verfahrensstufe einen rechtserheblichen Verfahrens- oder Formfehler begangen hat. In einem vom *BVerwG* zu beurteilenden Fall hatte die Gemeinde einen Bebauungsplan, der an einem Ausfertigungsmangel litt, nach Ausfertigung zwanzig Jahre später erneut bekanntgemacht, ohne eine neue Abwägungsentscheidung getroffen zu haben. Das ist nach Auffassung des *BVerwG* grundsätzlich nicht zu beanstanden⁸³. Denn die Pflicht, das Abwägungsprogramm an dem jeweils aktuellen Stand der Entwicklung auszurichten, endet nach § 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit der Beschlußfassung über den Bauleitplan⁸⁴. Ein wegen eines Form- und Verfahrensfehlers ungültiger Bebauungsplan kann jedoch nicht nachträglich (wirksam) durch Nachholung des Verfahrens gemäß § 215 a Abs. 2 BauGB in Kraft gesetzt werden, wenn sich die Verhältnisse so grundlegend geändert haben, daß er inzwischen einen funktionslosen Inhalt hat oder das ursprünglich unbedenkliche Abwägungsergebnis nunmehr unverhältnismäßig und deshalb nicht mehr haltbar ist⁸⁵.

Eine Möglichkeit zur Heilung von inhaltlichen Mängeln eines Bebauungsplans war im altem Recht gesetzlich nicht geregelt. Demnach hätte ein wegen eines erheblichen Fehlers im Abwägungsvorgang für nichtig erklärter Bebauungsplan nur nach Wiederholung des gesamten Aufstellungsverfahrens in Kraft gesetzt werden können. Auch ein derartig fehlerhafter Bebauungsplan kann jedoch – so das *BVerwG* – grundsätzlich durch eine neue fehlerfreie Abwägung und Wiederholung des dem Satzungsbeschluß nachfolgenden Verfahrens in Kraft gesetzt werden⁸⁶. § 215 Abs. 3 BauGB 1986 habe insoweit keine abschließende Regelung enthalten.

Nunmehr führt ein durch ein ergänzendes Verfahren zu behebbender Mangel einer Satzung nicht mehr zur Nich-

tigkeit, sondern nur zur schwebenden Unwirksamkeit (§ 215 a Abs. 1 BauGB). Diese Regelung ist inzwischen in mehreren Fällen angewendet worden. Es genügt, daß die konkrete Möglichkeit der Fehlerbehebung besteht. Ein ergänzendes Verfahren ist allerdings dann nicht möglich, wenn der festgestellte Fehler so schwerwiegend ist, daß er die Grundzüge der Planung⁸⁷ oder den Kern der Abwägungsentscheidung⁸⁸ trifft. Der 4. Senat verweist dabei auf seine Rechtsprechung zum ergänzenden Verfahren im Fachplanungsrecht (u. a. § 17 Abs. 6 c Satz 2 FStrG), auf die zurückgegriffen werden könne, da § 215 a Abs. 1 BauGB diesen Vorschriften nachgebildet sei und sich von der Interessenlage her nicht von diesen Regelungen unterscheide.⁸⁹ Das *OVG Münster* beschreibt das ergänzende Verfahren als ein nach den Vorschriften des BauGB durchzuführendes Satzungsverfahren, bei dem nicht alle zum Erlaß einer Satzung erforderlichen Verfahrensschritte in der Weise durchgeführt werden müssen, wie dies beim erstmaligen Satzungsverfahren erforderlich wäre⁹⁰. Es kommt nach Auffassung des *VGH Mannheim* u. a. in Betracht, wenn ein Abwägungsmangel vorliegt, der jedoch nicht das Grundgerüst der Abwägung betrifft, oder wenn der Plan gegen die Erfordernisse der Bestimmtheit oder der Normklarheit verstößt⁹¹.

