

Praxisbeispiel zur Verlegung von städtebaulichen Ausgleichsflächen in der Flurbereinigung

Practical Example of the Relocation of Urban Planning Compensation Areas in Land Consolidation

Karl-Heinz Thiemann, Jan Schwarz, Martin Schumann

In einem vorangegangenen Beitrag in avn 4/2019 wird aufgezeigt, wie im Zusammenspiel von Bauleitplanung und Flurbereinigung eine Verlegung von städtebaulichen Ausgleichsflächen in der ländlichen Bodenordnung praxisgerecht durchgeführt werden kann. Hieran knüpft der folgende Beitrag unmittelbar an und verdeutlicht die theoretischen Überlegungen an einem konkreten Anwendungsfall. Dabei wird deutlich, dass sich die komplizierten rechtstheoretischen Überlegungen bezüglich der Zulässigkeit und Anwendung der neuen Methode einfach und effizient in der Praxis umsetzen lassen.

Schlüsselwörter: Städtebauliche Eingriffsregelung, Ausgleichsflächen, Flurbereinigung, Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan, Flurbereinigungsplan

A previous article in avn 4/2019 shows how the relocation of urban planning compensation areas in rural land check can be carried out in a practical way in the interaction of urban land-use planning and land consolidation. The following contribution is directly linked to this and illustrates the theoretical considerations on a use case. It becomes clear that the complicated legal-theoretical considerations regarding the admissibility and application of the new method can be easily and efficiently implemented in practice.

Keywords: Urban planning intervention scheme, compensation areas, land consolidation, road and water resources plan with accompanying landscape conservation plan, land consolidation plan

1 EINFÜHRUNG

Der vorliegende Beitrag schließt unmittelbar an die Ausführungen von /Thiemann 2019a/ zur „Verlegung von städtebaulichen Ausgleichsflächen in der Flurbereinigung“ in avn 4/2019 an und soll die dort entwickelte Vorgehensweise an einem konkreten Anwendungsfall aufzeigen und verdeutlichen. Die Kernaussagen beruhen auf einem für die Flurbereinigungsverwaltung des Landes Rheinland-Pfalz erstellten Gutachten /Thiemann 2018/.

Einleitend ist nochmals darauf hinzuweisen, dass städtebauliche Ausgleichsflächen, die in Bebauungsplänen nach § 9 Abs. 1a BauGB festgesetzt sind, in Bodenordnungsverfahren nach dem FlurbG weder überplant noch verlegt werden dürfen /Wingerter & Mayr 2018, § 37, Rd.-Nr. 27/. Es ist lediglich möglich, die Ausgleichsflächen deklaratorisch in den Plan nach § 41 FlurbG aufzunehmen, um sie bei der Planung der gemeinschaftlichen und

öffentlichen Anlagen sowie der vorgesehenen neuen Grundstücksstruktur sachgerecht berücksichtigen zu können. Dabei kann es in der Flurbereinigung bei der Erstellung des Wege- und Gewässerplans mit landschaftspflegerischem Begleitplan durchaus zu Konflikten kommen, wie auch der hier vorgestellte Fall verdeutlicht.

Zur Bewältigung solcher Konfliktsituationen hat /Thiemann 2019a/ einen praktikablen Lösungsvorschlag entwickelt und näher dargelegt, wie in der Örtlichkeit vorhandene und über Bebauungspläne festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen in einem laufenden Flurbereinigungsverfahren verlegt werden können.

Ausgangspunkt der Überlegungen ist, dass die Gemeinde nach § 188 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB verpflichtet ist, rechtzeitig ihre Bauleitplanung an die Erfordernisse der Flurbereinigung anzupassen. Sofern also eine Verlegung von städtebaulichen

Ausgleichsflächen in Verfahren nach dem FlurbG aus agrarstrukturellen Gründen notwendig wird, muss dies gemäß dem Abstimmungsgebot nach § 188 Abs. 2 Satz 1 BauGB möglichst frühzeitig besprochen und das weitere Vorgehen einvernehmlich festgelegt werden. Hierzu wird im o.g. Beitrag vorgeschlagen, dass die Gemeinde und die Flurbereinigungsbehörde zunächst eine Verwaltungsvereinbarung in Form eines öffentlich-rechtlichen Vertrags nach §§ 54–62 VwVfG abschließen, in der die betroffenen Ausgleichsflächen parzellenscharf benannt werden und ihre Verlegung in der Flurbereinigung möglichst exakt festgelegt wird.

Auf dieser Grundlage kann die Gemeinde dann entsprechend § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB die betroffenen Bebauungspläne dahingehend ändern, dass die Nutzung der zu verlegenden Ausgleichsflächen für Ausgleichszwecke bis zum Zeitpunkt der Bestandskraft der Feststellung bzw. Genehmigung des Plans nach § 41 FlurbG zeitlich befristet wird, d. h. danach aufgehoben ist, und die Flächen aus dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungspläne ausgeschlossen sind. Denn Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 BauGB (sog. Baurecht auf Zeit) sind auch bei Änderungen oder Ergänzungen von rechtskräftigen Bebauungsplänen möglich.

Verfahrenstechnisch wird die Änderung der betroffenen Bebauungspläne durch eine aufschiebend bedingte Teilaufhebung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB umgesetzt. Als Begründung für die Änderung ist anzuführen, dass die Ausgleichsmaßnahmen durch im Flurbereinigungsverfahren neu festgesetzte gleiche oder gleichwertige landschaftsgestaltende Maßnahmen in veränderter bzw. anderer Lage ersetzt werden und dies zeitgleich Zug um Zug erfolgt, indem die neuen Ausgleichsflächen gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 Alternative 2 BauGB als öffentliche Anlagen im Plan nach § 41 FlurbG festgestellt und im weiteren Verlauf des Flurbereinigungsverfahrens über den Plan nach § 58 FlurbG der Gemeinde zu Eigentum zugeteilt werden.

