

# **Thesen zur planungsrechtlichen Absicherung von Kleingartenanlagen**

Kleingärten haben eine gewichtige sozialpolitische und städtebauliche Bedeutung. Die sozialpolitische Funktion wird heute über den Nutzwert hinaus maßgeblich durch die Veränderungen im Wirtschafts- und gesellschaftspolitischen Bereich bestimmt. Hierzu gehören vor allem die

- arbeitsteilige Produktionsweise mit nachhaltigen Auswirkungen auf die Berufswelt des Einzelnen, die häufig zu einer einseitigen Berufstätigkeit führt;
- globalen Verstädterungsprozesse, die sich in einer erheblichen Zunahme von Wohnverdichtungsgebieten mit mehrgeschossigem Wohnungsbau auswirken und zu daraus folgenden objektiven (oder auch nur empfundenen) Mängeln im Wohnbereich und Wohnumfeld führen, sowie die
- verstärkte Zunahme von Immissionen im Arbeits- und Wohnbereich.

Die sich hieraus ergebenden Defizite können in wesentlichen Teilen durch den Kleingarten aufgefangen werden. Darüber hinaus bieten Kleingärten eine Möglichkeit zur Selbstverwirklichung und verbessern wesentlich die Lebensverhältnisse des Kleingärtners und seiner Familie.

Die städtebauliche Bedeutung von Kleingärten besteht vor allem darin, daß sie ein wichtiges Element zur Durchgrünung und Auflockerung der Bebauung in Innenstadtbereichen darstellen. Sie leisten einen wirksamen Beitrag für mehr Grün in den Städten, ergänzen die öffentlichen Grünanlagen und verbessern die ökologischen Grundlagen. Kleingärten können auch verschiedene klimatische Effekte bewirken durch die Veränderung der Luftfeuchte, durch Beeinflussung des Luftaustausches sowie der Einstrahlung und Temperatur. Insgesamt stellen sie einen Ausgleich zum heute unverzichtbaren verdichteten Geschoßwohnungsbau als städtische Siedlungsform dar.

## **1. Notwendigkeit planungsrechtlicher Absicherung von Kleingartenanlagen**

### **1.1 Bodennutzungsansprüche**

Für Kleingärten werden überwiegend Grundstücke benötigt, die innerhalb des Stadtgebietes liegen oder in seiner unmittelbaren Nähe und verkehrsmäßig den heutigen Anforderungen entsprechend erschlossen sind. Grundstücke, die diesen Anforderungen entsprechen, sind knapp und die Nachfrage nach ihnen groß. Hinzu kommt, daß die kleingärtnerische Nutzung mit den Flächenansprüchen des Wohnungsbaues, der Industrie und Gewerbes, des Verkehrs und der sonstigen Infrastruktur, also mit allen Flächenansprüchen, die sich aus der gesamten Siedlungstätigkeit ergeben, konkurriert. Das gilt insbesondere für die Ballungsgebiete, in denen die Bodennutzungskonkurrenz besonders ausgeprägt ist.

Der Wohnungsbau kann sich nicht allein in innerstädtischen Baulücken vollziehen. Auch in der Phase der Konsolidierung der Stadtentwicklung bleibt die Neubautätigkeit vor allem an den Rändern der städtischen Siedlungen von Bedeutung. Die Bodenschutzklausel, sparsam und schonend mit dem Grund und Boden umzugehen, ist keine Sperre für die künftige Siedlungstätigkeit.

Auf die Bereitstellung von Flächen innerhalb der Städte sind auch Industrie und Gewerbe angewiesen. Zahlreiche Gewerbe- und Industriebranchen sind flächenextensiv ausgerichtet. Die Schaffung der notwendigen städtebaulichen Rahmenbedingungen im Hinblick auf die Bereitstellung von Industrie- und Gewerbeland ist für die künftige wirtschaftliche Entwicklung der Stadt - auch vor dem Hintergrund der hohen Arbeitslosigkeit - von großer Bedeutung.

