## II.
## Allgemeine Grundlagen für das Zusammenwirken

2 – Bei der Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen sind nach § 144a Abs. 1 BBauG Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur, insbesondere auch die Ergebnisse der agrarstrukturellen Vorplanung (Vorplanung im ländlichen Nahbereich) zu berücksichtigen. Diese Verpflichtung gilt nicht nur für die Bauleitplanung, sondern auch für sonstige städtebauliche Maßnahmen der Gemeinde; sie betrifft z.B. die Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach dem Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl I S. 2318), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 1983 (BGBl I S. 1532), die Entwicklungsplanung der Gemeinde (IMBek vom 15. Juni 1981, MABl S. 271), soweit sie städtebaulich von Bedeutung ist, ferner städtebauliche Durchführungsmaßnahmen der Gemeinde wie beispielsweise die Bodenordnung, die Erschließung, den Erlass von Geboten nach dem BBauG, die Enteignung und die Regelung von Miet- und Pachtverhältnissen. Die Aufführung der Belange der Land- und Forstwirtschaft in § 1 Abs. 6 BBauG und das Gebot des § 144a BBauG zur Abstimmung von Maßnahmen bedeuten, dass die agrarstrukturellen Belange in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BBauG einzubeziehen sind und dass sie im Verhältnis zu den anderen berührten Belangen zu gewichten sind. Eine fehlerhafte Abwägung kann zur Ungültigkeit des Bauleitplanes führen (vgl. BVerwG, Urteil vom 5. Juli 1974 – IV C 50.72, BayVBl 1974, 705).

3 – Zur Berücksichtigung der Belange der Flurbereinigung ist bei der Ausarbeitung und Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere anzustreben, dass

– für die darzustellenden oder festzusetzenden Bauflächen oder –gebiete möglichst nur solche Flächen in Anspruch genommen werden, die für die landwirtschaftliche Nutzung weniger geeignet sind (§ 2 Abs. 5 des Raumordnungsgesetzes, § 1 Abs. 6 Satz 3 BBauG),

– die vorgesehenen Bauflächen oder –gebiete so abgegrenzt und festgelegt werden, dass für die anschließenden landwirtschaftlichen Grundstücke möglichst wirtschaftliche Grundstücksformen mit einer arbeitswirtschaftlich annehmbaren Größe verbleiben und die Betriebe nicht von ihren Wirtschaftsflächen abgeschnitten werden,

– der voraussichtliche Bedarf an Bauland, vor allem für die ortsansässige Bevölkerung, für mehrere Jahre nach Abschluss der Flurbereinigung sichergestellt ist,

– soweit erforderlich, geeignete Flächen für die Aussiedlung vorgesehen werden,

– der notwendigen Erschließung der Feldmark Rechnung getragen wird,

– landwirtschaftliche Betriebe durch die vorgesehenen Bauflächen oder –gebiete in ihrer Entwicklungsmöglichkeit nicht beeinträchtigt werden,

– bei der standortmäßigen Zuordnung von landwirtschaftlichen Betrieben und von Wohngebieten der nichtlandwirtschaftlichen Bevölkerung auf störende Emissionen der Landwirtschaft Rücksicht genommen wird. Nach § 5 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl I S. 1763) dienen Dorfgebiete vorwiegend der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und dem dazugehörigen Wohnen und erst in zweiter Linie dem sonstigen Wohnen.

Weitere Hinweise zur Bauleitplanung und zur Abstimmung mit agrarstrukturellen Maßnahmen im Einzelnen enthalten die „Planungshilfen für die Bauleitplanung “ (IMBek vom 30. Juli 1982, MABl S. 517).

4 – § 37 Abs. 2 FlurbG gebietet, vergleichbar dem § 1 Abs. 6 und 7 BBauG, die öffentlichen und privaten Interessen untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen. Die verschiedenen Gesichtspunkte sind in einer Gesamtschau zu werten. Besondere Bedeutung haben im Rahmen dieser Abwägung auch die

Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung, der geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

5 – Bei der Planung und Durchführung der Maßnahmen der Flurbereinigung ist insbesondere anzustreben, dass

– die ortsbildprägende Bausubstanz in den Dorfkernen funktionsfähig erhalten bleibt;