Einen Anspruch auf Beseitigung eines Ausfertigungsmangels und erneute Bekanntmachung hat das *BVerwG* ausnahmslos abgelehnt. Das gilt für die Aufstellung (§ 2 Abs. 3 BauGB) ebenso wie für die Planänderung oder Planaufhebung (§ 2 Abs. 4 BauGB). Die Gemeinde könne in ihrer planerischen Gestaltungsfreiheit wählen, ob sie einem fehlerhaften Plan mit oder ohne Rückwirkung nachträglich Geltung verschafft, einer inhaltlichen veränderten neuen Planung den Vorzug gibt oder es schlicht bei der bisherigen Rechtslage, ggf. also bei der Anwendung der §§ 34 und 35 BauGB, beläßt⁹².

c) Teilnichtigkeit

Regelmäßig erfaßt die Unwirksamkeit der Festsetzung des Baugebiets in einem Bebauungsplan wegen ihrer zentralen Bedeutung alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans. Nach Ansicht des *VGH Mannheim* kann ein Ände-

82 *BVerwG*, Beschluß vom 25. 2. 1997 – 4 NB 40.96 –, DVBl. 1997, 828 = NVwZ 1997, 893. Die fehlerhaft zugeknöpfte Weste muß also – um es in einem Bilde auszudrücken – nicht erst wieder ganz aufgeknöpft werden, sondern kann von der Stelle an wieder zugeknöpft werden, von der ab der Fehler aufgetreten ist; *Stüer*, Bau- und Fachplanungsrecht, 2. Aufl. 1998, Rdnr. 690.

83 So schon *BVerwG*, Beschluß vom 18. 12. 1995 – 4 NB 30.95 –, NVwZ 1996, 890 = UPR 1996, 151.

84 Erst recht nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Gemeinde nicht mehr gehalten, die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Abwägung ständig »unter Kontrolle« zu halten, *BVerwG*, Beschluß vom 30. 3. 1998 – 4 BN 2.98 –, NVwZ-RR 1998, 711. Allein das Verstreichen eines erheblichen Zeitraums seit der ursprünglichen Beschlußfassung und eine inzwischen eingetretene Änderung der Sach- und Rechtslage hindern ein rückwirkendes Inkraftsetzen bei Ausfertigungsmängeln nicht, so *BVerwG*, Beschluß vom 10. 11. 1998 – 4 BN 38.98 –, DVBl. 1999, (.

85 *BVerwG*, Beschluß vom 25. 2. 1997 – 4 NB 40.96 –, DVBl. 1997, 828 = NVwZ 1997, 893; Beschluß vom 7. 4. 1997 – 4 B 64.97 –, NVwZ-RR 1997, 515; bestätigend *BVerfG*, Beschluß vom 22. 1. 1998 – 1 BvR 1001/97 –.

86 *BVerwG*, Beschluß vom 7. 11. 1997 – 4 NB 48.96 –, DVBl. 1998, 331 = UPR 1998, 114.

87 *BVerwG*, Beschluß vom 8. 10. 1998 – 4 CN 7.97 –.

88 *BVerwG*, Beschluß vom 2. 11. 1998 – 4 BN 49.98 –.

89 *BVerwG*, Beschluß vom 8. 10. 1988 – 4 BN 45.98 –.

90 *OVG Münster*, Urteil vom 2. 3. 1998 – 7 a D 125/96.NE –, NWVBl. 1998, 439.

91 *VGH Mannheim*, Urteil vom 7. 1. 1998 – 8 S 1337/97 –, UPR 1998, 274 = DVBl. 1998, 601; Urteil vom 4. 2. 1998 – 3 S 1699/97 –, BauR 1998, 976. Vgl. Zur Fehlerbehebung ferner *OVG Koblenz*, Urteil vom 23. 4. 1998 – 1 C 10789/97 –, DVP 1998, 433 = DÖV 1998, 1025; *OVG Münster*, Urteil vom 2. 3. 1998 – 7 a D 95/97.NE –; Urteil vom 2. 3. 1998 – 7 a D 125/96.NE –, NWVBl. 1998, 439; Urteil vom 13. 3. 1998 – 7 a B 374/98.NE –, NWVBl. 1998, 405; Urteil vom 22. 6. 1998 – 7 a D 108/96.NE –, BauR 1998, 1198; Urteil vom 25. 6. 1998 – 10a D 159/95.NE; 23. 7. 1998 – 10 a D 100/97.NE; *VGH Mannheim*, Urteil vom 6. 2. 1998 – 3 S 731/97 –, *VGH BW RspDienst* 1998, Beilage 5, BZ; –; Urteil vom 20. 5. 1998 – 3 S 2784/96 –, NVwZ-RR 1998, 614.