Dabei ist ein rechtsfreier Raum ausgeschlossen, weil die Bebauungsplanfestsetzungen erst mit der Bestandskraft des Wege- und Gewässerplans aufgehoben werden und der bestandskräftige Plan nach § 41 FlurbG die neuen Ausgleichsflächen einschließlich ihrer Zweckbestimmung ab diesem Zeitpunkt rechtsverbindlich ausweist und neu festlegt. Durch die Vorgaben des Plans nach § 41 FlurbG müssen die neuen Ausgleichsflächen im weiteren Flurbereinigungsverfahren als sog. bedingte Zuteilung zwangsläufig der Gemeinde zugeteilt werden, sodass die Voraussetzungen des § 1a Abs. 3 Satz 4 Alternative 2 BauGB in Bezug auf die gemeindeeigene Flächenbereitstellung erfüllt sind (vgl. hierzu OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 17.01.2007, Az.: 8 C 11088/06, BauR 12/2007, S. 2030–2033). Ferner können im Flurbereinigungsplan auch Festsetzungen zur Sicherung, Unterhaltung und Pflege getroffen werden, die nach Abschluss des Flurbereinigungsverfahrens gemäß § 58 Abs. 4 FlurbG die Wirkung von Gemeindecsetzungen haben. Die Gemeinde hat also einen

Zugriff auf diese Festsetzungen und kann sie bei Bedarf über eine Gemeindecsetzung mit Zustimmung der Gemeindeaufsichtsbehörde jederzeit ändern und gewandelten Erfordernissen anpassen.

Damit ist die Verlegung der Ausgleichsflächen abschließend in der Flurbereinigung gelöst und ein Zugriffsrecht der Gemeinde für künftige Erfordernisse gewährleistet. Zur Vermeidung von Wiederholungen sei an dieser Stelle im Einzelnen auf den o.g. Beitrag von /Thieman 2019a/ und insbesondere dessen Abschnitt 7 „Vorschlag zu Vorgehen und Umsetzung“ verwiesen. Eine ausführliche Begründung der rechtlichen Zulässigkeit findet sich auch bei /Thieman 2019b/.

2 DER FALL

Mit Beschluss vom 08.10.2010 hat das Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum (DLR) Westerwald-Osteifel als Flurbereinigungsbehörde das vereinfachte Flurbereinigungsverfahren Horhausen-Willroth-Krunkel, Landkreis Altenkirchen, nach § 86 Abs. 1 Nr. 1 FlurbG angeordnet. Hauptsächliche Ziele des Verfahrens sind, Maßnahmen der Agrarstrukturverbesserung und der Verbesserung der Möglichkeiten der Waldbewirtschaftung durchzuführen sowie Maßnahmen der naturnahen Entwicklung von Gewässern, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermöglichen oder auszuführen. Das Verfahren gliedert sich in zwei Teilgebiete (s. Abb. 1) und umfasst insgesamt rd. 720 ha mit ca. 1 000 Teilnehmern (Ord.-Nrn.). Der bisherige zeitliche Ablauf stellt sich wie folgt dar:

■ Aufklärung der voraussichtlich Beteiligten	08.06.2010
■ Anordnungsbeschluss	08.10.2010
■ Wahl des Vorstands der Teilnehnergemeinschaft	14.06.2011
■ Genehmigung des Plans nach § 41 FlurbG	14.12.2015
■ Abschluss der Planwunschtermine	15.09.2016
■ Feststellung der Wertermittlungsergebnisse	13.10.2017
■ vorläufige Besitzeinweisung	14.09.2018
■ Bekanntgabe des Flurbereinigungsplans	27.11.2019

Zum Verfahren gehören unter anderem die Flächen der Ortsgemeinde Krunkel. Durch den Bebauungsplan „Im Maisstück“

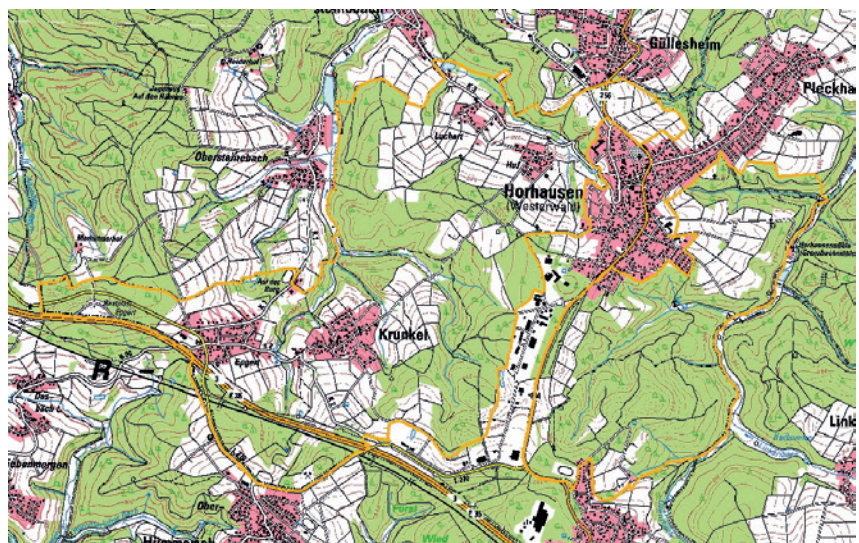


Abb. 1 | Verfahrensgebiet (orange umrandet) der Flurbereinigung Horhausen-Willroth-Krunkel

