

Die landwirtschaftliche Fläche und die Bauleitplanung

Ein wesentlicher Teilaspekt des Bauplanungsrechts ist die Bauleitplanung, welche hier im Zentrum der Betrachtung steht.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben insbesondere im nicht verbindlich beplanten (unbeplanten) Innenbereich und im (per Definition nicht verbindlich beplanten) Außenbereich ist nicht Gegenstand der Betrachtung .

Eine eingehende Beschäftigung mit dem Bauplanungsrecht ist für den Landwirt insbesondere geboten, wenn er neue Investitionen projektiert. Wird die planungsrechtliche Situation nicht gleich zu Beginn eingehend und kritisch gewürdigt, so besteht die Gefahr von Verzögerungen, zusätzlichen Kosten oder sogar eines Scheiterns des Vorhabens.

Eine besondere Sensibilisierung zu Fragen des Planungsrechts ist darüber hinaus notwendig, wenn Dritte auf nachbarlichen oder gerade auf den eigenen landwirtschaftlichen Flächen Vorhaben umsetzen wollen. Denn landwirtschaftliche Flächen sind im besonderen Maße dem Nutzungsinteresse Dritter ausgesetzt.

Der ständige Bedarf von neuen Flächen für Wohnraum, Gewerbe- und Industrieansiedlungen, für Straßen und sonstige Verkehrseinrichtungen sowie von jeweils dazugehörigen naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen wird zum Großteil durch die Überplanung landwirtschaftlicher Flächen „gewonnen“.

Will der Landwirt den „Verbrauch“ der eigenen Flächen verhindern oder zumindest für ihn (tatsächlich im Rahmen der Planung oder durch eine Entschädigung im Rahmen des Planungsschadensrechts) verträglicher gestalten oder möchte er an einer möglichen Bodenwertsteigerung partizipieren, so ist es angezeigt, die gemeindlichen Planungsaktivitäten ständig zu beobachten, um möglichst frühzeitig intervenieren zu können.

Der Eigentümer und der Pächter landwirtschaftlicher Flächen darf hier nicht abwarten, bis ein Dritter „an die Haustür klopft“, vielmehr sollte er sich möglichst selbst aktiv (im Rahmen der Bürgerbeteiligung bzw. im Gemeinderat) an der gemeindlichen Planung beteiligen.

In jedem Falle gehört das Ortsblatt, in welchem die Gemeinde ihre öffentlichen Bekanntmachungen vornimmt, zur ständigen Pflichtlektüre!

Dort sind nicht bloß die Bekanntmachungen der Gemeinde betreffend die Bauleitplanung, sondern auch die Bekanntmachungen betreffend die straßenrechtlichen Planfeststellungsverfahren, das Flurbereinigungsgesetz, das Naturschutzgesetz etc. zu beachten.

Gerade betreffend die straßenrechtliche Planfeststellung sei die Anmerkung erlaubt, daß das nicht rechtzeitige Geltendmachung von Einwendungen zur sogenannten materiell-rechtlichen Präklusion führen kann. Dies bedeutet, daß in einem späteren gerichtlichen Verfahren nur diejenigen Rechtsverletzungen geltend gemacht werden können, auf die schon im Verwaltungsverfahren hingewiesen worden ist. Anderenfalls wird der Landwirt später bei Gericht selbst mit den „richtigsten“ Argumenten nicht gehört.

II. Bauleitplanung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung vorzubereiten

und zu leiten.

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Bauleitpläne dürfen nur aufgestellt werden, wenn und soweit sie zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich sind.