Das gleiche gilt im Ergebnis auch für den künftigen Flächenverbrauch für Verkehrsanlagen und sonstige Infrastruktureinrichtungen. Eine moderne Verkehrsplanung kann zwar den Flächenverbrauch verringern, sie kann aber nicht auf die Flächeninanspruchnahme für die Zukunft verzichten. Auch die sozialen, kulturellen und sportlichen Infrastruktureinrichtungen benötigen Flächen innerhalb des Stadtgebiets, die für diese Zwecke bereitgestellt werden müssen.

## **1.2 Ausgleich der Flächenansprüche**

Zusammenfassend ist festzustellen, daß die kleingärtnerische Bodennutzung einer Vielfalt von Flächenansprüchen aus anderen Bereichen gegenübersteht. Diese Probleme treten in allen Teilen der Bundesrepublik auf, wobei die Flächenkonkurrenz in Großstädten und verdichteten Gebieten am größten ist. Hier ist ein sachgerechter Ausgleich der Nutzungsansprüche notwendig, wenn die Bodennutzung nicht völlig dem freien Spiel der Kräfte überlassen werden soll.

Das Instrument zum Ausgleich der Bodennutzungsansprüche ist die Bauleitplanung. Sie hat die Aufgabe, die Bodennutzung in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Die Bauleitplanung kann sicherstellen, daß die Bodenrendite nicht das alleinige und entscheidende Kriterium der Bodennutzung wird.

Die Bauleitplanung ist damit zugleich aber auch das Instrument der „Zuteilung“ von Nutzungsmöglichkeiten. Sie bringt die städtebaulichen Bindungen des Grundeigentums inhaltsbestimmend und schrankenziehend zur Geltung.

Da der Bebauungsplan (als verbindlicher Bauleitplan) die Bodennutzung in seinem räumlichen Geltungsbereich rechtsverbindlich für jedermann festsetzt, ist die für Dauerkleingärten festgesetzte Fläche vor einer Inanspruchnahme durch andere Nutzungsarten rechtlich geschützt, solange der Bebauungsplan nicht geändert wird. Insoweit sichert diese Festsetzung im Bebauungsplan die kleingärtnerische Nutzung auf Dauer gegenüber anderen Nutzungen im städtischen Nutzungsgefüge ab. Die Vorbereitung dieser bauplanungsrechtlichen Absicherung erfolgt im Flächennutzungsplan (als vorbereitendem Bauleitplan), der die künftige Entwicklung der Bodennutzung im ganzen Gemeindegebiet vorbereitet.

### **1.3 Aufgaben der Kleingärtnerorganisationen**

In den vergangenen Jahren hat sich ein zunehmender Anteil von Gemeinden darum bemüht, das Kleingartenwesen in die Bauleitplanung einzubeziehen. Zahlreiche Kleingartenanlagen sind bereits, insbesondere in den alten Ländern, in Bebauungsplänen als Dauerkleingärten festgesetzt. Eine aktive Kleingartenentwicklungsplanung der Gemeinde erfordert aber auch die Mitwirkung der örtlichen Kleingärtnerorganisationen, insbesondere der Stadt- bzw. der Kreisverbände. Voraussetzung für eine aktive Mitwirkung ist eine gründliche Analyse des vorhandenen Kleingartenbestandes innerhalb der Stadt bzw. Gemeinde. Festzustellen ist zunächst, welche Kleingartenanlagen in Bebauungsplänen bereits als Dauerkleingärten festgesetzt und damit planungsrechtlich abgesichert sind und welche Anlagen im Flächennutzungsplan ausgewiesen sind, also durch künftige Bebauungspläne abgesichert werden sollen, und schließlich welche Kleingartenanlagen in ihrem Bestand gefährdet sind, weil ihre künftige Nutzung planungsrechtlich noch offen ist oder weil für diese Anlagen im Flächennutzungsplan eine andere Nutzung vorgesehen ist. Auf der Grundlage der Bestandsaufnahme sind unter Berücksichtigung der bestehenden und zu erwartenden Nachfragesituation sachgerechte und planungsrechtlich abgesicherte Angebotsmöglichkeiten anzustreben. Dabei sollten insbesondere berücksichtigt werden der Ausgleich von Kleingartendefiziten in Teilgebieten, die Vergrößerung des wohnungsnahen Kleingartenangebots sowie die Verflechtung mit öffentlichen Grünflächen u.a. Freizeitangeboten.

