

An die
Evang. Dekanatämter,
Kirchl. Verwaltungsstellen

Betr.: Baugesetzbuch vom 8.12.1986
(Bundesgesetzblatt Teil I S. 2253 ff.)

Beil.: Mehrfertigungen für die Pfarrämter

Das Baugesetzbuch vom 8.12.1986 (BGBl I S. 2253) faßt die bisher im Bundesbau- und Städtebauförderungsgesetz enthaltenen rechtlichen Grundlagen des Städtebaus in einem einheitlichen Gesetzeswerk zusammen. Es tritt am 1.7.1987 in Kraft. Im nachfolgenden weisen wir auf einige wichtige Bestimmungen des Gesetzes hin, die für die Kirchengemeinden und Kirchenbezirke bedeutsam sind, und bitten um entsprechende Beachtung.

1. *Bauleitplanung*

Die Bauleitplanung ist die Grundlage für die städtebauliche Ordnung. Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Nach § 1 Abs. 5 Nr. 6 des Gesetzes haben sämtliche Bauleitpläne die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge zu berücksichtigen. Was Gottesdienst und Seelsorge erfordern, beurteilen die zuständigen kirchlichen Dienststellen selbst.

Ausdrücklich ist genannt, daß bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen sind. Ferner gilt der Leitsatz, daß mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, was auch bedeutet, daß vorrangig die Wohnqualität in den Ortskernen aufgewertet wird.

In § 4 Abs. 1 des Gesetzes ist geregelt, daß bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind und von der Planung berührt werden können, möglichst frühzeitig zu beteiligen sind. Hierunter fallen Kirchengemeinden wie Oberkirchenrat.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange kann nach § 4 Abs. 2 in Verb. mit § 3 Abs. 2 in der Weise durchgeführt werden, daß sie von der Auslegung der Bauleitpläne mit Erläuterung oder Begründung Nachricht erhalten und innerhalb der Auslegungsfrist von einem Monat eine Äußerung abgeben können. Den Gemeinden bleibt es unbenommen, die Träger öffentlicher Belange bereits bei der Aufstellung des Planentwurfs zu beteiligen.

Die Feststellung, welche Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge zu berücksichtigen sind, sollte im Interesse geordneter Vorbereitung der in Frage kommenden Bauvorhaben nicht von der zuständigen örtlichen Stelle (Kirchengemeinderat, Kirchenbezirksausschuß) allein, sondern im Einvernehmen mit dem Oberkirchenrat getroffen werden. Es ist daher notwendig, daß die Kirchengemeinden und Kirchenbezirke rechtzeitig dem Oberkirchenrat das Verfahren der Planaufstellung mitteilen, damit fristgemäß Stellung genommen werden kann. Wie bisher ist auch der Oberkirchenrat Träger öffentlicher Belange.

Der vorbereitende Bauleitplan (Flächennutzungsplan) enthält Darstellungen über die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und der sich daraus ergebenden Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen. Er wird für das gesamte Gemeindegebiet aufgestellt. Im Flächennutzungsplan können die Ausstattung des Gemeindegebiets mit Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des privaten Bereichs, insbesondere mit den der Allgemeinheit dienenden 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 dargestellt werden. Nach § 8 des Gesetzes trifft der Bebauungsplan als Bauleitplan verbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Er legt die Baugrundstücke für den Gemeinbedarf, zu denen auch kirchliche Vorhaben zählen können, fest.

Die Bauleitpläne (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) bedürfen in der Regel der Genehmigung des Regierungspräsidiums als höherer Verwaltungsbehörde. Nach § 6 Abs. 2 des Gesetzes ist die Genehmigung zu versagen, wenn der Plan nicht ordnungsgemäß zustande gekommen ist oder dem Gesetz, den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen oder sonstigen Rechtsvorschriften widerspricht. Die Genehmigung könnte demnach versagt werden, wenn in den Plänen die von den zuständigen kirchlichen Stellen festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge nicht oder nicht ausreichend berücksichtigt worden sind. Die Erteilung der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde ist ortsüblich bekanntzumachen. Mit der Bekanntmachung treten die Pläne in Kraft.

2. *Genehmigungspflicht für den Bodenverkehr*

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, schreibt § 19 des Gesetzes eine Genehmigungspflicht für den Bodenverkehr vor. Danach bedarf in Gebieten mit einem genehmigten Bebauungsplan und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile die Teilung, im Außenbereich unter bestimmten Voraussetzungen auch die Überlassung von Grundstücken, der Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde, die im Einvernehmen mit der bürgerlichen Gemeinde entscheidet. Nach § 19 Abs. 4 Ziff. 4 des Gesetzes bedürfen Rechtsvorgänge im Bodenverkehr nicht der Genehmigung, wenn eine ausschließlich kirchlichen, wissenschaftlichen, gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dienende öffentlich-rechtliche Körperschaft, Anstalt oder Stiftung, eine mit den Rechten einer Körperschaft des öffentlichen Rechts ausgestattete Religionsgesellschaft oder eine den Aufgaben einer solchen Religionsgesellschaft dienende rechtsfähige Anstalt, Stiftung oder Personenvereinigung als Bewerber oder Eigentümer beteiligt ist.

Der Rechtsverkehr mit kirchlichen Grundstücken ist daher von der Genehmigungspflicht ausgenommen.