Hieran knüpft sich die Frage an, ob eine Planung zulässig ist, welche eine bestimmte Nutzung – insbesondere eine bauliche Nutzung – gerade ausschließen will. Die Rechtsprechung hat (unter dem Stichwort „Negativplanung“) herausgearbeitet, daß eine Planung als Hauptzweck die Verhinderung bestimmter städtebaulich relevanter Nutzungen verfolgen darf; es sei denn, die Gemeinde hat städtebauliche Gründe vorgeschoben, um eine bestimmte Nutzung aus anderen (z.B. Wettbewerbs-) Gründen zu verhindern. Es liegt grundsätzlich keine unzulässige Verhinderung einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vor, wenn eine Fläche für die Landwirtschaft (Streuobstwiese) festgesetzt wird, weil damit landschaftspflegerische und klimatologische Zwecke (Kaltluftschneise) verfolgt werden. Und es kann auch zulässig sein, festzusetzen, daß eine Fläche für die Landwirtschaft von baulichen Anlagen freizuhalten ist, mit dem Ziel, (aus städtebaulichen Gründen – jedoch nicht aus Gründen des Tierschutzes) Anlagen für Massentierhaltung zu verhindern.

Nicht erforderlich (und deshalb nichtig) ist ein Bauleitplan, welcher aus konkreten tatsächlichen oder rechtlichen Gründen auf unabsehbare Zeit keine Aussicht auf Verwirklichung besitzt. Das bedeutet jedoch, daß der bloße Umstand, daß aktuell ein ausreichendes Angebot an Flächen für eine bestimmte Nutzungsart in der Gemeinde vorhanden ist, die Erforderlichkeit in Frage stellt. Es reicht aus, daß bei vorausschauender Betrachtung eine Bedarfslage in absehbare Zeit erwartet werden kann.

Die Bauleitpläne, der Flächennutzungsplan – vorbereitender Bauleitplan – und der Bebauungsplan – verbindlicher Bauleitplan -, sind die wichtigsten Instrumente der Bauleitplanung. Ergänzend gibt es noch Innenbereichs-Erweiterungssatzungen und Außenbereichssatzungen.

Flächennutzungsplan und Bebauungsplan unterscheiden sich insbesondere durch ihre unterschiedliche Rechtsqualität.

Der Flächennutzungsplan ist nur innerbehördlich verbindlich, der Bebauungsplan hingegen ist jedermann gegenüber verbindlich.

Dies hat die Konsequenz, daß der Bürger eine unmittelbaren gerichtlichen Kontrolle des Flächennutzungsplans nicht verlangen kann. Zu einer richterlichen Überprüfung kann es nur – „inzident“ – etwa im Rahmen einer Anfechtungs- oder Verpflichtungsklage betreffend eine Einzelentscheidung kommen.

Der als Satzung erlassene Bebauungsplan kann hingegen, gemäß § 47 Abs.1 Nr. 1 Verwaltungsgerichtsordnung, mit einem besonderen Normenkontrollantrag bei dem Oberverwaltungsgericht angegriffen werden.

Diesen Antrag kann (innerhalb von zwei Jahren nach Bekanntmachung der Satzung) jede natürliche oder juristische Person stellen, welche geltend macht, durch den Bebauungsplan oder seine Anwendung in ihren Rechten verletzt zu sein oder in absehbarer Zeit verletzt zu werden.

Eingedenk des Umstandes, daß der Bebauungsplan als Satzung (und der Flächennutzungsplan als verwaltungsinterne Vorschrift sui generis) durch die Gemeinde erlassen wird, ist im Grundsatz davon auszugehen, daß jeder Verstoß gegen eine höherrangige Rechtsnorm die Nichtigkeit zur Folge hat.

Die gerichtliche Überprüfung ist hierbei jedoch insoweit eingeschränkt, als daß die planerische

Abwägung ein von der kommunalen Selbstverwaltung getragener, in die Zukunft gerichteter gestaltender Akt ist, welcher nur bedingt durch die Rechtsordnung determiniert ist. Zu Beachten ist dann auch noch (auf der Rechtsfolgenseite) die Besonderheit, daß das Gesetz besondere Heilungsmöglichkeiten für mangelhafte Bauleitpläne vorsieht. So können (unter engen Voraussetzungen) auch die erforderlichen Festsetzungen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft nachgeholt werden .