## **2. Die planerische Gestaltungsfreiheit (Planungsermessen)**

### **2.1 Abwägungsgebot**

Die Bauleitplanung ist eine Selbstverwaltungsaufgabe der Gemeinden. Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit bezieht sich sowohl auf den Plan als solchen als auch auf seine einzelnen Festsetzungen. Ob und in welchem Umfang eine Bauleitplanung erforderlich ist, ist nach den für die konkrete Planung wesentlichen Bedürfnissen zu bestimmen, z. B. auch nach weiteren Kleingartenanlagen, wenn das bestehende Angebot die Nachfrage nicht mehr deckt.

Auf die Aufstellung eines Bauleitplanes besteht kein Anspruch. Die Gemeinde kann auch ihre Bauleitplanungen ändern, ergänzen oder aufheben, wenn hierfür ein städtebauliches Erfordernis besteht.

Tragendes Prinzip der Bauleitplanung ist das Abwägungsgebot. Es verpflichtet die Gemeinden, entsprechend dem Erkenntnisstand, alle öffentlichen und privaten Belange bei der Aufstellung der Bauleitpläne „gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen“. In die Abwägung ist alles einzustellen, was nach Lage der Dinge berücksichtigungsfähig ist, das Interesse der Allgemeinheit und der Privaten. Innerhalb dieses Rahmens ist das Vorziehen oder Zurücksetzen bestimmter Belange kein rechtlich nachvollziehbarer Vorgang der Abwägung, sondern eine elementare

planerische EntschlieÙung, die zum Ausdruck bringt, wie und in welche Richtung sich eine Gemeinde städtebaulich geordnet fortentwickeln will. Damit ist notwendigerweise der Planungskontrolle, auch der verwaltungsgerichtlichen, eine Grenze gezogen. Das bedeutet, daß in einigen Fällen der kleingärtnerischen, in anderen einer anderen Bodennutzung der Vorrang gebühren kann. Sachgerechte Lösungen können nur aus den örtlichen Verhältnissen gefunden werden.

Grundsätzlich ist dabei festzuhalten, daß an der Ausweisung von Kleingartenland in Bauleitplänen nicht nur ein privates Interesse der Kleingärtner, sondern auch ein öffentliches Interesse besteht, weil Kleingärten auch städtebauliche und sozialpolitische Funktionen erfüllen.

Bei der Ausweisung älterer Kleingartenanlagen in Bauleitplänen wird die Gemeinde im Rahmen der Abwägung auch das Interesse am Erhalt der vorhandenen Anlage, d.h. der dort geschaffenen Einrichtungen und Werte und nicht zuletzt der erbrachten Investitionen der Kleingärtner, zu berücksichtigen haben und bei beabsichtigter Verlagerung der Kleingartenanlage andererseits auch den materiellen Aufwand, der für die Herstellung einer neuen Anlage an anderer Stelle erforderlich wäre. Dabei kommt der konkreten Nachfrage auf dem Markt nach dem Gut „Kleingarten“ die entscheidende Bedeutung zu.

## **2.2 Rechtsbehelfe gegen den Bebauungsplan**

Als Rechtsmittel gegen den Bebauungsplan kommt die Normenkontrollklage beim OVG (VGH) in Betracht. Den Normenkontrollantrag kann jede Person stellen, die durch den Bebauungsplan einen Nachteil erlitten oder in absehbarer Zeit zu erwarten hat. Der Normenkontrollantrag ist nicht fristgebunden. Er kann also noch viele Jahre nach Inkrafttreten eines Bebauungsplanes gestellt werden.

Gegen einen Bebauungsplan ist auch eine Verfassungsbeschwerde zulässig, und zwar nach Erschöpfung des Rechtsweges, d. h. nach Abschluß des Normenkontrollverfahrens.

Die Gültigkeit eines Bebauungsplans kann ferner im Rahmen einer Anfechtungsklage gegen einen auf den Bebauungsplan gestützten Verwaltungsakt überprüft werden.

## **3. Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG**

Das BauROG 1998 tritt am 01. Januar 1998 in Kraft. Es ändert teilweise das Planungsrecht.