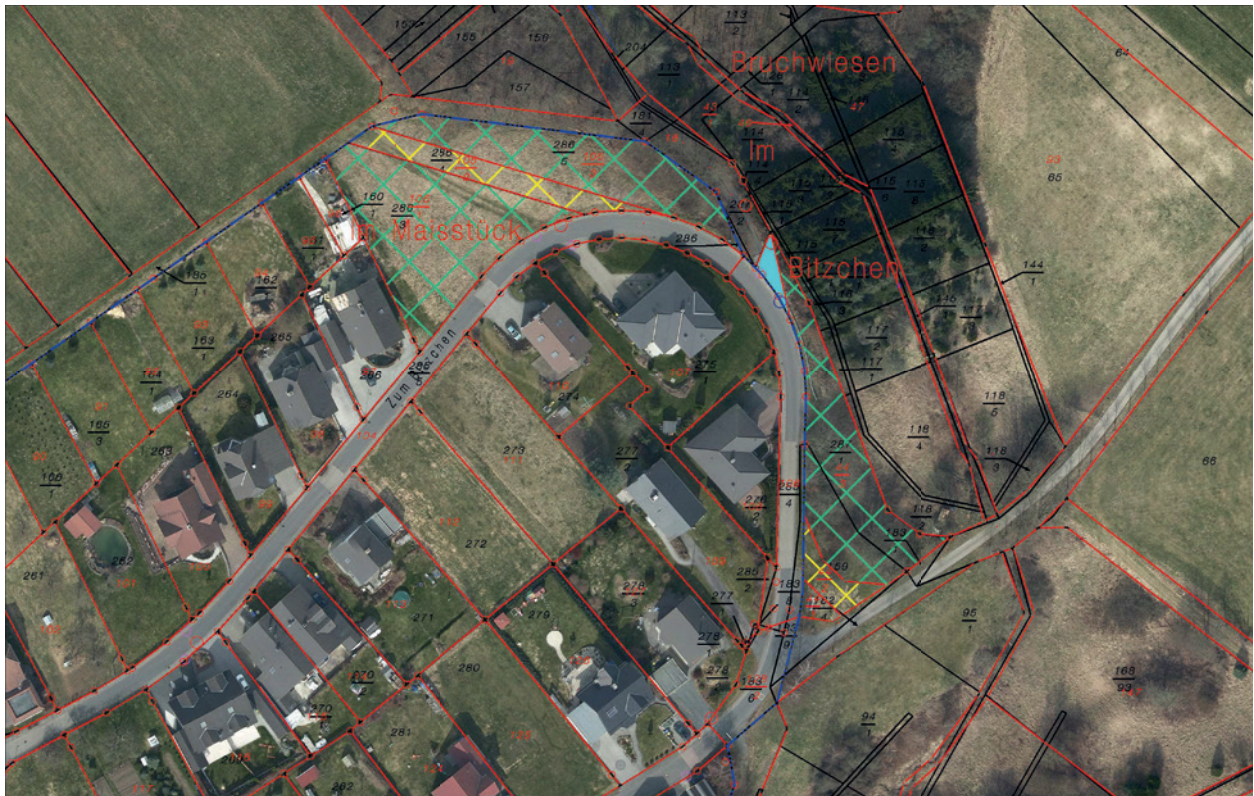


Abb. 3 | Neugestaltung der Ausgleichs- und Verkehrsflächen nordöstlich der Ortschaft Krunkel. Dargestellt ist der alte Bestand (AB) vor der Neuordnung in Schwarz bzw. Blau (unveränderte Grenzen) und der im Flurbereinigungsplan vorgesehene neue Bestand (NB) nach der Neuordnung in Rot bzw. Blau (unveränderte Grenzen).

Grenzverhältnisse notwendig, um sie an die örtlichen Gegebenheiten anzupassen. Ferner werden vom Flurstück AB 159 ca. 50 m² im südlichen Teil (gelb markiert in Abb. 3) benötigt, um eine neue Kehre zur Verbesserung der Befahrbarkeit des Kreuzungsbereichs mit schweren landwirtschaftlichen Fahrzeugen anzulegen. Im Übrigen bleibt die Ausgleichsfläche als Teil des Flurstücks NB 44/3 (Flur 12, Gemarkung Krunkel) unverändert (grün markiert in Abb. 3). Um die Anpassung der Grenzverhältnisse und die Anlage der Kehre in der Flurbereinigung vornehmen zu können, sind die Festsetzungen als städtebauliche Ausgleichsflächen aufzuheben. Alle besagten Flächen stehen alt wie neu im Eigentum der Gemeinde, sodass in der Flurbereinigung nur eine Änderung der Zweckbestimmungen erfolgt.

Der Bebauungsplan setzt das Flurstück AB 287/1 (Flur 8, Gemarkung Krunkel) als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung fest, welche – mit Ausnahmen eines ca. 44 m² großen und in Abb. 3 hellblau markierten Bereichs im Norden – als solche jedoch nicht benötigt und genutzt wird, sondern ebenfalls brachliegt und mittlerweile einen hohen Biotopwert entwickelt hat. Es ist daher beabsichtigt, die Biotopfläche zum Ausgleich der durch die genannten Wegebaumaßnahmen verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft und die auf dem Flurstück AB 159 nicht realisierten städtebaulichen Ausgleichsmaßnahmen ebenfalls als städtebauliche Ausgleichsfläche dem Flurstück NB 44/3 zuzuordnen. Es findet also eine Verlegung der städtebaulichen Ausgleichsflächen von AB 159 nach NB 44/3 (grün markiert in Abb. 3) statt. Die in Abb. 3 hellblau markierte Teilfläche ist in der Örtlichkeit bereits als Straßenfläche vorhanden und durch eine Leitplanke von der grün

markierten Biotopfläche abgegrenzt; sie bleibt alt wie neu Verkehrsfläche. Alle besagten Flächen stehen im Eigentum der Gemeinde und werden ihr im Flurbereinigungsverfahren mit den genannten Zweckänderungen wieder zu Eigentum zugewiesen. Zu beachten ist auch hier, dass die Verkehrsfläche im Bebauungsplan noch in Form des Alt-Flurstücks 287, aus dem erst später das Flurstücke 287/1 hervorgegangen ist, festgesetzt wurde, sodass im Änderungsbebauungsplan (s. Abschnitt 3.1) vom rechtlich geltenden Flurstück 287 die Rede ist.

Abb. 3 verdeutlicht, dass durch die beschriebenen Veränderungen an den aufgeführten bisherigen Ausgleichs- und Verkehrsflächen des Bebauungsplans „Im Maisstück“ sowohl die ökologische als auch die verkehrliche Situation erheblich verbessert wird. Die Neugestaltung vergrößert den Umfang der städtebaulichen Ausgleichsflächen und verringert die Wegeflächen bei gleichzeitiger Optimierung des Verkehrsflusses.