Im Flächennutzungsplan ist – für das gesamte Gemeindegebiet – die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach dem vorhersehbaren Bedürfnissen der Gemeinde (den Grundzügen nach) darzustellen. Die einzelnen Bebauungspläne, welche aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, enthalten die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind, gemäß § 1 Abs.5 S.2 Nr. 8 BauGB die Belange der Land- und Forstwirtschaft zu berücksichtigen. Nach § 1 Abs.5 S.3 BauGB sollen landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden .

Der Flächennutzungsplan gewährleistet eine groß-maßstäbliche Planung und hierfür stellt das BauGB adäquate Darstellungsmöglichkeiten zur Verfügung. Der Bebauungsplan ist erheblich detaillierter und das Gesetz sieht entsprechend erheblich differenziertere Festsetzungsmöglichkeiten vor. Die im Baugesetzbuch vorgesehenen Festsetzungs- (bzw. Darstellungs-) -möglichkeiten sind abschließend. Zeitlich gestaffelte oder bedingte Festsetzungen sind nicht zulässig .

Besonders hervorzuheben sind die besonderen Darstellungs- und bzw. Festsetzungsmöglichkeiten betreffend den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft .

Auf diese Darstellungs- bzw. Festsetzungsmöglichkeiten ist das besondere Augenmerk des Landwirtes zu richten. Denn sehr häufig kommen ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Flächen für diesen Zweck in Betracht. Und entsprechenden Festsetzungen haben massive Konsequenzen, welche in einem Fall als günstig und in einem anderen Fall als ungünstig zu bewerten sind. Zu erwähnen ist hierbei insbesondere der Umstand, daß zu diesem Zweck enteignet werden kann.

III. Die naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Im Zuge der BauROG 1998 – Novelle sind die Regelungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in das Baugesetzbuch inkorporiert worden.

Es handelt sich hierbei um eine Fortentwicklung des mit dem Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz aus dem Jahr 1993 (in den §§ 8a – 8c Bundesnaturschutzgesetz a.F.) positivierten sogenannten Baurechtskompromißes.

Grundgedanke der mit dem Bundesnaturschutzgesetz im Jahr 1976 gesetzlich normierten naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist der Erhalt des Status quo.

Dies bedeutet, daß sich der Zustand von Natur und Landschaft (quantitativ und qualitativ) nicht weiter verschlechtert darf.

Gesetzlicher Anknüpfungspunkt sind „Eingriffe in Natur und Landschaft“. Dies sind, gemäß § 8

Abs.1 BNatSchG, Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Die naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sieht eine differenzierte Rechtsfolgenkaskade (Vermeidungsgebot, Minderung, Ausgleichs- und Ersatzverpflichtungen) vor.

Grundgedanke ist hierbei das Verursacherprinzip. Demnach ist der Eingreifer – und nicht die Allgemeinheit – verantwortlich für den Ausgleich (welche notwendig ist, für das Wiedererreichen des Status quo ante).

Anwendungsvoraussetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist, daß für den Eingriff in anderen Rechtsvorschriften eine behördliche Bewilligung, Erlaubnis, Genehmigung, Zustimmung, Planfeststellung, sonstigen Entscheidung oder eine Anzeige an eine Behörde vorgeschrieben ist (sogenanntes „Huckepackverfahren“).

Demnach müssen die Rechtsfolgen der naturschutzrechtliche Eingriffsregelung insbesondere im Rahmen der Baugenehmigung ausgesprochen werden.

Die (vollständige) Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Baugenehmigung wurde unter verschiedenen Gesichtspunkten kritisiert.