92 *BVerwG*, Beschluß vom 9. 10. 1996 – 4 B 180.96 –, BRS 58, 6.

rungsbebauungsplan trotz Unwirksamkeit der Änderung der Baugebietsfestsetzung gleichwohl nur teilnichtig sein, wenn die bisherige Gebietsausweisung dadurch wieder auflebt, die übrigen Festsetzungen sich auch mit ihr vereinbaren lassen und dies dem mutmaßlichen Willen der Gemeinde entspricht⁹³.

d) Verlust des Plandokuments

Ein kurioser Fall lag einem Beschluß des *BVerwG* vom 1. 4. 1997 zugrunde: Der Kläger begehrte die Erteilung eines Bauvorbescheides und berief sich dabei auf Festsetzungen eines Bebauungsplans, dessen Dokument verloren war⁹⁴. Der Verlust des Dokuments als des materiellen Substrats der ideellen Norm läßt den Rechtsetzungsakt als solchen – so das *BVerwG* – grundsätzlich unberührt. Infolgedessen darf auch nicht mehr oder minder spekulativ die Möglichkeit von Mängeln im Rechtsetzungsverfahren unterstellt werden. Wer sich für die Zulässigkeit eines Vorhabens auf ihm günstige Festsetzungen eines Bebauungsplans beruft, trägt zwar grundsätzlich die Beweislast für deren Vorhandensein. Die Verletzung der gemeindlichen Pflicht, das Plandokument aufzubewahren und zur Einsicht bereitzuhalten, kann allerdings bis zur Beweislastumkehr führen⁹⁵.

6. Plansicherungsinstrumente

Wird eine Veränderungssperre erst geraume Zeit nach Eingang eines Baugesuchs erlassen, können sich aus der verspäteten Bearbeitung des Baugesuchs Entschädigungsansprüche gegen die Baugenehmigungsbehörde ergeben. Erledigt sich daher der Verpflichtungsantrag auf Erteilung einer Baugenehmigung für ein nach § 34 BauGB zulässiges Vorhaben dadurch, daß die Gemeinde die Aufstellung eines Bebauungsplans beschließt und eine Veränderungssperre in Kraft setzt, so kann dem darauf gestellten Fortsetzungsfeststellungsantrag nicht mit Erfolg entgegengehalten werden, der Antrag auf Erteilung der Baugenehmigung hätte abgelehnt oder zurückgestellt werden müssen, wenn die Gemeinde rechtzeitig eine Veränderungssperre beschlossen hätte⁹⁶.

Das ursprünglich in § 3 Abs. 1 BauGB-MaßnG 1993 enthaltene gemeindliche Vorkaufsrecht ist nunmehr modifiziert in § 24 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 5 und 6 BauGB geregelt. Voraussetzung für ein Vorkaufsrecht ist danach u. a., daß die entsprechenden Flächen oder Grundstücke »unbebaut« sind. Ein Grundstück ist dann »bebaut«, wenn sich auf ihm eine bauliche Anlage i. S. des § 29 BauGB befindet. Bei der Beurteilung ist zunächst der tatsächliche Zustand

93 *VGH Mannheim*, Beschluß vom 5. 6. 1996 – 8 S 487/96 –, NVwZ-RR 1997, 684.

94 *OVG Münster*, Urteil vom 25. 7. 1996 – 7 A 1802/90 –, BauR 1996, 824.

95 *BVerwG*, Beschluß vom 1. 4. 1997 – 4 B 206.96 –, NVwZ 1997, 890 = NuR 1998, 88 = DVBl. 1997, 856, unter Verweis auf dazu bereits ergangene Entscheidungen. Zum Erfordernis der Dokumentenbeständigkeit eines Bebauungsplans *OVG Schleswig*, Urteil vom 31. 1. 1996 – 1 K 14/95 –, NVwZ-RR 1997, 468.

96 *BVerwG*, Beschluß vom 2. 10. 1998 – 4 B 72.98 – rechtmäßiges Alternativverhalten.

zugrunde zulegen. Rechtliche Erwägungen können daneben dazu führen, daß etwa ein nicht genehmigter Schwarzbau oder eine funktionslos gewordene Bausubstanz, der der Bestandsschutz abhanden gekommen ist, als Nichtbebauung im Rechtssinne zu beurteilen seien⁹⁷.