– denkmalgeschützte Gebäude erhalten bleiben und für sie, falls notwendig, eine geeignete Nutzung gesucht wird;

– Aussiedlungen nur in unbedingt notwendigem Umfang vorgenommen werden;

– ortsbildprägende innerörtliche Straßenräume einschließlich des für sie charakteristischen Grüns in Vorgärten und am Straßenrand in ihrem Gesamteindruck bewahrt oder gestalterisch verbessert werden;

– die Bepflanzung an außerörtlichen Straßen erhalten und ergänzt bzw. neu angelegt wird;

– die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Gemeinde auf der Grundlage der Bauleitplanung berücksichtigt wird;

– die Festsetzungen verbindlicher Bauleitpläne beachtet werden;

– die Wertermittlung und Neuordnung der Grundstücke auch unter Berücksichtigung der jeweils gültigen Vorschriften über die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben (§§ 29 ff. BBauG) in Verbindung mit den Bebauungsplänen und ggf. den Satzungen zur Festlegung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 2 BBauG erfolgen.

6 – Soweit Bauleitpläne noch nicht vorliegen, sind diese mit der Flurbereinigungsplanung möglichst zeitlich gleichlaufend zu entwickeln und fortlaufend sachlich aufeinander abzustimmen. Es ist insbesondere anzustreben, dass der Plan über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen und der Flächennutzungsplan bzw. dessen Änderung oder Ergänzung gleichzeitig und in enger Zusammenarbeit ausgearbeitet und zur Genehmigungs- bzw. Feststellungsreife gebracht werden.

Der Flächennutzungsplan bzw. seine Änderung oder Ergänzung sollte erst nach der Erörterung des Planes über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen mit den Trägern öffentlicher Belange (§ 41 Abs. 2 FlurbG) vom Gemeinderat durch Beschluss festgestellt und zur Genehmigung vorgelegt werden. Andererseits ist es in bestimmten Fällen zweckmäßig, dass die Planfeststellung oder Plangenehmigung nach § 41 Abs. 3 und 4 FlurbG erst erfolgt, wenn der zur Abstimmung der Maßnahmen erforderliche Flächennutzungsplan bzw. seine Änderung oder Ergänzung genehmigt ist.

Bebauungspläne sollen, insbesondere soweit sie zur Abstimmung mit den Maßnahmen der Flurbereinigung erforderlich sind, möglichst schon bei der Wertermittlung nach § 27 ff. FlurbG, spätestens aber bis zum Planwunschtermin nach § 57 FlurbG im Entwurf vorliegen und bis zur Bekanntmachung des Flurbereinigungsplanes Rechtsverbindlichkeit nach § 12 BBauG erlangt haben. Bei Maßnahmen in der Ortslage (vgl. Abschnitt V) ist die Abhängigkeit zwischen den städtebaulichen Planungen und Maßnahmen und den Maßnahmen der Flurbereinigung in der Regel so eng, dass erforderliche Bebauungspläne zum Zeitpunkt der Planfeststellung oder Plangenehmigung nach § 41 Abs. 3 und 4 FlurbG mindestens den nach § 33 BBauG erforderlichen Verfahrensstand erreicht haben sollen.

Änderungen der aufeinander abgestimmten Planungen sollen bis zum Abschluss des Flurbereinigungsverfahrens (§ 149 FlurbG) nur vorgenommen werden, wenn zwischen der Flurbereinigungsdirektion und der Gemeinde Übereinstimmung besteht und wenn zwingende Gründe die Änderung erfordern (§ 144c Abs. 2 Satz 2 BBauG). Für die Bauleitplanung können sich solche zwingenden Gründe insbesondere aus der Anpassung an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BBauG) oder infolge einer Gemeindeneugliederung ergeben. Für die Flurbereinigung gilt in diesen Fällen neben der allgemeinen Verpflichtung nach § 144c Abs. 2 BBauG die besondere Pflicht zur

Anpassung an den Flächennutzungsplan, soweit sie nach § 2 Abs. 5 BBauG beteiligt war und dem Plan nicht widersprochen hat. Macht eine Veränderung der Sachlage eine abweichende Planung erforderlich, so hat sich die Flurbereinigungsdirektion bzw. die Teilnehmergemeinschaft unverzüglich mit der Gemeinde ins Benehmen zu setzen (§ 7 BBauG).