Zum einen wurde die „Aufblähung“ des Baugenehmigungsverfahrens und zum anderen die „doppelte Abarbeitung“ der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung kritisiert.

a) Mit der „Aufblähung“ ist der besondere Aufwand angesprochen, welcher betrieben werden muß, um die Rechtsfolgen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung aussprechen zu können. Denn es müssen der aktuelle tatsächliche Bestand auf der Fläche sowie die mit dem Eingriff einher gehende Beeinträchtigung von Natur und Landschaft ermittelt werden, um daraus Art und Umfang des notwendigen Ausgleichs ableiten zu können.

Bei der Erarbeitung der Maßnahmen zum Ausgleich sind ggf. verschiedene Alternativen zu prüfen. Entscheidend ist die naturschutzfachliche Eignung der Maßnahme. Bei der Festsetzung ist – wie bei jeder hoheitlichen Maßnahme – der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz zu beachten. Bei der Auswahl kann die Entfernung zwischen Eingriff und Ausgleich, der finanzielle Aufwand und die Unterscheidung zwischen privaten und öffentlichen Flächen von Bedeutung sein.

Die Prädestinierung landwirtschaftlich genutzter Flächen für Ausgleichsmaßnahmen ist darauf zurückzuführen, daß nur aufwertungsbedürftige und aufwertungsfähige Flächen für Kompensationsmaßnahmen in Betracht kommen .

1. Die ordnungsgemäße Landwirtschaft stellt – wie § 8 Abs.7 BNatSchG klarstellt – keinen Eingriff dar. Aus naturschutzfachlicher Sicht haben intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen jedoch ein besonders hohes Aufwertungspotential.

b) Mit der „doppelten Abarbeitung“ ist gemeint, daß man schon frühzeitig davon ausging, daß im Rahmen der Abwägung bei dem Erlaß der Bauleitpläne – im Hinblick auf das Vorsorgeprinzip – der Grundgedanke der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Erhalt des

Status quo) bereits Berücksichtigung finden muß. Dies hatte zur Folge, daß auch hier eine Ermittlung des Bestandes und der sich aus der Verwirklichung der Pläne ergebenden Situation als angezeigt erkannt wurde.

Im Rahmen des sogenannten Baurechtskompromisses wurde dann – beschränkt auf den Bereich der Bauleitplanung – eine Verlagerung der Anwendungsebene der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschlossen.

Die Eingriffsregelung wird seitdem im Rahmen der Bauleitplanung – bezogen auf die durch die Planung ermöglichten Eingriffe – abgearbeitet und dann auf der Baugenehmigungsebene nur noch vollzogen.

Diesen Vollzug gewährleisten die oben erwähnten Festsetzungsmöglichkeiten.

Der Ausgleich muß bei Erlass des Bebauungsplans rechtlich gesichert sein. Zeitlicher Bezugspunkt für die Umsetzung der Maßnahmen ist jedoch nicht das In-Kraft-Treten des Bebauungsplans, sondern die Durchführung des Vorhabens .

Die Abwägung ist das Kernstück der Bauleitplanung. Daher tauchte bei der Verlagerung der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung von der Genehmigungs- auf die Bauleitplanungsebene die Frage auf, ob die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes dergestalt hintangestellt werden können, daß die zu erwartenden Eingriffe nur noch teilweise kompensiert werden.

Die Rechtsprechung hat diesbezüglich entschieden, daß die im Rahmen des Baurechtskompromisses modifizierte naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kein verbindlicher Planungsleitsatz ist, sondern gleichrangig in die Abwägung einzustellen ist .