7. Planverwirklichungsinstrumente

Der *III. Senat* des *BGH* hatte sich wiederholt mit Fragen des Planungsschadensrechts (§§ 39 bis 44 BauGB) zu beschäftigen, das dem Planbetroffenen einen Ausgleich für Eingriffe in die Bodennutzbarkeit gewährt. Sind im Bebauungsplan bestimmte Flächen festgesetzt, etwa als Grünflächen oder als Ausgleichsflächen für erwartete Eingriffe in Natur und Landschaft, so kann der Eigentümer einen Anspruch auf Übernahme des Grundstücks haben (§ 40 Abs. 2 BauGB)⁹⁸. Bei der Bemessung der Enteignungsentschädigung für die Abgabe der Flächen, deren Höhe sich nach § 43 Abs. 1 Satz 3 i. V. mit § 93 BauGB richtet, sind nach Ansicht des *BGH* planungsbedingte Wertsteigerungen zu berücksichtigen, die daher rühren, daß das Restgrundstück des Eigentümers nunmehr (Roh-)Bauland geworden ist⁹⁹. Ferner kann dem Eigentümer nach § 42 BauGB eine Entschädigung dafür zustehen, daß die zulässige Nutzung seines Grundstücks aufgehoben oder geändert wird. Dabei muß es sich um einen planungsrechtlichen Eingriff in die Bodennutzbarkeit mit bodenrechtlichen Wirkungen oder um eine entsprechende planeretzende Maßnahme handeln. Eine Umplanung der Gemeinde dahin gehend, daß an die Stelle ursprünglich vorgesehener öffentlicher Erschließungsanlagen gleichgerichtete private Erschließungsanlagen treten, stelle die planungsrechtliche Nutzbarkeit als solche jedoch nicht in Frage und löse einen entsprechenden Entschädigungsanspruch nicht aus¹⁰⁰.

8. Städtebauliche Satzungen

Neben dem Bebauungsplan sind auch die anderen städtebaulichen Satzungen Gegenstand vielfältiger Rechtsstreitigkeiten gewesen¹⁰¹. Erwähnt seien einige Entscheidungen

97 *BVerwG*, Urteil vom 24. 10. 1996 – 4 C 1.96 –, DVBl. 1997, 432 – Gleise einer stillgelegten Werksbahn. Zur Entschädigung bei rechtswidriger Versagung einer Teilungsgenehmigung *BGH*, Urteil vom 23. 1. 1997 – III ZR 234/95 –, NJW 1997, 1229. Dem Nachbarn fehlt ein Rechtsschutzbedürfnis für die Anfechtung einer Teilungsgenehmigung, wenn er die mit der Teilung bezweckte Bebauung nicht mehr verhindern kann, so *BVerwG*, Beschluß vom 7. 2. 1997 – 4 B 224.96 –, NVwZ-RR 1997, 522.

98 Dazu *BGH*, Urteil vom 9. 10. 1997 – III ZR 148/96 –, DVBl. 1998, 34.

99 *BGH*, Urteil vom 9. 10. 1997 – III ZR 148/96 –, DVBl. 1998, 34.

100 *BGH*, Urteil vom 10. 4. 1997 – III ZR 104/96 –, DVBl. 1997, 1055 = NJW 1997, 2115 (auch zu weiteren in Betracht kommenden Übernahme- und Entschädigungsansprüchen); siehe auch zur Entschädigung für Wertminderung bei Grundstücksenteilung (§§ 95, 96 BauGB) *BGH*, Urteil vom 10. 4. 1997 – III ZR 111/96 –, NJW 1997, 2119.

101 *OVG Bautzen*, Urteil vom 31. 7. 1997 – 1 S 56/94 –, SächsVBl. 1998, 59: Eine Satzung über einen Vorhaben- und Erschlie-

gen zur Fremdenverkehrs-, zur Sanierungs-, zur Entwicklungs- und Erhaltungssatzung.

a) *Fremdenverkehrssatzung (§ 22 BauGB)*

§ 22 BauGB, der durch das BauROG nicht unerheblich verändert wurde, ermöglicht Gemeinden, die oder deren Teile überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägt sind, unter der Voraussetzung des § 22 Abs. 1 Satz 3 BauGB in einem Bebauungsplan oder in einer sonstigen Satzung zu bestimmen, daß zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen die Begründung oder Teilung von Wohneigentum (§ 1 WEG) der Genehmigung unterliegt. § 22 Abs. 1 Satz 4 BauGB präzisiert dies in drei Fallgruppen. Als problematisch hat sich dabei lediglich die Fallgruppe der sonstigen Gebiete erwiesen, bei der entscheidend auf die »Prägung« des Gebietes durch Beherbergungsbetriebe und Wohngebäude mit Fremdenbeherbergung abgestellt wird. Maßgeblich ist dabei nach Ansicht des *BVerwG* nicht eine quantitative Gegenüberstellung der für Fremdenbeherbergung und der auf andere Weise genutzten Grundstücke, sondern eine wertende Betrachtung, die die städtebauliche Besonderheit des vorgesehenen Satzungsgebiets zu erfassen sucht. Die Prägung werde grundsätzlich nicht dadurch aufgehoben, daß sich in ihm auch Gemeinbedarfsflächen und Flächen öffentlicher Nutzung befinden¹⁰².