Wesentliche Schwerpunkte dieses Gesetzes sind:

### **3.1 Fortentwicklung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

Der Tatbestand des Eingriffs in Natur und Landschaft in § 8 Abs. 1 BNatSchG ist weitgefaßt. Der Eingriff liegt in der Änderung von Grundflächen durch Gestalt- oder Nutzungsänderungen. Unter Zugrundelegung dieses weitgefaßten Eingriffsbegriffs ist

auch die Errichtung von Dauerkleingartenanlagen mit Eingriffen in den Naturhaushalt verbunden, und zwar durch die Zulässigkeit von Vereinsheimen und Gartenlauben. Da diese Eingriffe gemessen an der Größenordnung der Kleingartenanlage geringfügig sind, lassen sie sich ohne weiteres innerhalb der Anlage durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensieren.

Andererseits können Dauerkleingärten auch als Ausgleichsflächen für Baugebiete, z. B. für Wohngebiete mit starker Bebauungsdichte, in Betracht kommen. Ob und inwieweit eine Dauerkleingartenanlage hierzu geeignet ist, hängt von den konkreten Umständen und Bedingungen des Einzelfalles ab.

Die neuen Regelungen sehen vor, daß die Beschränkung naturschützender Ausgleichsmaßnahmen auf das eigentliche Baugebiet entfällt. Die Bedeutung der Flächennutzungsplanung für die Lösung der Eingriffsproblematik wird dadurch erhöht.

Die materielle naturschutzrechtliche Kernregelung verbleibt im Bundesnaturschutzgesetz. Die Rechtsfolgen eines Eingriffes in Natur und Landschaft durch die Bauleitplanung und die weitere Umsetzung werden unmittelbar im Baurecht geregelt. Maßstab für die Ausgleichspflicht und die Pflicht zur Minderung für einen zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft sind die Grundsätze der gerechten Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander. Damit ist in Übereinstimmung mit der bisherigen Rechtslage ein Optimierungsgebot zugunsten der Belange von Natur und Landschaft unvereinbar. Vielmehr erhalten die Naturschutzbelange ihr jeweiliges Gewicht in der sachgerechten Abwägung nach den besonderen Umständen des Einzelfalles.

Der Ausgleich der erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft kann durch geeignete Ausweisungen im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan erfolgen. Zusätzlich wird die Möglichkeit eines eigenen Bebauungsplans für den Ausgleich eingeführt. Anstelle von bauleitplanerischen Ausweisungen können auch vertragliche Vereinbarungen mit dem Vorhabenträger getroffen werden, in welchen sich dieser zur Durchführung des Ausgleichs verpflichtet (§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2).

Maßnahmen zum Ausgleich können bereits vor den Baumaßnahmen und der Zuordnung - auch an anderer Stelle im Gemeindegebiet - durchgeführt werden (§ 135a Abs. 2 Satz 2). Klargestellt wird ferner, daß ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Gleiches gilt, wenn die Eingriffe bereits erfolgt sind. Im Bereich von Bebauungsplänen, die vor Geltung des § 8a BNatSchG in Kraft getreten sind, kann kein Ausgleich in Form von Geldleistungen verlangt werden. Bis zum 31. Dez. 2000 kann die Eingriffsregelung für das Bauleitplanverfahren ausgesetzt werden, wenn den Belangen des Naturschutzes auf andere Weise Rechnung getragen werden kann.

### **3.2 Verfahren der Bauleitplanung**

Eine Reihe von bauplanungsrechtlichen Vorschriften aus dem BauGB-Maßnahmengesetz, das am 31.12.1997 ausläuft, sind in das BauGB als Dauerrecht übernommen worden. Hierbei handelt es sich um folgende Vorschriften:

- Verkürzung der Dauer der Auslegung bei Bürgerbeteiligungen im Wiederholungsfall für alle Bauleitplanverfahren einschl. des Flächennutzungsplanes,
- Befristung der Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange auf einen Monat und Regelung einer Präklusionsfrist für verspätet eingegangene Stellungnahmen,
- Wegfall des aufsichtsbehördlichen Anzeigeverfahrens bei allen Bebauungsplänen, die aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden sind,
- Übernahme der Vorschriften über den städtebaulichen Vertrag als Ergänzung des planungsrechtlichen Instrumentariums und
- Ausgestaltung des Vorhabens- und Erschließungsplans als vorhabenbezogener Bebauungsplan.