Die BauROG 1998 – Novelle knüpft an diese Rechtsprechung an. Ein „Wegwägen“ ist jedoch insoweit erschwert worden, als daß die Möglichkeiten Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen sowohl räumlich als auch im Hinblick auf die Zeit flexibilisiert wurden. Ausgleichsmaßnahmen müssen nicht zwingend im Bebauungsplan festgesetzt werden. Sie können in einem anderen Bebauungsplan festgesetzt werden, sie können auch vertraglich vereinbart werden und sie können auch durch sonstige geeignete Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellte Flächen vorgenommen werden. Der räumlich-funktionale Zusammenhang zwischen Ausgleichsort und Eingriff und insbesondere die unmittelbare Rückwirkung des Ausgleichs auf den Eingriffsort ist hier nicht erforderlich. Dies ermöglicht Ausgleichsmaßnahmen auf den Eingriffsgrundstücken, genau so wie im gesamten Gemeindegebiet und sogar darüber hinaus. Die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung ermöglicht die Abstimmung und Konzentrierung der Ausgleichsmaßnahmen verschiedener Eingriffe, eine vorausschauende Vorhaltung von Ausgleichflächen und eine vorfristige Herstellung von Ausgleichsmaßnahmen, welche dann über ein sogenanntes Ökokonto refinanziert werden können.

Mit der Regelung, daß Ausgleichsmaßnahmen vertraglich vereinbart werden können, meinte der Gesetzgeber eigentlich nur die Verpflichtung des Vorhabensträgers („Eingreifers“), bestimmte Maßnahmen auf seinen Grundstücken durchzuführen. Der Wortlaut schließt jedoch nicht aus, entsprechende städtebauliche Verträge ausschließlich betreffend den Ausgleich oder dreiseitige Verträge (zwischen „Eingreifer“, Gemeinde und „Ausgleicher“) zu schließen. Im Hinblick auf das Erfordernis der rechtlichen Sicherung des Ausgleichs erscheint es jedoch erforderlich, den Ausgleich als Dienstbarkeit in das Grundbuch einzutragen.

Für den Landwirt könnte der Abschluß eines entsprechenden städtebaulichen Vertrages, in welchem er sich – für ein angemessenes Entgelt – zur Durchführung des Ausgleichs verpflichtet und hierzu eigene Flächen und seine Dienstleistungen zur Verfügung stellt, eine interessante neue Erwerbsquelle sein. Hieraus könnte sich ein – subventionsrechtlich nicht zu beanstandendes – neues wirtschaftliches Standbein entwickeln.

IV. Fazit

Die Bauleitplanung und insbesondere die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung hat erheblichen Einfluß auf die betroffenen Landwirte. Ob die Auswirkungen positiv oder negativ zu bewerten sind, kann nicht generell, sondern nur im konkreten Einzelfall bewertet werden. Einerseits kann die Bereitstellung und / oder Pflege von Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen eine neue Erwerbsquelle werden. Andererseits besteht die Gefahr, daß die Nutzbarkeit wichtiger Flächen entzogen wird. Sowohl den Eigentümer landwirtschaftlicher Flächen, als auch den Pächtern sei geraten, sich frühzeitig mit avisierten Planungen intensiv auseinander zu setzen, um die eigenen Interessen erkennen und vertreten zu können.

Gemäß § 1 Abs.6 BauGB, sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

BVerwG, NVwZ 1997, S.914; OVG Münster, NuR 2000, S.165.

Die Präklusion bezieht sich vordergründig nur auf den Planfeststellungsbeschluß. Die Präklusivwirkung kann jedoch beispielsweise auch auf eine Maßnahmen nach §§ 87 ff FlurbG durchschlagen.

BauGB, i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt BGBl. 1998 I S. 137).

BauNVO i. d. F. der Bekanntmachung vom 30.01.1990 (BGBl. I S. 132, geändert durch Einigungsvertrag v. 31.08.1999, BGBl. II S. 889, 1124) und Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

BVerwG, Beschl. v. 16.02.1999 – 4 BN 2/99 – ; i.A.a. NVwZ 1991, S. 875.

BVerwG, NVwZ 1999, S. 878.

BVerwG, NVwZ 1999, S. 984.