b) *Sanierungssatzung (§ 142 BauGB)*

Die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets durch eine Sanierungssatzung erzeugt für die Grundstücke, die im Sanierungsgebiet liegen, verfahrensrechtliche und inhaltliche Beschränkungen (§§ 144, 145 BauGB)¹⁰³. Dabei handele es sich nach Ansicht des *BVerwG* um nicht zu beanstandende Inhaltsbestimmungen des Eigentums i. S. des

Bebauungsplan ist nichtig, wenn der Durchführungsvertrag nicht zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung vorliegt; a. A. *VGH Mannheim*, Beschluß vom 25. 11. 1996 – 8 S 1151/96 –, DVBl. 1997, 841. Zur städtebaulichen Maßnahme i. S. des § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB *OVG Münster*, Urteil vom 28. 7. 1997 – 10 a D 31/97 NE –, DVBl. 1998, 61 = *BauR* 1998, 303. Zu den Voraussetzungen einer sog. Milieuschutzsatzung *BVerwG*, Urteil vom 18. 6. 1997 – 4 C 2.97 –, DVBl. 1998, 40 – Loggia im Dachgeschoß.

102 *BVerwG*, Urteil vom 15. 5. 1997 – 4 C 9.96 –, DVBl. 1997, 1126. Zur Berechnung der Dauer der Zurückstellung nach § 22 Abs. 7 Satz 3 BauGB a. F. (§ 22 Abs. 6 Satz 3 BauGB n. F.) Urteil vom 21. 8. 1997 – 4 C 6.96 –, DVBl. 1998, 42 = UPR 1998, 109.

103 Nach Auffassung des *OVG Koblenz*, Urteil vom 27. 1. 1998 – 6 A 12252/97 –, *BauR* 1998, 754, ist die Frage, ob die Voraussetzungen für den Erlaß einer Sanierungssatzung i. S. des § 142 I 1 BauGB i. V. mit § 136 II BauGB vorliegen, durch einen Subsumtionsvorgang und nicht im Wege der Abwägung zu ermitteln. Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets erfolge demgegenüber aufgrund einer Abwägung; vgl. auch *BVerwG*, Beschluß vom 10. 11. 1998 – 4 BN 38.98 –. Dem für den Erlaß einer Sanierungssatzung geltenden Abwägungsgebot (§ 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB) unterliegen die Bestimmungen der Ziele und Zwecke der Sanierung und die Abgrenzung des Sanierungsgebiets, aber noch nicht, welche planerischen Festsetzungen für die einzelnen Grundstücke letztlich getroffen werden sollen.

Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG¹⁰⁴. Dem für den Erlaß einer Sanierungssatzung geltenden Abwägungsgebot (§ 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB) unterliegen die Bestimmungen der Ziele und Zwecke der Sanierung und die Abgrenzung des Sanierungsgebietes, aber noch nicht, welche planerischen Festsetzungen für die einzelnen Grundstücke letztlich getroffen werden sollen¹⁰⁵. Die Grenze der Sozialbindung (Art. 14 Abs. 2 GG) werde aber überschritten, wenn die Sanierung nicht mehr sachgemäß und nicht hinreichend zügig durchgeführt wird. Auch bei sehr langer Dauer ist die Sanierung jedoch keine Enteignung i. S. des Art. 14 Abs. 3 Satz 1 GG. Im Unterschied zur Veränderungssperre (§§ 14, 17 BauGB) normiert das BauGB für die städtebauliche Sanierung keinen Zeitrahmen. Diese vom Gesetzgeber bewußt vorgenommene Differenzierung ist – so das *BVerwG* – durch sachliche Erwägungen gerechtfertigt, weil mit der Sanierung zumeist auch eine Verbesserung des Planungsrechts und des städtebaulichen Umfeldes einhergeht¹⁰⁶. Eine Sanierungssatzung leidet daher nicht an einem Rechtsfehler, wenn die Sanierungsziele im Zeitpunkt des Erlasses der Satzung noch nicht konkretisiert sind. Die Sanierungsziele müssen sich jedoch im Laufe des Sanierungsverfahrens verdichten und konkretisiert werden¹⁰⁷.