### **3.3 Teilungsgenehmigung**

Die Teilungsgenehmigung sollte sicherstellen, daß eine im Bebauungsplan für Dauerkleingärten ausgewiesene Fläche nur aufgrund von Pachtverträgen und vergleichbaren schuldrechtlichen Beziehungen bewirtschaftet wird, weil Dauerkleingärten Pachtgärten sind. Die Teilung einer Dauerkleingartenfläche mit dem Ziel der Übereignung an einzelne nutzungswillige Erwerber war daher unzulässig wegen Unvereinbarkeit mit der bauplanungsrechtlichen Festsetzung „Dauerkleingärten“. Die Teilungsgenehmigung war daher zu versagen.

Nach der Novelle zum BauGB (BauROG 1998) bedürfen Grundstücksteilungen keiner Genehmigung mehr. Die Gefahr, daß Dauerkleingartenflächen geteilt und an erwerbswillige Kleingärtner veräußert werden, ist nicht auszuschließen.

§ 19 Abs. 1 ermächtigt aber die Gemeinde im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 BauGB) und eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 3 BauGB - neu -) durch Satzung zu bestimmen, daß die Teilung eines Grundstücks zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf. Die Landesregierungen können für ihr Landesgebiet oder für Teile des Landesgebiets durch Rechtsverordnungen vorschreiben, daß die Gemeinde eine solche Satzung nicht beschließen darf.

Weitere Änderungen betreffen die Zulässigkeit von Vorhaben im Innen- und Außenbereich (§§ 34, 35 BauGB) und das Besondere Städtebaurecht (Sanierungs- und Entwicklungsrecht, §§ 136 ff BauGB).

## **4. Bauleitplanverfahren**

Das BauGB enthält für die Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen weitgehend gemeinsame Vorschriften.

#### **4.1 Planaufstellungsbeschuß; ortsübliche Bekanntmachungen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)**

Die Bauleitplanung wird - in der Regel - durch den ortsüblich bekanntzumachenden Beschluß, einen Plan aufzustellen, förmlich eingeleitet. Der Beschluß umfaßt auch die Prüfung der Erforderlichkeit eines Bebauungsplans. Dem Beschluß können interne Überlegungen der Verwaltung einschl. der Erarbeitung erster Entwürfe vorausgehen. Solche Voruntersuchungen gehören aber rechtlich betrachtet noch nicht zum Bauleitplanverfahren nach dem BauGB.

In welcher Art und Weise die ortsübliche Bekanntmachung erfolgt, richtet sich nach Landesrecht und einschlägigem Ortsrecht. In Betracht kommt eine Publikation in amtlichen Verkündigungsorganen, Tageszeitungen usw. Der Aufstellungsbeschuß muß den Planbereich bezeichnen, braucht aber keine Aussage über die beabsichtigten Ziele zu enthalten.

#### **4.2 Erarbeitung eines Planentwurfs**

Nach dem Planaufstellungsbeschuß folgt die Erarbeitung eines ersten nichtförmlichen Entwurfs durch den Planer. Planer kann jede fachlich geeignete Person sein, also neben dem eigenen Planungsamt der Gemeinde, ein beauftragtes privates Planungsbüro oder eine beauftragte staatliche Stelle.

#### **4.3 Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

Vor oder nach dem Planaufstellungsbeschuß hat der Träger der Planungshoheit den Planentwurf öffentlich zu erläutern und ein Anhörungsverfahren durchzuführen (vorgezogene Bürgerbeteiligung), § 3 Abs. 1 BauGB. Zeitpunkt und Form der Bürgerbeteiligung überläßt das Gesetz der Gemeinde. Die Information der Bürger kann je nach den Umständen des Einzelfalles z. B. durch Pressebekanntmachungen, Verteilung von Informationsschriften oder Bürgerversammlungen erfolgen. In dieser Information hat die Gemeinde auch die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung sowie in Betracht kommende Planungsalternativen darzulegen. Der sich an die Information anschließende Dialog zwischen Gemeinde und Bürger (Anhörung) kann schriftlich oder mündlich (z.B. durch Anhörungstermine, Bildung von begleitenden ständigen Bürgerausschüssen) erfolgen. In einigen Bagatellfällen kann nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der vorzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen werden, wenn die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf das Plangebiet und die Nachbargebiete unwesentlich sind oder wenn die Unterrichtung und Erörterung bereits in einem anderem Planverfahren stattgefunden hat.

