III. Schluss

Im Anschluss an das rechtliche Fachprogramm wurde eine Exkursion zur Sieg-Aue angeboten, wo Vertreter der Bezirksregierung Köln ihr Projekt zur Renaturierung der Siegmündung vorstellten. Dabei stellten sie klar, dass nicht ein – auf welchen Zeitpunkt auch immer bezogener – ur-

sprünglicher Zustand wiederhergestellt, sondern durch Entfesselung der Sieg eine eigendynamische Entwicklung ermöglicht werden solle. In der Bevölkerung stöße das Projekt nicht durchgehend auf Akzeptanz.

Der 12. Deutsche Naturschutzrechtstag wird voraussichtlich im Frühsommer 2016 stattfinden und sich mit dem internationalen Naturschutzrecht beschäftigen.

BUCHBESPRECHUNGEN

DOI: 10.1007/s10357-015-2777-x

Bauplanungsrecht

Konrad Gelzer (begr.), fortgeführt von Christian-Dietrich Bracher, Olaf Reidt, Gernot Schiller, 8. vollständig überarbeitete Auflage, Verlag Dr. Otto Schmidt KG, Köln 2014, ISBN 978-3-504-15737-1; 119,00 Euro

Dieses erstmals von Gelzer im Jahr 1964 vorgelegte Standardwerk enthält auf nunmehr auf fast 1000 Seiten eine umfassende Darstellung des gesamten Bauplanungsrechtes, das auch die Novellen der Jahre 2007, 2011 und 2013, nicht aber die beiden Änderungen des BauGB aus dem Jahr 2014 berücksichtigt. Die Autoren Bracher, Reidt sowie Schiller sind renommierte Fachanwälte für Verwaltungsrecht, die seit vielen Jahren vorrangig im öffentlichen Baurecht tätig sind und zudem durch zahlreiche Veröffentlichungen als Kenner dieses schwierigen Rechtsgebietes ausgewiesen sind. Es ist ihnen auch in der 8. Auflage gelungen, das durch zahlreiche Reformen ständig veränderte und dadurch immer „unüberschaubarer“ gewordene Rechtsgebiet anspruchsvoll, zugleich aber auch für den „normalen“ Leser verständlich zu kommentieren.

Das Buch gliedert sich in drei Teile. Im ersten Teil („Die gemeindliche Bauleitplanung“) werden die vielfältigen Funktionen der Bauleitpläne, ihr Inhalt sowie das Aufstellungsverfahren ausführlich beschrieben. Einen Schwerpunkt dieses Teiles bilden die Ausführungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes, die eine prägnante Erläuterung über die in ihrer Reichweite oft umstrittenen Festsetzungen eines Bebauungsplanes gibt.

In dem Abschnitt über die Abwägung werden zunächst die unterschiedlichen Stufen der Abwägung erläutert. Die anschließenden Ausführungen von Reidt zur Umweltprüfung sollten „Pflichtlektüre“ für alle Stadt- und Landschaftsplaner sowie Gutachter sein, die Umweltberichte für Bauleitpläne erarbeiten. Reidt beschreibt anhand von einprägsamen Beispielen die in der Praxis typischen Fehler der Umweltprüfung und des Umweltberichtes, die nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB zur Unwirksamkeit des jeweiligen Bauleitplanes führen können (dazu Bunge, Zur gerichtlichen Kontrolle der Umweltprüfung von Bauleitplänen, NuR 2014, 1 ff.). Zur Recht weist Reidt darauf hin, dass in der Praxis nicht selten Widersprüche zwischen dem Umweltbericht und der eigentlichen Planbegründung bestehen; diese beruhen auch darauf, dass der Umweltbericht von anderen Planungsbüros erstellt wird als der eigentliche Bauleitplan (S. 282 Rdnr. 795 f.). Zuzustimmen ist auch den Ausführungen von Reidt, nach denen die Umweltprüfung von der eigentlichen Abwägung der Umweltbelange nach § 2 Abs. 4 S. 4 BauGB zu unterscheiden ist (S. 255 Rdnr. 723). Lesenswert ist auch die Erläuterung der städtebaulichen Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB, in der auch die in der Praxis oft vernachlässigte dingliche Sicherung der vertraglich vereinbarten Ausgleichsmaßnahmen beschrieben wird (S. 273 Rdnr. 774 f.). Kritisch ist in diesem Zusammenhang allenfalls anzumerken, dass das Verhältnis des Städtebaurechts zu den „harten“ naturschutzrechtlichen Zugriffsverboten (§§ 44 Abs. 5, 45 Abs. 7 BNatSchG) sowie die Überplanung von Natura-2000-Gebieten (§ 34 BNatSchG) bzw. von gesetzlich geschützten Biotopen (§ 30 Abs. 4 BNatSchG) etwas zu kurz angesprochen werden (S. 259

Rdnr. 739 bis 741). Denn die Anwendung dieser in das Naturschutzrecht „ausgelagerten“ und schwer verständlichen bodenrechtlichen Bestimmungen bereitet in der Praxis häufig so große Probleme, dass die Gemeinden auch aus diesem Grund im Wege des „vorausseilenden Gehorsams“ auf eine im Einzelfall notwendige Überplanung dieser Flächen verzichten.