Nach § 153 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist das Grundstück zu dem Verkehrswert zu veräußern, der sich durch die sanierungsbedingte Neuordnung ergibt. Der Vertragspartner der Gemeinde oder des Sanierungsträgers hat im Falle des Grundstückskaufs nach § 154 Abs. 4 Satz 1 BauGB keinen Anspruch darauf, daß der sanierungsbedingte Wertzuwachs ermittelt und offengelegt wird¹⁰⁸. Der sanierungsrechtliche Genehmigungsvorbehalt entwickelt auch keinen Nachbarnschutz¹⁰⁹.

c) *Entwicklungsbereichssatzung (§ 165 BauGB)*

In einer Reihe von Entscheidungen hat sich das *BVerwG* mit dem Recht der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen beschäftigt. Das Instrument der Entwicklungsmaßnahme sei zur Lösung von besonderen städtebaulichen Problemen bestimmt¹¹⁰. Dessen Einsatz setze einen quali-

104 Das gilt auch für die Annahme in § 153 Abs. 2 BauGB, daß eine Veräußerung zu einem wesentlich über dem Verkehrswert liegenden Preis die Sanierung wesentlich erschwert, so *BVerwG*, Beschluß vom 8. 1. 1998 – 4 B 221.97 –, *NVwZ* 1988, 954 = *BauR* 1998, 527.

105 *BVerwG*, Beschluß vom 10. 11. 1998 – 4 B 38.98 –.

106 *BVerwG*, Beschluß vom 27. 5. 1997 – 4 B 98.96 –, *NVwZ-RR* 1998, 216.

107 *BVerwG*, Urteil vom 7. 7. 1996 – 4 B 91.96 –, *NJW* 1996, 2807 = DVBl. 1997, 78.

108 *BVerwG*, Beschluß vom 19. 11. 1997 – 4 B 182.97 –, *Buchholz* 406.11 § 153 BauGB Nr. 1.

109 *BVerwG*, Beschluß vom 7. 5. 1997 – 4 B 73.97 –, *NVwZ* 1997, 991. Mit der baurechtlichen Nachbarklage kann daher nicht geltend gemacht werden, daß eine für ein Bauvorhaben in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet erteilte Baugenehmigung nicht im Einklang mit dem Sanierungskonzept der Gemeinde stehe.

110 Zur Abgrenzung zwischen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach Städtebaurecht *BVerwG*, Beschluß vom 8. 7. 1998 – 4 BN 22.98 –, UPR 1998, 454.

fizierten städtebaulichen Handlungsbedarf voraus, der aus Gründen des öffentlichen Interesses ein planmäßiges und aufeinander abgestimmtes Vorgehen im Sinne einer Gesamtmaßnahme erfordere. Wenn die Entwicklungsmaßnahme auf voneinander getrennten Teilflächen verwirklicht werden soll, sei der Gesamtmaßnahmecharakter nur gewahrt, wenn die Teilflächen untereinander in einer funktionalen Beziehung stünden, die die gemeinsame Überplanung und einheitliche Durchführung zur Erreichung des Entwicklungsziels nahelege¹¹¹. Im durch die Entwicklungssatzung (§ 165 Abs. 6 BauGB)¹¹² festgelegten städtebaulichen Entwicklungsbereich ist insbesondere die Enteignung zugunsten der Gemeinde aufgrund der Regelung des § 169 Abs. 3 BauGB gegenüber der allgemeinen städtebaulichen Enteignung erleichtert möglich¹¹³. Diese Vorschrift hat das *BVerwG* für verfassungsrechtlich unbedenklich gehalten¹¹⁴. In den Entwicklungsbereich dürfen

auch Flächen für einen Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft einbezogen werden. Die Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Arbeitsstätten kann im Einzelfall unzulässig sein, wenn das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der städtebaulichen Maßnahme nicht erfordert, weil Planungsalternativen vorhanden sind¹¹⁵.

d) Erhaltungssatzung (§ 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Eine Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB («Milieuschutzsatzung») kann für ein Gebiet mit jeder Art von Wohnbevölkerung erlassen werden, soweit deren Zusammensetzung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Bei der Prognose einer Verdrängungsgefahr darf sich die Gemeinde auf nach der Lebenserfahrung typische Entwicklungen stützen. Mietbelastungsobergrenzen können geeignete Indikatoren sein. Die Gemeinde muß Ermessenserwägungen nur anstellen, wenn Anhaltspunkte für eine atypische Fallgestaltung vorliegen¹¹⁶.

