

Erläuterungen der wesentlichen Neuregelungen des Baugesetzbuch 2007

Stand: 29.03.2007

1. Beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung

Mit §13a Baugesetzbuch wird eine neue Vorschrift für die „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ eingeführt. Dabei handelt es sich um Bebauungspläne für die Wiedernutzung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung, für die nun ein vereinfachtes Verfahren eingeführt wird. Diese Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung, jedoch unterliegen sie den europarechtlichen Bestimmungen der sogenannten „Projekt-UVP-Richtlinie“ und der „Plan-UP-Richtlinie“. Wenn diesbezüglich keine förmliche Umweltprüfung notwendig ist, sollen Bebauungspläne nach dem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können.

In §13a) Absatz 1 Satz 2 Baugesetzbuch wird folgende Unterscheidung gemacht:

- Die Grundfläche des Geltungsbereichs der Bebauungspläne muss geringer als 20.000 m² sein.
- Bei einer Grundfläche von 20.000 bis 70.000 m² muss durch eine Vorprüfung im Einzelfall festgestellt werden, ob der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Der Bebauungsplan darf nicht der Pflicht zur UVP unterliegen, zudem dürfen weder FFH, noch Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden.

Die Merkmale eines „beschleunigten Verfahrens“ bei der Aufstellung (Änderung und Ergänzung) eines Bebauungsplans sind:

- Nach §13 Baugesetzbuch kann von einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen werden.
- Eine Abweichung vom Flächennutzungsplan ist möglich, wenn dadurch die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird.
- Bei bestandsorientierten Bebauungsplänen im Innenbereich mit einer Grundfläche des Geltungsbereichs kleiner 20.000 m² ist ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich.

2. Sicherung zentraler Versorgungsbereiche

Durch Erhaltung und Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen soll allgemein die Innenentwicklung gestärkt werden, darüber hinaus soll die wohnortnahe Versorgung vor dem Hintergrund des demographischen Wandels sichergestellt werden. Unter einem „zentralen Versorgungsbereich“ versteht man Versorgungsbereiche unterschiedlicher Stufe (Innenstadtzentren, Nebenzentren in Stadtteilen, Grund- und Nahversorgungszentren in Stadt- und Ortsteilen).

Bei Planungsvorhaben dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Gemeinde oder anderer Gemeinden ausgehen (§34 Absatz 3 Baugesetzbuch). In der Praxis führt diese Regelung zur Notwendigkeit von genauen Begründungen im Einzelgenehmigungsverfahren und aufwändigen Gutachten. Daher soll der Schutz zentraler Versorgungsbereiche auch durch neue Festsetzungsmöglichkeiten (vgl. §9 Absatz 2a Baugesetzbuch) erreicht werden. In einem Bebauungsplan für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (ohne Ausweisung von Baugebieten) ist Einzelhandel dort auszuschließen, wo er zentrale Versorgungsbereiche beeinträchtigt. Damit sollen zentrale Versorgungsbereiche vor dem Einzelhandel an städtebaulich nicht integrierten Standorten geschützt werden. Bei im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (§34 Baugesetzbuch) kann in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nach §34 Absatz 1 und 2 Baugesetzbuch nur bestimmte Arten der baulichen Nutzung zulässig, ausnahmsweise zulässig oder nicht zulässig sind.

Dabei empfiehlt es sich, dass die Planungen der Gemeinde bezüglich der Entwicklung des Einzelhandels in einem städtebaulichen Entwicklungskonzept niedergelegt werden. Dieses Konzept sollte Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder der Stadtteile enthalten. Das städtebauliche Entwicklungskonzept ist dabei nicht nur für Festsetzungen nach im Rahmen eines Bebauungsplans sondern auch im nicht beplanten Innenbereich bei Vorhaben im Anwendungsbereich des § 34 Absatz 3 Baugesetzbuch von Bedeutung.

3. Vorhaben- und Erschließungsplan

Im Bebauungsplan für den Vorhaben- und Erschließungsplan soll auch die bauliche Nutzung festgelegt werden. Weiterhin sind nur diejenigen Nutzungen zulässig, zu denen sich der Investor im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Eine Änderung der Nutzung ist durch eine Änderung des Durchführungsvertrages (ohne Änderung des Bebauungsplans) möglich; sofern diese von der allgemein festgesetzten Nutzung umfasst wird. Die Zulässigkeit der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen ist nach §12 Baugesetzbuch von bestimmten Bedingungen und Befristungen abhängig.