Wie Abb. 4 zeigt, weist die östlich der Ortschaft Krunkel gelegene gemeindeeigene Ausgleichsfläche in Form der Flurstücke AB 41 und 42 (Flur 1, Gemarkung Krunkel) einen äußerst ungünstigen Zuschnitt innerhalb des Zuteilungsblocks auf. Da die Ausgleichsfläche mit insgesamt 5 354 m² bisher nur im nördlichen Grenzverlauf des Flurstücks AB 41 entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans mit Obstbäumen bepflanzt wurde, bietet es sich geradezu an, sie zur Gestaltung einer besseren Landabfindung in Form des Flurstücks NB 115 (Flur 14, Gemarkung Krunkel) in der Lage zu verändern. Dabei wird die Ausgleichsfläche im Umfang auf fast das Doppelte vergrößert. Die Flurstücke AB 41 und 42 stehen im

Eigentum der Gemeinde; sie erhält hierfür die neue Ausgleichsfläche Flurstück NB 115 zu Eigentum zugeteilt. Die Aufhebung der Festsetzung als städtebauliche Ausgleichsfläche ist Voraussetzung, die skizzierte Verlegung im Flurbereinigungsverfahren durchführen zu können, was eine wesentlich bessere Zuteilung der Grundstücke im Gewinn „Im alten Hahn“ ermöglicht.

Eine weitere, dritte gemeindeeigene Ausgleichsfläche liegt westlich der Ortschaft Krunkel an der Kreisstraße K 2 mit den Ausweisungen B und C (s. Abb. 2, rechte obere Karte). Diese Ausgleichsfläche wird von den Planungen der Flurbereinigung nicht berührt und verbleibt daher unverändert im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Maisstück“ (s. Abschnitt 3.1, Punkt B des zitierten Änderungsbebauungsplans).

3 ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Die Ausführungen in Abschnitt 2 verdeutlichen, dass die notwendigen Änderungen in der Bauleitplanung sehr eng mit der Flurbereinigungsplanung verbunden sind und sinnvollerweise nur eine gemeinsame Planung möglich ist. Daher bietet es sich an, die entsprechenden Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung aufzuheben und durch entsprechende Regelungen in der Flurberei-

nigung zu ersetzen. Dies ist bei städtebaulichen Ausgleichsflächen ohne Weiteres möglich, weil § 1a Abs. 3 Satz 4 Alternative 2 BauGB ausdrücklich vorsieht, dass zum Ausgleich der durch die Bauleitplanung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft anstelle von Festsetzungen in Bebauungsplänen auch sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden können. Hierunter fallen nach einhelliger Rechtsauffassung auch Regelungen und Festsetzungen in der ländlichen Bodenordnung nach dem FlurbG.

Damit der Wechsel im Vollzugsrecht vom BauGB auf das FlurbG ohne Verzug und rechtsfreien Raum erfolgt, sollten die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans aufschiebend bedingt mit der Bestandskraft der Planfeststellung bzw. -genehmigung der Änderung des Plans nach § 41 FlurbG aufgehoben werden. Damit ist der Weg frei, die Ausgleichsflächen durch die Änderung des Wege- und Gewässerplans mit landschaftspflegerischem Begleitplan neu festzusetzen und im Flurbereinigungsplan Eigentum, Sicherung, Unterhaltung und Pflege näher zu regeln. Besonders hervorzuheben ist, dass die in der Flurbereinigung ausgewiesenen Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 Satz 4 Alternative 2 BauGB („sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen“) sowie § 9 Abs. 1a Satz 2 Halbsatz 2 und § 135a Abs. 2 Satz 1 BauGB im Eigentum der Gemeinde stehen



Abb. 4 | Verlegung einer Ausgleichsfläche zur Vermeidung von Unformen. Im aktuellen Luftbild ist der alte Bestand (AB) vor der Neuordnung in Schwarz und der im Flurbereinigungsplan vorgesehene neue Bestand (NB) nach der Neuordnung in Rot dargestellt. In Blau ist auch die alte Flurgrenze und Flurbezeichnung wiedergegeben.

müssen, was im vorliegenden Fall unproblematisch ist, weil die alten Ausgleichsflächen auch gemeindeeigene Flächen sind.

3.1 Der Änderungsbebauungsplan

Der Änderungsbebauungsplan ist vergleichsweise einfach und ein reiner sog. Textbebauungsplan, der auf den Planentwurf des Ursprungsbebauungsplans zurückgreifen sollte. Im vorliegenden Fall stellt sich dies wie folgt dar:

A Planungsrechtliche Festsetzungen

Zu 1.4.1.11.3 Ersatzmaßnahmen

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird folgendes festgesetzt: Mit der Bestandskraft der Planfeststellung bzw. Plangenehmigung der Änderung zum Wege- und Gewässerplan (Plan nach § 41 FlurbG) der Flurbereinigung Horhausen-Willroth-Krunkel werden die festgesetzten Ausgleichsflächen B, C und D sowie der Wirtschaftswegeverlauf auf dem Flurstück Nr. 287, Flur 8 aufgehoben. Die bestandskräftige Änderung des Plans der Flurbereinigung Horhausen-Willroth-Krunkel nach § 41 FlurbG weist die neuen Ausgleichsflächen einschließlich ihrer Zweckbestimmung sowie den neuen Wirtschaftswegeverlauf rechtsverbindlich aus.

B Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich ist mit dem Ursprungsplan identisch. Die Aufhebung umfasst folgende Flurstücke: Flur 8, Flurstück Nr. 159, 287, 286, Gemarkung Krunkel, Flur 14, Flurstück Nr. 41, 42, Gemarkung Krunkel

Durch die Formulierung unter Punkt A („... werden die festgesetzten Ausgleichsflächen B, C und D sowie der Wirtschaftswegeverlauf auf dem Flurstück Nr. 287, Flur 8 aufgehoben.“), die in der Wortwahl auf § 1 Abs. 7 BauGB zurückgreift, ist gleichzeitig auch geregelt, dass die besagten und unter Punkt B mit ihrer (alten) katastermäßigen Bezeichnung benannten Flächen („Flur 8, Flurstück Nr. 159, 287, 286, Gemarkung Krunkel, Flur 14, Flurstück Nr. 41, 42, Gemarkung Krunkel“) nach Inkrafttreten des Änderungsbebauungsplans nicht mehr zum Geltungsbereich des Bebauungsplans gehören und somit in der Flurbereinigung überplant werden können.