Das Recht der städtebaulichen Planung hat durch das Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 eine in Einzelheiten neue Gestalt erhalten. Gesetzgeber und Rechtsprechung sind gut beraten, wenn sie dem neuen Regelwerk nun zunächst genügend Zeit für einen Praxistest einräumen.

111 *BVerwG*, Urteil vom 3. 7. 1998 – 4 CN 2.97 –, DVBl. 1998, 1293 = UPR 1998, 453 – Teilbarkeit von Entwicklungsmaßnahmen.

112 Die Nichtigkeit einer Entwicklungssatzung führt nach Rechtsprechung des *BVerwG*, Beschluß vom 31. 3. 1998 – 4 BN 5.98 –, BauR 1998, 750 = ZfBR 1998, 251 nicht ohne weiteres auch zur Nichtigkeit eines für dasselbe Gebiet beschlossenen Bebauungsplans, zuvor bereits *VGH Mannheim*, Urteil vom 21. 10. 1997 – 8 S 609/97 –, NVwZ-RR 1998, 720.

113 Angesichts dieser enteignenden Vorwirkung habe die Gemeinde bei der Festsetzung eines Entwicklungsbereichs Planungsalternativen zu berücksichtigen, wenn diese im Einzelfall ernsthaft in Betracht kommen, so *BVerwG*, Beschluß vom 31. 3. 1998 – 4 BN 4.98 –, DVBl. 1998, 909 = BauR 1998, 751 = ZfBR 1998, 252.

114 *BVerwG*, Urteil vom 3. 7. 1998 – 4 CN 5.97 –, DVBl. 1998, 1294.

115 *BVerwG*, Beschluß vom 31. 3. 1998 – 4 BN 4.98 –, DVBl. 1998, 909 = BauR 1998, 751 = ZfBR 1998, 252.

116 *BVerwG*, Urteil vom 18. 6. 1997 – 4 C 2.97 –, DVBl. 1998, 40 – Loggia im Dachgeschoß.

Verbesserung des Baulandangebots – Planungswertausgleich – Baulandmobilisierung durch Steuern

– Bericht der Fachtagung des Instituts für Deutsches und Internationales Baurecht e. V.
an der Humboldt-Universität –

Von Wissenschaftlichem Mitarbeiter *Jens Kersten*, Berlin

Am 16.10.1998 fand im Senatssaal der Humboldt-Universität zu Berlin eine vom Institut für Deutsches und Internationales Baurecht e. V. veranstaltete Fachtagung zum Thema »Verbesserung des Baulandangebots – Planungswertausgleich – Baulandmobilisierung über Steuern« statt.

In seiner Begrüßung betonte Institutsdirektor Prof. Dr. *Ulrich Battis* die soziale, ökonomische und ökologische Funktion einer nachhaltigen Baulandmobilisierung. Schon die Tatsache, daß der Planungswertausgleich Gegenstand der zeitgleich zur Fachtagung in Bonn stattfindenden Koalitionsverhandlungen sei (vgl. VII 8 der Koalitionsvereinbarungen vom 20. 10. 1998; *Krause*, FAZ vom 28. 10. 1998, S. 17), unterstreiche, so *Battis*, daß es um ein

höchst aktuelles Thema und nicht um die geschlagenen Schlachten der siebziger Jahre gehe. Deshalb sei es um so notwendiger, die Frage der Baulandmobilisierung aus Sicht der Ministerialbürokratie, der kommunalen Praxis, der empirischen Verwaltungslehre und des Verfassungsrechts zu beleuchten.

Dr. *Hans-Dieter Krupinski*, Ministerialdirigent im Ministerium für Bauen und Wohnen des Landes Nordrhein-Westfalen, ging in seinem Vortrag »Baulandmobilisierung – wohnungs- und baulandpolitische Aspekte von Planungswertausgleich und Grundsteuer« von dem Grundgedanken eines nachhaltigen Bodenmanagements aus. Ausgangspunkt aller Überlegungen für die Einführung eines Planungswertausgleichs und eine Neufassung der Grund-