Im zweiten Teil des Buches werden unter dem wohl nur für „Insider“ des Bauplanungsrecht verständlichen Überschrift „Die planungsrechtliche Einschränkung der Baufreiheit“ auf 380 Seiten (!) die für die Genehmigung von baulichen Anlagen maßgeblichen §§ 29 bis 36 BauGB ausführlich erläutert. Hervorzuheben ist dabei, dass Schiller in seiner Kommentierung des § 30 BauGB einen „Ausflug“ in die BauNVO macht und auf immerhin 130 Seiten die vielfältigen Gebietskategorien der BauNVO erläutert und zugleich auch die regelmäßig fehlerträchtige Gliederung von Baugebieten nach § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO sowie die in der Praxis zu selten angewendete „Fremdkörperfestsetzung“ nach § 1 Abs. 10 BauNVO darstellt. Den Mitautoren dieses Teiles, Bracher und Reidt, haben die Genehmigungsstatbestände der §§ 34, 35 BauGB in einer für die Genehmigungsbehörde und, aus dem Blickwinkel des § 36 BauGB, auch für die Gemeinden verständlichen Weise zu erläutern. Zu dem schwierigen und bisher gesetzlich nicht überzeugend geregelten Auswirkungen des Naturschutzrechtes auf die Bebauung des Innenbereiches vertritt Bracher zu Recht die Auffassung, dass landschafts- und naturschutzrechtliche Regelungen in Gebieten nach § 34 BauGB eine Bebauung nicht verhindern, sondern diese allenfalls in der Weise beschränken können, dass der Investor auf die Belange von Natur und Landschaft in besonderer Weise Rücksicht nehmen muss (S. 749 Rdnr. 2243).

Im dritten Teil („Die Sicherung der Bauleitplanung“) werden die hierfür bestehenden Instrumente, also die Veränderungssperre bzw. die Zurückstellung von Baugesuchen (§§ 14 bis 18 BauGB), das Teilungsverfahren (§§ 19, 22 BauGB), die Vorkaufrechte (§§ 24 bis 28 BauGB) sowie die städtebaulichen Gebote der §§ 175 bis 179 BauGB ausführlich kommentiert. Einen Schwerpunkt bildet dabei zu Recht die mit haftungs- und entschädigungsrechtlichen Risiken „belastete“ Veränderungssperre. Mit Beispielen aus der Rechtsprechung werden die strengen formellen und materiellen Voraussetzungen einer Veränderungssperre anschaulich beschrieben. Zu Recht weist Schiller darauf hin, dass „besondere Umstände“ für eine zweite Verlängerung einer Veränderungssperre um ein weiteres Jahr (§ 17 Abs. 2 BauGB) von der Rechtsprechung nur selten anerkannt wurden. Insbesondere die fehlende Verwaltungskraft oder die Entscheidungsschwäche der Gemeinde sind keine Gründe dafür, eine Veränderungssperre nach dieser Bestimmung erneut zu verlängern (S. 872 Rdnr. 2561 f.). Uningeschränkt beizupflichten ist der für die Praxis bedeutsamen Feststellung, dass diese strengen Maßstäbe auch gelten, wenn die Genehmigung eines Vorhabens nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 BauGB, etwa eines Windparks, nach dem mit dem BauGB 2013 eingefügten § 15 Abs. 3 S. 4 BauGB auf längstens zwei Jahre zurückgestellt werden soll, um die nach § 35 Abs. 3 S. 3 BauGB eingeleitete Vorrangplanung für das Vorhaben zu sichern (S. 889 Rdnr. 2624 f.).

Auch mit der neuen Auflage dieses Standardwerks zum Bauplanungsrechtes ist es den Autoren und dem Verlag gelungen, umfassend, sprachlich prägnant und auf der Grundlage der neuesten Rechtsprechung das Städtebaurecht zu erläutern. Als wesentliche Vorteile erweisen sich die ausführliche, an die Systematik des BauGB angelehnte Gliederung sowie ein ca. 4000 Begriffe umfassendes Stichwortverzeichnis, das auch dem „normalen“ Leser den Zugang zu allen Problemen des Bauplanungsrechts erleichtert.