In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass die Festsetzung nach § 9 Abs.1 Nr.18 BauGB die Zulässigkeit von baulichen Anlagen, die der Landwirtschaft dienen nicht grundsätzlich ausschließt und dass die Festsetzung freizuhaltender Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB) entschädigungsrechtliche Folgen haben kann.

Ein solcher Fall liegt vor, wenn die Verwirklichung an immissionsschutzrechtlichen Anforderungen scheitern müsste (BVerwG, NVwZ 2000, S.550) oder der Baulastträger nicht bereit ist, die Straße zu bauen (BVerwG, NVwZ, 1999, 1222).

BVerwG, ZfBR 2000, S. 275.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 BauGB ist ein Unterfall des Bebauungsplans. Besonderheit dieses auf der Initiative eines Vorhabenträger beruhende Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Möglichkeit von dem Festsetzungskanon nach § 9 BauGB sowie nach der BauNVO abweichen zu können.

Die Innenbereichs-Erweiterungssatzungen nach § 34 Abs.4 BauGB sind – nur unter den normierten Umständen zulässige – „Quasi-Bebauungspläne“.

§ 34 Abs.4 BauGB sieht Klarstellungssatzungen (Nr.1), Entwicklungssatzungen (Nr.2) und Ergänzungssatzungen (Nr.3) vor. Diese drei Typen können miteinander verbunden werden. Problematisch ist hierbei jedoch, daß die Regelungen betreffend die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, gemäß § 34 Abs.4 S.5 BauGB, nur betreffend die Ergänzungssatzung anwendbar sind.

Außenbereichssatzungen nach § 35 BauGB sind – nur unter den normierten Umständen zulässige – „Modifikationen des Außenbereichs-Bauplanungsrechts“.

Durch diese Satzungen können bestimmten Vorhaben nach § 35 Abs.2 („sonstige Vorhaben“) dadurch begünstigt werden, dass ihnen bestimmte Belange i.S.d. § 35 Abs.3 nicht entgegengehalten werden können.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet hier keine Anwendung, weil die Satzung die Zuordnung zum Außenbereichs unangetastet läßt (so daß die naturschutzrechtliche

Eingriffsregelung, nach § 8a Abs.2 S.2 BNatSchG, auf der Genehmigungsebene abgearbeitet werden muß).

Zu gerichtlichen Auseinandersetzungen kann es hier jedoch insofern kommen, als daß der Flächennutzungsplan, gemäß § 6 Abs.1 BauGB, der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde bedarf, die Gemeinde jedoch einen Anspruch auf die Genehmigung besitzt, wenn kein Versagungsgrund nach § 6 Abs.2 BauGB vorliegt (BVerwG, NVwZ 1995, S. 267).

Der Pächter einer landwirtschaftlichen Fläche (BVerwG, NVwZ 2000, S.806) und der Mieter einer Wohnung (BVerwG, NVwZ 2000, S.807) können antragsbefugt sein.

Im Rahmen der interkommunalen Bauleitplanung kann auch eine Körperschaft des öffentlichen Rechts – z.B. ein Zweckverband – mit der Bauleitplanung betraut werden.

BVerwG, NVwZ 2000, S.1053.

Diese Schutzgebot begründet bei der Umwidmung eine besondere Abwägungs- und Begründungspflicht (Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 6.A., 1998, § 1 R.86).

Gemäß § 5 Abs. 2 BauGB können im Flächennutzungsplan dargestellt werden:

1. Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen), nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) sowie nach dem allgemeinen Maß der baulichen Nutzung; Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist, sind zu kennzeichnen;
2. Die Ausstattung des Gemeindegebietes mit Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, insbesondere mit den der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie mit Schulen und Kirchen, sowie mit sonstigen kirchlichen und mit sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen, sowie die Flächen für Sport- und Spielanlagen;
3. Die Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge;
4. Die Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Wasserbeseitigung, für Ablagerungen sowie für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen;
5. Die Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe;
6. Die Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes;
7. Die Wasserflächen, Häfen und die für die Wasserwirtschaft vorgesehenen Flächen sowie die Flächen, die im Interesse des Hochwasserschutzes und der Regelung des Wasserabflusses freizuhalten sind;
8. Die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen;
9. a. Die Flächen für die Landwirtschaft un
9. b. Die Flächen für Wald;
10. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft.