3. *Gesetzliche Vorkaufsrechte der bürgerlichen Gemeinde*

Um es einer Gemeinde zu ermöglichen, für öffentliche Zwecke Grundstücke zu erwerben, sieht das Gesetz das allgemeine und besondere Vorkaufsrecht für die Gemeinden vor. Die Vorkaufsrechte dürfen nur zum Wohle der Allgemeinheit ausgeübt werden. Der Verwendungszweck des Grundstücks ist jeweils anzugeben. Dies gilt auch für den zweckbestimmten Erwerb solcher Grundstücke,

die im Bauleitplan für kirchliche Zwecke ausgewiesen sind. Die kirchlichen Dienststellen haben jedoch nicht das Recht, in solchen Fällen von der Gemeinde die Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten des kirchlichen Rechtsträgers zu verlangen; sie können aber, wenn die Gemeinde das Vorkaufsrecht ausüben will, verlangen, daß das Vorkaufsrecht dann zugunsten des kirchlichen Rechtsträgers ausgeübt wird.

Die Gemeinden können das Vorkaufsrecht nicht ausüben, wenn von Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts für Zwecke des Gottesdienstes oder der Seelsorge ein Grundstück gekauft wird.

4. *Zulässigkeit von Bauvorhaben*

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist in den §§ 29 ff. des Gesetzes geregelt. Sofern für das Baugebiet kein qualifizierter Bebauungsplan vorhanden ist, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach dem § 34 (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) oder § 35 (Bauen im Außenbereich) des Gesetzes. Dies gilt auch, wenn nur ein einfacher Bebauungsplan vorliegt. Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann nach § 31 Abs. 2 Nr. 1 des Gesetzes im Einzelfall befreit werden, wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit dies erfordern und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist. Bei kirchlichen Bauvorhaben ist im Einzelfall zu prüfen, ob von dieser Befreiungsvorschrift Gebrauch gemacht werden kann.

5. *Entschädigung bei Bebauungsplanänderung*

Wird durch Änderung des Bebauungsplans die bisherige Nutzungsmöglichkeit beeinträchtigt bzw. der Wert des Grundstücks vermindert, kann vom Eigentümer nach § 42 des Gesetzes eine Entschädigung verlangt werden. Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks innerhalb einer Frist von 7 Jahren aufgehoben oder geändert, bemisst sich die Entschädigung nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks aufgrund der zulässigen Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der Aufhebung oder Änderung ergibt. Nach Ablauf dieser Frist kann vom Eigentümer nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangt werden.

6. *Umlegung*

Nach § 55 Abs. 5 des Gesetzes können Flächen, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke (z.B. Kirchen und Gemeindehäuser) festgesetzt ist, ausgeschieden und dem Bedarfsträger zugeteilt werden, wenn dieser geeignetes Ersatzland, das auch außerhalb des Umlegungsgebiets liegen kann, in die Verteilungsmasse einbringt. Die Umlegungsstelle soll von dieser Befugnis Gebrauch machen, wenn dies zur alsbaldigen Durchführung des Bebauungsplans zweckmäßig ist.

Eine entsprechende Verpflichtung der Bedarfsträger besteht nicht. Die genannte Bestimmung eröffnet aber die Möglichkeit, daß den zuständigen kirchlichen Körperschaften (Kirchengemeinden, Kirchenbezirke) bei einer Verzögerung des Umlegungsverfahrens das für sie nach dem Bebauungsplan ausgewiesene Bauland ggf. übereignet werden kann, wenn sie geeignetes Ersatzland bereitstellen.

7. *Erschließungsbeitrag*

In Abänderung zum bisherigen Erschließungsbeitragsrecht können für ein Grundstück, für das eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist (z.B. weil die Erschließungsanlagen noch nicht vollständig hergestellt worden sind), Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag verlangt werden, wenn ein Bauvorhaben auf dem Grundstück genehmigt wird oder wenn mit der Herstellung von Erschließungsanlagen begonnen worden ist.

Die Vorausleistung ist mit der endgültigen Beitragsschuld zu verrechnen. Dies bedeutet, daß die Kirchengemeinden zu Vorausleistungen für bebaubare Grundstücke herangezogen werden können, auch wenn in absehbarer Zeit an keine Bebauung bzw. Veräußerung des Grundstücks gedacht ist.

8. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Entsprechend den §§ 136 ff. können städtebauliche Sanierungsmaßnahmen vorbereitet und durchgeführt werden, wenn dadurch städtebauliche Mißstände wesentlich verbessert oder umgestaltet werden. Die Träger öffentlicher Belange sind bei der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung zu beteiligen wie bei der Bauleitplanung nach § 4 (s. Ziff. 1 Bauleitplanung). Auf Grundstücken von Kirchen des öffentlichen Rechts, die für Zwecke des Gottesdienstes und der Seelsorge genutzt werden, dürfen Sanierungsmaßnahmen nur mit Zustimmung des Bedarfsträgers (Kirchengemeinde/OKR) durchgeführt werden. Wir bitten, in derartigen Fällen rechtzeitig Fühlung mit uns aufzunehmen.

9. Städtebauliche Gebote

Die Gemeinde kann für Grundstückseigentümer nach den §§ 175 ff. ein Baugebot, ein Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot, ein Pflanzgebot oder ein Abbruchgebot erlassen. Der Eigentümer wird dadurch verpflichtet, die angeordnete Maßnahme zu erfüllen. Diese Anordnungen können nicht für Grundstücke von Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts, die zum Zwecke des Gottesdienstes oder der Seelsorge verwendet werden, angeordnet werden, die landesrechtlichen Vorschriften über den Schutz und die Erhaltung von Denkmälern werden davon nicht berührt.

Die Dekanatämter werden gebeten, die Pfarrämter der Kirchengemeinden mit beiliegenden Abschriften zu benachrichtigen.

Die Kirchlichen Verwaltungsstellen erhalten unmittelbar eine Abschrift dieses Schreibens.

(gez.) Pfisterer
Oberkirchenrat

Beglaubigt
Kanzleiabteilung:

i. A. Z-4.