Wie bei jeder Satzungsänderung müssen der Ursprungs- und der Änderungsbebauungsplan zusammen gelesen werden, um den vollständigen Inhalt der Norm und ihren Geltungsbereich zu erfassen. Aus diesem Grund wird auch die Planzeichnung (s. Abb. 2) nicht geändert; die Änderung des Geltungsbereichs des B-Plans erfolgt durch die textlichen Festsetzungen des Änderungsbebauungsplans. Natürlich kann nach Inkrafttreten der Änderung eine konsolidierte Lesefassung erstellt werden, indem Ursprungs- und Änderungsbebauungsplan einschließlich der Planzeichnung in einer Fassung zusammengeführt werden. Die konsolidierte Lesefassung ist als solche zu kennzeichnen und wird nicht bekanntgegeben. Der verbindliche Festsetzungsinhalt ergibt sich aus dem Ursprungsbebauungsplan in Verbindung mit dem Änderungsbebauungsplan.

Nach § 9 Abs. 7 BauGB muss jeder Bebauungsplan auch die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs festsetzen. Da sich der Änderungsbebauungsplan auf den gesamten Ursprungsbebau-

ungsplan bezieht, sind diese – wie unter Punkt B geregelt – identisch, auch wenn die Änderungen bzw. Aufhebung nur Teilflächen des Ursprungsbebauungsplans umfassen.

§ 1 Abs. 3 Satz 4 BauGB sieht es ausdrücklich vor, dass städtebauliche Ausgleichsmaßnahmen nicht nur durch Darstellungen im Flächennutzungsplan und durch Festsetzungen in Bebauungsplänen geregelt werden können, sondern stattdessen auch auf der Basis von städtebaulichen Verträgen nach § 11 BauGB oder durch sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen durchgeführt werden dürfen. Somit sind die Ausgleichsflächen zu einem Bebauungsplan unter Umständen außerhalb der Norm in anderen Bebauungsplänen, städtebaulichen Verträgen oder sonstigen Regelungsmöglichkeiten festgesetzt. Dies ist auch hier durch die o.g. Änderung des Bebauungsplans „Im Maisstück“ nun der Fall. Hierauf ist im Änderungsbebauungsplan und in der Begründung hinzuweisen, damit die Regelung der zum Bebauungsplan gehörenden Ausgleichsmaßnahmen auch aufgefunden werden kann. Im vorliegenden Fall erfolgt dies – wie vorstehend und in Abschnitt 3.3.1 dargestellt – durch den Verweis auf die Planungen des Flurbereinigungsverfahrens Horhausen-Willroth-Krunkel. Im diesem Zusammenhang ist ferner darauf hinzuweisen, dass § 150 Abs. 1 FlurbG bestimmt, welche Unterlagen nach Abschluss des Flurbereinigungsverfahrens der Gemeinde bzw. der Kommunalaufsichtsbehörde zu übergeben sind. Hierzu gehören auch die im Flurbereinigungsverfahren getroffenen Festsetzungen bezüglich der städtebaulichen Ausgleichsflächen. Durch § 150 Abs. 3 FlurbG ist sichergestellt, dass jeder, der ein berechtigtes Interesse darlegt, diese Unterlagen einsehen kann. Die Regelung der zum Bebauungsplan gehörenden Ausgleichsmaßnahmen, die außerhalb des Bebauungsplans in einem Flurbereinigungsverfahren getroffen wurden, sind also über den Hinweis im Änderungsbebauungsplan bzw. in der Begründung auffindbar und über § 150 FlurbG der interessierten Öffentlichkeit ohne Weiteres zugänglich.

3.2 Vereinfachtes Verfahren

Die Wahl der Verfahrensart ist entscheidend für das weitere Vorgehen und die notwendigen Planunterlagen /Kuschnerus 2010, Rd.-Nrn. 962 ff./ Wie /Thiemann 2019a/ näher ausführt, kann die im Abschnitt 3.1 aufgeführte Bebauungsplanänderung in vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen, weil die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die weiteren in § 13 Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Zu den Grundzügen der Planung im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB führt das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) schon im Beschluss vom 15.03.2000 (Az.: 4 B 18.00, ZfBR 2/2001, S. 131 f.) aus, „dass nach § 13 BauGB nur ein vereinfachtes Planänderungsverfahren stattzufinden braucht, wenn die Änderung das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild nicht verändert, wenn also der planerische Grundgedanke erhalten bleibt ... Abweichungen von minderem Gewicht, die die Planungskonzeption des Bebauungsplans unangetastet lassen, berühren die Grundzüge der Planung nicht. Ob eine Abweichung in diesem Sinne von minderem Gewicht ist, beurteilt sich nach dem im Bebauungsplan zum Ausdruck kommenden planerischen Willen der

Gemeinde ...“. Dies ist bei der hier vorliegenden Änderung, wie in Abschnitt 3.3.3 nochmals aufgeführt, zweifelsohne der Fall.

Im vereinfachten Verfahren entfällt die erste, frühzeitige Öffentlichkeits- (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB). Ferner sind keine Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) mit Umweltbericht (§ 2a BauGB) und keine Angaben zu den verfügbaren umweltbezogenen Informationen (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) sowie keine zusammenfassende Erklärung (§ 10a Abs. 1 BauGB) notwendig. Gleichwohl sind natürlich eventuell betroffene Umweltbelange gemäß dem allgemeinen Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 f. BauGB) zu berücksichtigen und in die Planung bzw. Abwägung einzustellen (s. Abschnitt 3.3.2).

Statt die im vereinfachten Verfahren mögliche individuelle Einbeziehung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB durchzuführen, ist es vielfach einfacher, die eingespielte förmliche zweite Öffentlichkeitsbeteiligung (sog. Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB) wie gewohnt anzuwenden. Damit schafft die Gemeinde zugleich Transparenz und begegnet möglichen Vorwürfen, an der Öffentlichkeit vorbei „heimlich“ zu agieren.

Die berührten Träger öffentlicher Belange liegen auf der Hand und können dementsprechend nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB angeschrieben und um eine Stellungnahme gebeten werden.