Im Bebauungsplan können, gemäß § 9 BauGB, aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden:

1. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung;
2. Die Bauweise, die überbaubare und die nichtüberbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen;
3. Für die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke, Mindestmaße und aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden für Wohnbaugrundstücke auch Höchstmaße;
4. Die Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten,
5. Die Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen,
6. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen im Wohngebiet;
7. Die Flächen, auf den ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen;
8. Einzelne Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personen und Gruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind;
9. Der besondere Nutzungszweck von Flächen;
10. Die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung;
11. Die Verkehrsflächen sowie die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie den Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen;
12. Die Versorgungsflächen;
13. Die Flächen für die Führung von Versorgungsanlagen- und Leitungen;
14. Die Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen;
15. Die öffentlichen und privaten Grundflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe;
16. Die Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses;
17. Die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen;
- 18.a. Die Flächen für die Landwirtschaft und
- 18.b. Die Flächen für Wald;
19. Die Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung, für die Ausstellung und Zuchtanlagen, Zwinger, Koppel und dergleichen;
20. Die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft;
21. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines bestimmten Personenkreises zu belastenden Flächen;
22. Die Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche, wie Kinderspielplätze, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze und Garagen;
23. Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen;
24. Die von der Bebauung frei zu haltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Verminderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen;
25. Für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für die landwirtschaftliche Nutzung oder waldfestgesetzten Flächen;
- 25.a. Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,

25.b. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern;

26. Die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sowie zur Herstellung von Straßenkörpern erforderlich sind

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB können bei Festsetzungen nach Abs. 1 auch die Höhenlagen festgesetzt werden.

Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB können Festsetzungen nach Abs. 1 für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen und sonstige Teile baulicher Anlagen gesondert getroffen werden; dies gilt auch, sobald Geschosse, Ebenen und sonstige Teile baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche vorgesehen sind.

Paragraph 9 Abs. 4 BauGB ermöglicht den Ländern, durch Rechtsvorschriften zu bestimmen, daß auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden können und in wieweit auf diese Festsetzungen die Vorschriften des Baugesetzbuches Anwendung finden.

OVG Lüneburg, NVwZ-RR 2000, S.577.

Im Flächennutzungsplan können, gemäß § 5 Abs. 2a BauGB, Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes den Flächen, auf den Eingriffe in die Natur und Landschaft zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden.

Im Bebauungsplan können, gemäß § 9 Abs.1a BauGB, Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, oder an anderer Stelle sowohl im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes als auch in einem anderen Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle können den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden; dies gilt auch für Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen.

BVerfG, NuR 1999, S.510.

Die Ermittlungen sind in dem Umfang durchzuführen, der eine sachgerechte Entscheidung ermöglicht (BVerwG, ZUR, 1997, S.218).

BVerwG, DVBl. 1997, S.68.

BVerwG, BauR 2000, S.242.

Hierzu nur folgende aktuelle Entscheidungen:

– BVerwG, NVwZ 2000, S.1050 (Zulässigkeit einer an einen Sportplatz heranrückende Wohnbebauung);

– BVerwG, NVwZ 2000, S.678 (Nutzungsänderung einer „Alm-Gaststätte“);

– BVerwG, NVwZ 2000, S.552 (Abwehranspruch privilegierter Vorhaben nach § 35 I BauGB);

– VGH München, NVwZ-RR 2000, S.571 (Zulässigkeit eines Wohnhauses eines Imkers im Außenbereich);

– VG Karlsruhe, NVwZ 2000, S.592 (Zulässigkeit einer Gaststätte im Außenbereich – Straßenwirtschaft).