#### **4.4 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB)**

Die planende Gemeinde ist verpflichtet, die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind und von der Planung berührt werden, möglichst frühzeitig zu beteiligen. Die Begriffe „Behörden und Stellen“ entsprechen im wesentlichen dem in

Verwaltungsverfahren verwendeten funktionalen Behördenbegriff. Hierzu gehören Behörden und sonstige Stellen der unmittelbaren Staatsverwaltung, natürliche oder juristische Personen des Privatrechts, denen hoheitliche Befugnisse durch Gesetz oder aufgrund eines Gesetzes übertragen worden sind (beliehene Privatpersonen oder privatrechtliche Unternehmen, die durch örtliche Konzessionen berechtigt sind, öffentliche Aufgaben zu erfüllen), für die sich der Staat das Beleihungsrecht vorbehalten hat. Träger öffentlicher Belange sind somit alle Stellen, denen durch Gesetz oder aufgrund eines Gesetzes öffentliche Aufgaben zugewiesen sind. Träger öffentlicher Belange sind nicht Institutionen und Verbände, die private Interessen wahrnehmen und vertreten, seien es auch Interessen, an deren Wahrnehmung und Vertretung ein öffentliches Interesse bestehen kann. Kleingärtnerorganisationen sind daher keine Träger öffentlicher Belange, können aber von der Gemeinde wie Träger öffentlicher Belange behandelt werden, wie z. B. in Magdeburg.

#### **4.5 Planauslegungsbeschuß (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB)**

Liegt ein geeigneter Planentwurf vor, so erfolgt i.d.R. durch den Gemeinderat ein Entwurfsbeschuß, der das Gebiet des Planbereichs festlegt. In diesem Beschuß, gegebenenfalls auch in einem gesonderten Auslegungsbeschuß, wird das Einverständnis der Gemeinde begründet, den Entwurf des Bauleitplans mit dem Erläuterungsbericht öffentlich auszulegen.

#### **4.6 Auslegungsbekanntmachung (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB)**

Ort und Dauer der Auslegung sind von der Gemeinde mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekanntzumachen mit dem Hinweis darauf, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Art der ortsüblichen Bekanntmachung richtet sich nach Landesrecht. Die Bekanntmachung muß den Hinweis enthalten, daß während der Auslegungsfrist Anregungen erhoben werden können. Darüber hinaus muß die Bekanntmachung eine Bezeichnung des Plangebiets enthalten. Die Auslegung darf auf die Stunden des Publikumsverkehrs in der Dienststelle beschränkt werden, sofern sie so bemessen sind, daß die Einsichtsmöglichkeit nicht unzumutbar eingeschränkt wird.

#### **4.7 Auslegung des Entwurfs, Anregungen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB)**

Die Auslegung des Entwurfs sowie die Möglichkeit, Anregungen vorzubringen, stellen das Kernstück der Beteiligung der Bürger am Planaufstellungsverfahren dar. Die Auslegung hat an einem der Öffentlichkeit zugänglichen Ort zu erfolgen, dazu sind nicht die gesamten Dienststunden erforderlich, sondern es reichen die Stunden des Publikumsverkehrs aus, wenn die Einsichtsmöglichkeiten nicht unzumutbar beschränkt sind. Der mitauszulegende Erläuterungsbericht (F-Plan) bzw. die auszulegende Begründung (Bebauungsplan) muß gesondert ausliegen. Der Bürger muß die Gelegenheit zur Einholung von Auskünften haben. Anregungen können von jedermann



schriftlich oder mündlich (es empfiehlt sich eine Niederschrift der Behörde) vorgebracht werden.