3.3 Begründung

Gemäß § 2a BauGB bedarf auch der Änderungsbebauungsplan einer Begründung, die die tragenden Elemente der Plankonzeption erfasst /Kuschnerus 2010, Rd.-Nrn. 1020 ff./ In der Begründung ist auf die Erforderlichkeit der Planung sowie deren Ziele und Zwecke einzugehen (s. Abschnitt 3.3.1). Ferner sind die wesentlichen Auswirkungen einschließlich der berührten Umweltbelange darzulegen (s. Abschnitt 3.3.2). Bei Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB müssen selbstverständlich auch die Voraussetzungen geprüft und erörtert werden (s. Abschnitt 3.3.3). Die genannten Aspekte stellen sich im vorliegenden Fall inhaltlich wie folgt dar:

3.3.1 Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planung

Das DLR führt als Flurbereinigungsbehörde zurzeit das Flurbereinigungsverfahren Horhausen-Willroth-Krunkel durch. Während des Verfahrens hat sich ergeben, dass eine planerische Ergänzung des Wege- und Gewässerplans mit landschaftspflegerischem Begleitplan (Plan nach § 41 FlurbG) erfolgen muss. Diese sieht zwei Wegebaumaßnahmen (Ausbau eines befestigten Wegs und Anlage einer Kehre) vor, die die Ausgleichsflächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Im Maisstück“ auf den Flurstücken AB 286 (bzw. 286/3, 286/4, 286/5) und 159 (Flur 8, Gemarkung Krunkel) betreffen. Ferner soll die bis auf 44 m² nicht benötigte und bisher nicht hergerichtete Verkehrsfläche Flurstück AB 287 (bzw. 287/1) als Ausgleich für die genannten Wegebaumaßnahmen genutzt und den städtebaulichen Ausgleichsflächen zugeordnet werden. Zudem wird wegen der Gestaltung der wertgleichen Landabfindung die Verlagerung der kommunalen Ausgleichsfläche auf den Flurstücken AB 41 und 42 (Flur 1, Gemarkung Krunkel) erforderlich.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, Beschlüsse vom 23.04.1979, Az.: 5 C 68.77, RzF 43 zu § 36 Abs. 1 FlurbG und 15.09.1993, Az.: 11 B 119.33, RzF 53 zu § 37 Abs. 1 FlurbG) dürfen in der Bauleitplanung ausgewiesene Flächennutzungen innerhalb von Bodenordnungsverfahren nach dem FlurbG weder überplant noch verlegt werden. Vielmehr ist die Gemeinde nach § 188 Abs. 1 BauGB verpflichtet, rechtzeitig ihre Bauleitplanung an die Erfordernisse der Flurbereinigung anzupassen. Dies sollte gemäß dem Abstimmungsgebot nach § 188 Abs. 2 Satz 1 BauGB frühzeitig besprochen und das weitere Vorgehen einvernehmlich festgelegt werden.

Für die tatsächlich nicht benötigten Verkehrsflächen kann die Gemeinde die Festsetzungen des Bebauungsplans aufheben. Für die Änderungen an den städtebaulichen Ausgleichsflächen kann sie entsprechend § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB den Bebauungsplan dahingehend ändern, dass die Nutzung der zu verändernden Ausgleichsflächen für Ausgleichszwecke zum Zeitpunkt der Bestandskraft der Ergänzung des Plans nach § 41 FlurbG aufgehoben ist und die Flächen damit aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen sind. Hierdurch ist der Weg frei, die Ausgleichsmaßnahmen zeitgleich im Flurbereinigungsverfahren neu festzusetzen.

Zur einvernehmlichen Festlegung dieser Vorgehensweise wurde am 12.04.2019 eine entsprechende Verwaltungsvereinbarung zwischen dem DLR und der Ortsgemeinde Krunkel geschlossen, der der Ortsgemeinderat mit Beschluss vom 18.07.2019 zugestimmt hat.

3.3.2 Wesentliche Auswirkungen und Umweltbelange

Die Änderung des Bebauungsplans hat keine direkten Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten, bei der Bauleitplanung insbesondere zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange, da die bisherige Nutzung der nicht benötigten Verkehrsfläche unverändert bleibt und in der Flurbereinigung rechtlich gesichert wird. Der durch die Änderung ermöglichte Eingriff in die städtebaulichen Ausgleichsflächen wird bei deren Neufestsetzung im Plan nach § 41 FlurbG vollständig kompensiert. Gleichzeitig wird die Lage der Ausgleichsflächen in Bezug auch die angrenzenden Nutzungen optimiert, um gegenseitige Störungen zu vermeiden.

Indirekt ermöglicht die Bebauungsplanänderung eine notwendige Ergänzung des ländlichen Wegenetzes und eine Verbesserung landwirtschaftlicher Grundstücksstrukturen. Sie trägt damit den in § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstabe b) BauGB genannten Belangen der Land- und Forstwirtschaft im besonderen Maße Rechnung.

3.3.3 Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren

Der Bebauungsplan soll im einfachen Verfahren nach § 13 BauGB geändert werden. Dies setzt als wesentliches Kriterium voraus, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Bei der Frage, was die Grundzüge der Planung im konkreten Einzelfall sind, muss die jeweilige Planungssituation individuell bewertet werden, weil der Begriff nicht allgemeingültig mit festen Vorgaben definiert werden kann. Die Änderung darf keine derartige Bedeutung haben, dass die mit dem Bebauungsplan verfolgte städtebauliche Ordnung in

beachtlicher Weise beeinträchtigt wird. Die Abweichung vom bisherigen Bebauungsplan muss letztlich noch im Bereich dessen liegen, was die Gemeinde als Plangeber insgesamt gewollt hat.

Im vorliegenden Fall geht es – wie dargelegt – um die Aufhebung einer städtebaulich nicht benötigten Verkehrsfläche und die Aufhebung von Ausgleichsflächen, um Letztere im Flurbereinigungsverfahren neu zu regeln, was nach § 1a Abs. 3 Satz 4 Alternative 2 BauGB möglich ist. Dies berührt die Grundzüge der Planung im vorbeschriebenen Sinne nicht, weil die im Bebauungsplan vorgesehene Erschließungssituation und das Ausgleichskonzept im Zusammenspiel mit den Flurbereinigungsplanungen kaum verändert werden. Auch die weiteren in § 13 Abs. 1 Nrn. 1–3 BauGB genannten Voraussetzungen liegen vor, da keine Vorbereitung oder Begründung von UVP-pflichtigen Vorhaben vorliegt, keine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten erfolgt und keine Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen besteht.

