

28.1 Baunutzungsverordnung

Es ist folgender aktueller Hinweis unter der Legende aufzunehmen, z.B.:

- 1) Für Bebauungspläne, die am oder nach dem 20.09.2013 erstmals öffentlich ausgelegen haben:
Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (Bundesgesetzblatt I Seiten 1548, 1551).
- 2) Für Bebauungspläne die vor dem 20.09.2013 erstmals öffentlich ausgelegen haben:
Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479).

In der Begründung sollte im Gliederungspunkt „Grundlage und Verfahrensablauf“ folgender Hinweis aufgenommen werden:

§ 25d BauNVO enthält die Überleitungsvorschrift im Zusammenhang mit der Änderung der BauNVO im Jahr 2013, danach gelten die Vorschriften der BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 zuletzt geändert am 22. April 1993 für Bebauungspläne weiter, deren Auslegungsbeginn der ersten öffentlichen Auslegung vor dem 20. September 2013 liegt.

Der Hinweis auf die BauNVO i.d.F. von 1990 ist notwendig, um Verwechslungen vorzubeugen; zu den zeitlichen Geltungsbereichen der BauNVO:

- Die BauNVO von 1962 gilt für Bebauungspläne, die zwischen dem 1. 8. 62 und dem 31.12. 68 ausgelegen haben oder mit deren Auslegung vor dem 1.1.69 begonnen wurde.
- Die BauNVO i.d.F. von 1968 gilt für Bebauungspläne, die zwischen dem 1.1.69 und dem 30.9.77 ausgelegen haben oder mit deren Auslegung vor dem 1.10.77 begonnen wurde.
- Die BauNVO i.d.F. von 1977 gilt für Bebauungspläne, die zwischen dem 1.10.77 und dem 26.1.90 ausgelegen haben oder mit deren Auslegung vor dem 27.1.90 begonnen wurde.

Diese BauNVO gilt mit ihren Vorschriften über die gesonderten Festsetzungen für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstigen Teilen baulicher Anlagen, jedoch nicht für Bebauungspläne, die solche Festsetzungen nach bisherigem Recht (§ 4 Absatz 5, § 6 Absatz 4, § 7 Absatz 4 BauNVO 1968) enthalten, wenn für sie vor dem 1.1.77 (Inkrafttreten des BBauG 1976) mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange begonnen wurde; insoweit gilt die BauNVO 1968 weiter (siehe dazu auch § 25a BauNVO 1977).

- Die BauNVO i.d.F. von 1990 gilt für Bebauungspläne, die seit dem 27.1.90 ausgelegt wurden.

Die BauNVO 1990 wurde zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013, im Wesentlichen wurden folgende Änderungen vorgenommen:

Anlagen der Kinderbetreuung sind in reinen Wohngebieten (WR) nicht nur ausnahmsweise, sondern allgemein zulässig, wenn sie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen. Nach der neuen Überleitungsvorschrift des § 245a BauGB gilt dies auch für Bebauungspläne die auf früheren Versionen der BauNVO beruhen, es sei denn diese Anlagen waren in dem jeweiligen Bebauungsplan durch besondere Festsetzungen auch als ausnahmsweise zulässig ausgeschlossen.

Bei Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und bei Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen entfällt die funktionelle Unterordnung („dienen“). Soweit diese Anlagen baulich untergeordnete Anlagen sind und nicht schon nach §§ 2 bis 13 BauNVO zulässig sind, sollen sie auch dann als Nebenanlagen gelten, wenn die Energie vollständig oder überwiegend in öffentliche Netze eingespeist wird. Nach der Überleitungsvorschrift des § 245a BauGB gilt dies auch für alte Bebauungspläne.