#### **4.8 Beschluß über die Anregungen (§ 3 Abs. 2 Satz 4 - 6 BauGB)**

Der Gemeinderat prüft die fristgemäß vorgebrachten Anregungen in der Form einer Entscheidung des Gemeinderates. Es genügt, daß die Verwaltung den Rat in wesentlichen Inhalten vorgebrachten Anregungen zu Kenntnis bringt. Der Einwender ist durch die Gemeinde über das Ergebnis der Prüfung zu unterrichten. Diese Unterrichtung stellt keinen Verwaltungsakt dar, sondern ist Teil des Planaufstellungsverfahrens. Rechtsbehelfe stehen somit dem Bürger dagegen nicht zu. Masseneinwendungen brauchen von der Gemeinde nicht individuell beantwortet zu werden. Es genügt, wenn das Ergebnis der Prüfung von den Einwendern während der Dienststunden eingesehen werden kann und die Gemeinde auf diese Möglichkeit hingewiesen hat.

Wird der Entwurf des Bauleitplans nach der Auslegung geändert oder ergänzt, ist er erneut auszulegen. Dabei kann bestimmt werden, daß Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzenden Teilen vorgebracht werden können. Die Dauer der Auslegung kann bis auf zwei Wochen verkürzt werden. Werden durch die Änderung oder Ergänzung des Entwurfs eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann den betroffenen Bürgern Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung durchgeführt werden.

#### **4.9 Feststellungsbeschluß; Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB)**

Der Flächennutzungsplan wird als hoheitliche Maßnahme eigener Art durch Beschluß der Gemeindevertretung festgestellt. Der Beschluß ist kein Satzungsbeschluß. Gegen den Flächennutzungsplan ist kein verwaltungsgerichtliches Normenkontrollverfahren zulässig. Er unterliegt auch nicht der verwaltungsgerichtlichen Anfechtungs- oder Feststellungsklage. Der Flächennutzungsplan ist für die Gemeinde das städtebauliche räumliche Verwaltungsprogramm.

Der Bebauungsplan wird von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Nach Gemeindeverfassungsrecht dürfen an der Beschlußfassung über einen Bebauungsplan wegen Interessenskonflikt Ratsmitglieder nicht mitwirken, wenn sie selbst oder eine ihnen wirtschaftlich oder familiär nahestehende Person aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes einen unmittelbaren materiellen oder immateriellen Vorteil ziehen oder einen entsprechenden Nachteil erleiden würden. Das gleiche gilt auch, wenn der Vor- oder Nachteil ein Unternehmen oder einen Betrieb betrifft, in dem das betroffene Ratsmitglied arbeitet oder sonstige Funktionen wahrnimmt. Folge der Mitwirkung eines befangenen Ratsmitglieds ist die Nichtigkeit der Satzung.

Rechtswidrige Bebauungspläne sind nichtig. Verfahrensvorschriften, die bloßen Ordnungscharakter haben, führen bei ihrer Verletzung nicht zur Rechtswidrigkeit. Die Beachtlichkeit oder Unbeachtlichkeit von Rechtsverstößen für die Wirksamkeit von

Bebauungsplänen regeln die §§ 214 f BauGB. Diese Vorschriften erfassen nicht die Verstöße gegen landesrechtliche Regelungen. Jeder beschlossene und bekanntgemachte Bebauungsplan hat zunächst den Anschein der Wirksamkeit. Die Gemeinde kann diesen Anschein nur durch Aufhebung des Bebauungsplans beseitigen. Eine Verwerfungskompetenz hat die Gemeinde nicht.

#### **4.10 Genehmigungsverfahren (§§ 6, 10 Abs. 2 BauGB)**

Flächennutzungspläne bedürfen der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (§ 6 BauGB).

Bebauungspläne bedürfen der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nur dann, wenn sie nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden sind (§ 10 Abs. 2 BauGB). Die Erteilung der Genehmigung ist ortsüblich bekanntzumachen. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Das Anzeigeverfahren für Bebauungspläne ist durch das BauROG abgeschafft worden. Die Länder können aber bestimmen, daß Bebauungspläne, die nicht der Genehmigung bedürfen, vor ihrem Inkrafttreten der höheren Verwaltungsbehörde zu anzuzeigen sind (§ 246 Abs. 1a BauGB).

*Bonn, 01.01.1998*