Es sind nur solche Vorhaben zulässig, die im Durchführungsvertrag festgehalten sind. Durch §9 Absatz 2 Baugesetzbuch sollen die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen bzgl. ihrer Zulässigkeit als aufschiebend bedingt behandelt werden; gemäß dem Durchführungsvertrag.

4. Wohnbauvorhaben im nicht beplanten Innenbereich

Durch §34 Absatz 3a) Baugesetzbuch können durch eine Ermessensentscheidung zusätzliche bauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit vorhandenen Gewerbe- und Handwerksbetrieben im nicht beplanten Innenbereich und Erweiterung, Änderung und Erneuerung vorhandener baulicher Anlagen zu Wohnzwecken ermöglicht werden. So können städtebaulich vertretbare Vorhaben durch Ermessensentscheidung auch dann zugelassen werden, wenn die Gebäudehülle wesentlich geändert wird.

5. Beschleunigung und Erleichterung des Abschlusses von Sanierungsverfahren

Durch §136 Absatz 1 Baugesetzbuch wird das Gebot der zügigen Durchführung der Sanierung stärker zur Geltung gebracht. Demnach sind die Gemeinden verpflichtet, eine Frist zur Durchführung, die 15 Jahre nicht überschreiten darf, durch Erlass einer Sanierungssatzung festzulegen. Die Frist kann nur durch einen Beschluss der Gemeinde verlängert werden, wenn die Sanierung nicht fristgemäß durchgeführt werden kann.

Durch §145 Absatz 1 Satz 2 Baugesetzbuch kann die Bauaufsichtsbehörde über die Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung entscheiden. Die Bauaufsichtsbehörde unterliegt bei Entscheidungen über die sanierungsrechtliche Genehmigung nicht mehr der Monatsfrist (§22 Absatz 5 Sätze 2 bis 5 Baugesetzbuch). Diese Neuregelung gilt allerdings nicht für sanierungsrechtliche Genehmigungen - ohne Baugenehmigungsverfahren. Die Fristverlängerungsmöglichkeit wird von drei auf zwei Monate verkürzt, so dass die Genehmigungsfrist einschließlich der Verlängerung höchstens vier Monate betragen darf.

Die Erhebung von Ausgleichsbeträgen für sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen wurde vereinfacht. Die Gemeinde kann durch §154 Absatz 2a) Baugesetzbuch das vereinfachte Verfahren durch Satzung anordnen. Bei der Berechnung, die in diesem Verfahren vorzunehmen ist, ist von dem insgesamt im Sanierungsgebiet entstandenen Aufwand für die Erleichterung oder Verbesserung von Verkehrsanlagen auszugehen.

6. Private Initiativen zur Stadtentwicklung

Privatwirtschaftliche Initiativen (wie Business Improvement Districts und Immobilien- und Standortgemeinschaften) sollen durch §171 f) Baugesetzbuch gestärkt werden. Es wird klar gestellt, dass die gesetzliche Einführung und Aufstellung von „BID-Gesetzen“ dem Landesgesetzgeber vorbehalten werden soll.

Bei Business Improvement Districts handelt es sich um Gebiete einer Gemeinde in denen sich Grundeigentümer bzw. Gewerbetreibende zusammengeschlossen haben, um Maßnahmen zur Verbesserung des geschäftlichen und städtischen Umfeldes durchzuführen. Die Maßnahmen werden durch zwingende Abgaben aller Eigentümer finanziert.

7. Planerhaltungsvorschriften, Normenkontrollverfahren

Für Bebauungspläne nach §13a) Baugesetzbuch regeln die „Unbeachtlichkeitsklauseln“ nach §214 Baugesetzbuch die Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans zum Flächennutzungsplan. Dadurch soll erreicht werden, dass bestimmte Fehler bei der Beurteilung der Voraussetzung für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens für die Wirksamkeit des Bebauungsplans unbeachtlich sind. Für die Wirksamkeit der Bebauungspläne und für die Investitionssicherheit werden durch §§214 und 215 Baugesetzbuch zusätzliche Vorschriften zur Planerhaltung für alle Bebauungspläne eingeführt. Die Antragsfrist für Normenkontrollverfahren nach §47 VwGO soll auf ein Jahr verkürzt werden. Auch die Frist zur Geltendmachung von Fehlern der Bebauungspläne wurde auf ein Jahr verkürzt (§215 Baugesetzbuch).

Die „Präklusionsregelung“ §47 Absatz 2a) VwGO besagt, dass ein Normenkontrollverfahren (bei Bebauungsplänen) unzulässig ist, wenn in ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die im Rahmen der Beteiligung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.