Die Möglichkeit zur Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 Abs. 2 BauNVO wurde ausgeweitet. Die Überschreitung der Obergrenzen ist bei Vorliegen städtebaulicher Gründe zulässig. Die Überschreitung muss weiterhin durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Entsprechend den Überleitungsvorschriften zur jeweiligen Fassung der Baunutzungsverordnung müssen zur Auslegung gelangte Bebauungspläne auf Grund der geänderten Rechtsvorschriften nicht umgestellt werden; demzufolge ist auch für Änderungen auf Grund vorgebrachter Bedenken und Anregungen, die im laufenden Verfahren eine er-

neute Auslegung erfordern, weiterhin die zur ersten öffentlichen Auslegung geltende Rechtsvorschrift maßgebend. Im übrigen sind durch die Änderungen der BauNVO die bisherigen Festsetzungen nicht automatisch auf das neue Recht umgestellt worden; die Anwendung neuer Rechtsvorschriften bedarf vielmehr eines formellen Planänderungsverfahrens. Dies bietet sich ebenso in den Fällen an, wenn Teiländerungen bestehender Bebauungspläne beabsichtigt sind, damit nicht innerhalb eines Plangebiets unterschiedliche Fassungen der Baunutzungsverordnung angewendet werden müssen. Hier kann es aus Gründen der Rechtsklarheit empfehlenswert sein, den gesamten Geltungsbereich auf das neue Recht umzustellen.

28.2 Längenmaße und Höhenangaben

Soweit in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans Längenmaße und Höhenangaben notwendig sind, ergibt sich unter der Legende folgender Hinweis:

Längenmaße und Höhenangaben in Metern.

Es gelten folgende Regelungen:

- Straßenbreiten, Breiten von Flächen für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, Breiten von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowie Straßenhöhen verstehen sich als zwingende Angaben.
- Längenangaben für die überbaubaren Flächen können sowohl zwingende als auch höchstzulässige Werte darstellen. Aus dem Zusammenhang mit der Festsetzung von Baulinien/Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien oder auch Arkaden und Auskragungen sowie Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich im einzelnen, ob es sich um zwingende oder höchstzulässige Werte handelt.

28.3 Feldvergleich/ digitale Grundlage

Unter der Legende ist folgender Hinweis aufzunehmen:

Der Kartenausschnitt entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom

Durch die Angabe des Datums (Monat, Jahr) soll sichergestellt werden, dass jederzeit der Inhalt der Planunterlage unter Berücksichtigung zwischenzeitlich eingetretener Änderungen nachgeprüft werden kann.

28.4 Grundstück/Flurstück

Wenn die bauplanungsrechtlichen Vorschriften das Wort "(Bau-)Grundstück" verwenden, ist damit nicht der grundbuchliche Begriff des Grundstücks (Buchgrundstück) gemeint. So wie ein Buchgrundstück mehrere Flurstücke umfassen kann, kann ein Baugrundstück mehrere Grundstücke umfassen. Voraussetzung ist jedoch, dass sie demselben Eigentümer gehören.

Dem Flurstück kommt planungs- und bauordnungsrechtlich keine eigenständige Bedeutung zu. Hierunter wird eine Fläche verstanden, die als vermessungstechnische Einheit in einem besonderen amtlichen Verzeichnis (Liegenschaftskataster) unter einer eigenen Nummer (Flurstücksnummer) ausgewiesen ist.

28.5 Entschädigungen

28.5.1 Allgemeines

Nachteile, die bei dem Erlass eines Bebauungsplans z.B. durch die Aufhebung oder Änderung bestehender Bau- und Nutzungsrechte entstehen, sind auch dann in der Abwägung zu berücksichtigen, wenn die Betroffenen hierfür keinen Entschädigungsanspruch haben.

Die Aufhebung, Änderung oder Ergänzung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans kann insbesondere folgende Planungsschadenansprüche begründen:

- Geldentschädigung für im Vertrauen auf den Bestand des bisherigen Bebauungsplans gemachte Aufwendungen nach § 39 BauGB (vgl. Ziffer 28.5.2).
- Anspruch auf Übernahme der Fläche gegen Geldentschädigung bei bestimmten Festsetzungen für öffentliche oder vergleichbare Zwecke gem. § 40 Absatz 2 Nummer 1 BauGB (vgl. Ziffer 28.5.3).