4 NEUREGELUNG DER AUSGLEICHSFLÄCHEN IN DER FLURBEREINIGUNG

Der vorliegende Fall weist die Besonderheit auf, dass die Genehmigung des Plans nach § 41 FlurbG (14.12.2015) und die Bekanntgabe des Flurbereinigungsplans (27.11.2019) bereits erfolgt sind, sodass die Neuregelung der städtebaulichen Ausgleichsflächen in einer Änderung des Wege- und Gewässerplans mit landschaftspflegerischen Begleitplan der Flurbereinigung Horhausen-Willroth-Krunkel und in einem Nachtrag zum Flurbereinigungsplan erfolgt.

In der Karte zur Änderung des Plans nach § 41 FlurbG werden die neuen städtebaulichen Ausgleichsflächen in ihrer räumlichen Lage dargestellt und im Verzeichnis der planfeststellungsbezogenen Anlagen mit ihrer besonderen Zweckbestimmung als Ausgleichsmaßnahmen zum Bebauungsplan „Im Maisstück“ der Ortsgemeinde Krunkel (§ 9 Abs. 1a in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 4 Alternative 2 BauGB) näher beschrieben. Die Begründung führt hierzu weiter aus, dass dies aufgrund der Verwaltungsvereinbarung zwischen der Ortsgemeinde Krunkel und dem DLR vom 12.04.2019 erfolgt, der der Ortsgemeinderat mit Beschluss vom 18.07.2019 zugestimmt hat, um das landwirtschaftliche Wegenetz nordöstlich der Ortschaft Krunkel zu optimieren und die Zuteilung im Gewinn „Im alten Hahn“ zweckmäßig gestalten zu können.

Die Planänderung wurde gemäß § 41 Abs. 1 FlurbG mit dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft besprochen und Einvernehmen hergestellt. Weil mit der Gemeinde die o.g. Vereinbarung getroffen wurde, die untere Naturschutzbehörde der Planänderung zugestimmt hat und mit Einwendungen anderer Träger öffentlicher Belange nicht zu rechnen ist, sind die Voraussetzungen gegeben, die Änderung des Plans nach § 41 FlurbG gemäß § 41 Abs. 4 Satz 1 FlurbG durch eine Plangenehmigung festzustellen. Sie steht derzeit noch aus und erfolgt durch die Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion als obere Flurbereinigungsbehörde.

Die Änderung des Wege- und Gewässerplans mit landschaftspflegerischen Begleitplan ist dann gemäß § 58 Abs. 1 FlurbG in den Nachtrag zum Flurbereinigungsplan aufzunehmen und den Beteiligten nach § 59 FlurbG mit diesem bekanntzugeben. Werden

gegen die Planung nach § 41 FlurbG keine Widersprüche erhoben oder hierüber rechtswirksam entschieden, tritt die Bestandskraft ein. In diesem Zusammenhang ist hervorzuheben, dass in Bezug auf den Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan der einzelne Teilnehmer jedoch nicht die Zweckmäßigkeit der Planung als solche anfechten, sondern nur vorbringen kann, in seinem subjektiven Recht auf mindestens wertgleiche Landabfindung (§ 44 Abs. 1–5 FlurbG) verletzt zu sein. Da der Plan nach § 41 FlurbG in der Regel immer eine mindestens wertgleiche Landabfindung für alle Teilnehmer ermöglicht, sind Widersprüche von Teilnehmern gegen die Planung nach § 41 FlurbG selten und in der Regel unbegründet. Daher tritt mit der Bekanntgabe des Nachtrags zum Flurbereinigungsplan und dem Ablauf der Widerspruchsfrist von zwei Wochen (§ 59 Abs. 5 FlurbG in Verbindung mit § 5 Satz 1 Ausführungsgesetz zum FlurbG des Landes Rheinland-Pfalz) die Bestandskraft der Planänderung nach § 41 FlurbG ein. Dies hat nach der in Abschnitt 3.1 erläuterten Bebauungsplanänderung zur Folge, dass die dort genannten Festsetzungen aufgehoben sind und die Flächen in der Flurbereinigung überplant werden können, was zeitgleich mit der Änderung des Wege- und Gewässerplans erfolgt. Sie legt im besagten Bereich die Flächennutzung einschließlich der öffentlich-rechtlichen Zweckbestimmung der städtebaulichen Ausgleichsflächen neu fest. Die weiteren Regelungen zu Eigentum, Unterhaltung und Pflege erfolgen im Nachtrag zum Flurbereinigungsplan.

Die städtebaulichen Ausgleichsmaßnahmen werden im textlichen Teil des Nachtrags unter „Sonstige gemeinschaftliche und öffentliche Anlagen“ mit ihrer Zweckbestimmung, Lage (katastermäßige Bezeichnung), Rechtsgrundlage der Zuteilung (§ 40 FlurbG) und den Regelungen über Nutzung, Unterhaltung und Pflege aufgeführt. Dabei übernimmt der Nachtrag ohne größere Änderungen die aufgehobenen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan bezüglich Unterhalt und Pflege. Eine grundbuchliche Sicherung dieser Regelungen ist nicht notwendig, weil es sich um kommunale Anlagen handelt und davon ausgegangen werden kann, dass die Gemeinde ihren Unterhaltungs- und Pflegepflichten ordnungsgemäß nachkommt. Ferner wird im Nachweis des Neuen Bestands – Katasterdaten, Wertermittlungsdaten – ebenfalls auf die besondere Zweckbestimmung hingewiesen. Das Nutzungsrecht sowie die Unterhaltungs- und Pflegepflichten dieser besonderen gemeindeeigenen öffentlichen Anlagen sind im Nachtrag auch bei den Festsetzungen des Flurbereinigungsplans aufzuführen, die nach § 58 Abs. 4 Satz 1 FlurbG die Wirkung von Gemeindegenehmigungen haben.

An dieser Stelle ist auf eine Besonderheit der flurbereinigungsrechtlichen Planfeststellung hinzuweisen. Der festgestellte bzw. genehmigte Plan nach § 41 FlurbG und die darin enthaltene Finanzierungsregelung schafft gemäß § 42 Abs. 1 Satz 2 FlurbG – auch im Zustand der noch schwebenden Wirksamkeit ohne Bestandskraft – die öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen für den sog. Vorausbau der gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen. Sofern auch die privatrechtlichen Voraussetzungen durch Baufreigabe der betroffenen Eigentümer und Flächennutzer oder vorläufige Anordnungen zur Regelung von Besitz und Nutzung der Grundstücke (§ 36 Abs. 1 Satz 1 FlurbG) vorliegen, kann schon mit dem Landschaftsbau zur Herrichtung der verlegten städtebaulichen Ausgleichsflächen begonnen werden. Denn die Verlegung der Ausgleichsflächen ist

eine mit der Gemeinde vereinbarte Planung der Flurbereinigungsbehörde und Voraussetzung, um die gemeinschaftlichen Anlagen wie vorgesehen planen und realisieren zu können. Ohne die Verlegung wäre die sog. gemeinschaftliche Anlagenplanung im Interesse der Flurbereinigungsteilnehmer nicht möglich und ausführbar.