- Entschädigung bei Begründung von Geh- Fahr- und Leitungsrechten und bei Bindungen für Bepflanzungen nach § 41 BauGB.
- Entschädigung für Grundstückswertminderungen bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung gem. § 42 BauGB (vgl. Ziffern 28.5.4).
- Entschädigung für Eingriffe in ausgeübte Nutzungen gem. § 42 Abs. 4 BauGB (vgl. Ziffer 28.5.5)

Nach § 44 Absatz 4 BauGB erlischt ein Entschädigungsanspruch (§§ 39 bis 42 BauGB), wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile entstanden sind, die Fälligkeit des Anspruchs durch schriftlichen Antrag herbeigeführt wird. Auf diese Ausschlussfrist muss in den Verordnungen/Gesetzen über Bebauungspläne hingewiesen werden.

28.5.2 Entschädigung für nutzlos gewordene Aufwendungen (Vertrauensschaden)

Nach § 39 BauGB kann ein Eigentümer oder Nutzungsberechtigter für Aufwendungen, die er im berechtigten Vertrauen auf den Bestand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans für die **Vorbereitung der Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten** getroffen hat, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben, Entschädigung in Geld verlangen, soweit die gemachten Aufwendungen durch die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des Bebauungsplans an Wert verlieren.

Zu den entschädigungsfähigen Aufwendungen gehören u.a. Architekten- und Ingenieurleistungen für Planentwürfe, Kosten für Baugrunduntersuchungen, Wirtschaftlichkeitsberechnungen und Vermessungsarbeiten, Kosten für die Erstellung von Planunterlagen für Bauvoranfragen, Vorbescheide und Bauanträge, Kosten zur Vorbereitung der Finanzierung des Bauvorhabens, Bereitstellungszinsen, Schadensersatzzahlungen wegen Auftragsanullierungen, Abgaben, die nach bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften für die Erschließung des Grundstücks erhoben wurden. Nicht zur Entschädigung im Rahmen des Vertrauensschadens zählen die Grunderwerbskosten.

Das berechtigte Vertrauen in den Fortbestand eines Bebauungsplans hört auf, wenn u.a. aus dem veröffentlichten Aufstellungsbeschluss zur Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines bestehenden Bebauungsplans, aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung oder der öffentlichen Auslegung eines neuen Bebauungsplans Änderungen der bisherigen Nutzung erkennbar werden. Auch bei getroffenen Maßnahmen zur Sicherung der Planung (Zurückstellung des Bauantrages, Veränderungssperre) entfällt der Vertrauensschutz von diesem Zeitpunkt an.

Entschädigungen für nutzlos gewordene Aufwendungen sind nicht an die 7-Jahres-Frist gebunden. Auch nach Ablauf der 7-Jahres-Frist besteht der Vertrauensschutz in die planerischen Festsetzungen in vollem Umfang weiter. Etwas anderes gilt nur, wenn die Festsetzungen in dem Bebauungsplan für jedermann erkennbar funktionslos geworden sind.

28.5.3 Übernahmeanspruch nach § 40 Absatz 2 Nummer 1 BauGB

Der Eigentümer kann u.U. nach § 40 Absatz 2 Nummer 1 BauGB die Übernahme seiner Fläche gegen Geldentschädigung verlangen, wenn diese von einer der in § 40 Absatz 1 BauGB genannten - fremdnützigen - Festsetzungen betroffen ist. Es handelt sich hier um Festsetzungen für öffentliche und vergleichbare Zwecke, z.B. Flächen für Gemeinbedarf, für Gemeinschaftsanlagen etc..

Der Übernahmeanspruch nach § 40 Absatz 2 Nummer 1 BauGB ist jedoch nur dann begründet, wenn die Festsetzungen für den Eigentümer als Vermögensnachteil spürbar werden, wenn und soweit es ihm also mit Rücksicht auf die Festsetzung oder Durchführung des Bebauungsplanes wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen.

Ist der Übernahmeanspruch gegeben, sind andere Entschädigungsansprüche nach den §§ 39 ff BauGB ausgeschlossen (§ 40 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

28.5.4 Entschädigung für Grundstückswertminderungen bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung

Nach § 42 Absatz 1 BauGB setzt eine Entschädigung in Geld voraus, dass

- die Nutzung, die aufgehoben oder geändert wird, zulässig war und
- durch die Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt.

„Zulässig“ waren Nutzungen, auf deren Genehmigung ein Anspruch bestanden hätte, bei denen also weder bauplanungsrechtliche noch andere öffentlich-rechtliche Vorschriften die Ablehnung einer Genehmigung erlaubt hätten.

Ob und in welchem Umfang eine Grundstückswertminderung eintritt, kann nur fallbezogen beurteilt werden. Anhaltspunkt dafür ist, ob wertbeeinflussende Faktoren durch die Planänderung verändert werden. Dazu gehören insbesondere die Verringerung des Indexes, der Baumassenzahl, der zulässigen Vollgeschosse, der Grundflächenzahl, der bebaubaren Flächen, der Gebäudehöhen usw. Eine Wertminderung kann auch eintreten, wenn die Nutzungsart verändert wird oder wenn einzelne besonders lukrative wertbestimmende Nutzungen ausgeschlossen werden.

§ 42 BauGB kann Entschädigungsansprüche eröffnen, wenn

- die Ausübung einer verwirklichten Nutzung oder daraus folgende sonstige Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden (§ 42 Abs. 3 BauGB) oder
- die Nutzungsmöglichkeit noch keine sieben Jahre bestand (§ 42 Abs. 2 BauGB) oder
- der Eigentümer bereit und in der Lage war, ein beabsichtigtes Vorhaben zu verwirklichen (§ 42 Abs. 8 BauGB) und
 - die Nutzungsmöglichkeit durch eine innerhalb dieser sieben Jahre erlassene Veränderungssperre oder Zurückstellung nicht ausgenutzt werden konnte (§ 42 Abs. 5 BauGB) oder
 - innerhalb dieser sieben Jahre eine Baugenehmigung oder ein Vorbescheid erteilt wurde, aber wegen Änderung des Bebauungsplans nicht mehr zumutbar ausgenutzt werden konnte (§ 42 Abs. 6 BauGB) oder
 - ein innerhalb der sieben Jahre gestellter Bau- oder Vorbescheidsantrag rechtswidrig abgelehnt wurde (§ 42 Abs. 7 BauGB) oder
 - eine Baugenehmigung oder ein Vorbescheid nicht innerhalb dieser sieben Jahre erlassen wurde, obwohl das bei ordnungsgemäßer Bearbeitung möglich gewesen wäre (§ 42 Abs. 7 BauGB).

und zusätzlich

- ein Entschädigungsantrag spätestens im dritten Kalenderjahr nach Eintritt des Vermögensnachteils gestellt wurde (§ 44 Abs. 4 BauGB) oder
- in der amtlichen Bekanntmachung des Bebauungsplans nicht auf mögliche Entschädigungsansprüche sowie deren Fälligkeit und Erlöschen hingewiesen wurde (§ 44 Abs. 5 BauGB).

Mit Rücksicht auf die schwierige Feststellung der 7-Jahres-Frist hat der Eigentümer nach § 42 Abs. 10 BauGB einen Auskunftsanspruch, ob ein sich aus § 42 Absatz 2 BauGB ergebender vermögensrechtlicher Schutz der zulässigen Nutzung für sein Grundstück besteht und wann dieser durch Ablauf der in § 42 Absatz 2 BauGB bezeichneten Frist endet.

Im Geltungsbereich eines Vorhaben- und Erschließungsplans sind die §§ 39 bis 44 BauGB nicht anzuwenden (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

28.5.5 Entschädigung für Eingriffe in ausgeübte Nutzungen

§ 42 Abs. 4 BauGB gewährt einen Entschädigungsanspruch, wenn die Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung zwar nicht zu einer Grundstückswertminderung führt, aber den Wert eines Gebäudes oder eines eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetriebes verringert. Kann beispielsweise ein Gebäude oder Teile davon nicht mehr oder nur noch kurzfristig oder zu schlechteren Konditionen vermietet werden, tritt der Vermögensschaden ein. Auch ein bestandsgeschützter eingerichteter und ausgeübter Gewerbebetrieb kann durch die Planänderung so beeinträchtigt sein, dass sich die Planänderung als ein entschädigungspflichtiger Eingriff darstellt.