5 FAZIT UND AUSBLICK

Die hier an einem Beispiel aus der Praxis vorgestellte Anwendung von § 9 Abs. 2 BauGB zur Verlegung von städtebaulichen Ausgleichsflächen in einem laufenden Flurbereinigungsverfahren im Zusammenspiel von Bauleit- und Flurbereinigungsplanung ist neu und innovativ. Der in Abschnitt 3.1 zitierte Änderungsbebauungsplan und die in Abschnitt 3.3 inhaltlich wiedergegebene Begründung können unmittelbar als Vorlage für die Anwendung dienen.

Das Praxisbeispiel verdeutlicht, dass der Änderungsbebauungsplan als sog. Textbebauungsplan ohne großen Aufwand von der Gemeinde im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erstellt werden kann. Er schafft die Voraussetzung, die städtebaulichen Ausgleichsflächen in der Flurbereinigung zu verlegen, indem diese gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 Alternative 2 BauGB als öffentliche Anlagen im Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan nach § 41 FlurbG festgestellt und über den Flurbereinigungsplan nach § 58 FlurbG der Gemeinde zu Eigentum zugeteilt werden. Ferner können im Flurbereinigungsplan auch Festsetzungen zur Unterhaltung und Pflege getroffen werden, die nach Abschluss des Flurbereinigungsverfahrens gemäß § 58 Abs. 4 FlurbG die Wirkung von Gemeindecaputungen haben. Eine grundbuchliche Sicherung dieser Regelungen ist in der Regel nicht notwendig, weil es sich um kommunale Anlagen auf gemeindeeigenen Flächen handelt.

Durch das hier am Beispiel geschilderte Vorgehen kann das Problem der Verlegung von städtebaulichen Ausgleichsflächen in der Flurbereinigung effizient gelöst werden. Hinsichtlich der rechtlichen Hintergründe und Zulässigkeit ist auf /Thiemann 2019a, b/ zu verweisen.

LITERATUR

Kuschnerus, U. (2010): Der sachgerechte Bebauungsplan – Handreichungen für die kommunale Planung. 4. Auflage. vhw-Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung, Bonn.

Thiemann, K.-H. (2018): Gutachterliche Stellungnahme über die rechtlichen Möglichkeiten der Verlegung von Ausgleichsflächen nach § 9 Abs. 1a BauGB in Verfahren nach dem FlurbG. Gutachten im Auftrag der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Trier, veröffentlicht unter dem Titel: Zur städtebaulichen Eingriffsregelung und Verlegung von Ausgleichsflächen nach § 9 Abs. 1a BauGB in Verfahren nach dem FlurbG. In: Recht der Landwirtschaft (RdL) 70(2018)7, 177–184.

Thiemann, K.-H. (2019a): Verlegung von städtebaulichen Ausgleichsflächen in der Flurbereinigung. In: allgemeine vermessungs-nachrichten (avn) 126(2019)4, 91–103.

Thiemann, K.-H. (2019b): Rechtliche Zulässigkeit der Anwendung von § 9 Abs. 2 BauGB zur Verlegung von Ausgleichsflächen in Verfahren nach dem FlurbG. In: Recht der Landwirtschaft (RdL) 71(2019)2, 45–50.

Wingerter, K.; Mayr, C. (2018): Flurbereinigungsgesetz – Standardkommentar. 10. Auflage. Agricola, Butjadingen-Stollhamm.

Univ.-Prof. Dr.-Ing. Karl-Heinz Thiemann

UNIVERSITÄT DER BUNDESWEHR MÜNCHEN
INSTITUT FÜR GEODÄSIE – PROFESSUR FÜR
LANDMANAGEMENT

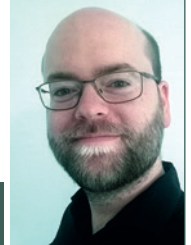
Werner-Heisenberg-Weg 39 | 85577 Neubiberg
k-h.thiemann@unibw.de



M.Sc. Jan Schwarz

REFERAT LÄNDLICHE ENTWICKLUNG,
LÄNDLICHE BODENORDNUNG – AUFSICHTS-
UND DIENSTLEISTUNGSDIREKTION

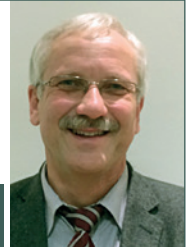
Willy-Brandt-Platz 3 | 54290 Trier
jan.schwarz@add.rlp.de



Dipl.-Ing. Martin Schumann

REFERATSLEITER LÄNDLICHE ENTWICKLUNG,
LÄNDLICHE BODENORDNUNG – AUFSICHTS-
UND DIENSTLEISTUNGSDIREKTION
LEHRBEAUFTRAGTER DER TU DRESDEN

Willy-Brandt-Platz 3 | 54290 Trier
martin.schumann@add.rlp.de



fördern • führen • inspirieren

Ostbayerische
Technische
Hochschule
Amberg-Weiden

An der Ostbayerischen Technischen Hochschule Amberg-Weiden ist an der Fakultät Elektrotechnik, Medien und Informatik, Abteilung Amberg, zum Sommersemester 2021 oder später die nachfolgende

**Professur (m/w/d)
der BesGr. W 2**

für folgendes Lehrgebiet zu besetzen:

- **Geoinformatik (Kennziffer 9022)**

Bitte bewerben Sie sich mit Ihren aussagekräftigen Unterlagen und Nachweisen zum beruflichen Werdegang und zu wissenschaftlichen Arbeiten bis spätestens **11.10.2021** über das Online Formular www.oth-aw.de/informieren-und-entdecken/aktuelles/stellenangebote/

Familienpakt
Bayern
 DUAL CAREER
NETZWERK NORDRHEIN