

Stadt Heidelberg  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

**Änderung des Baugesetzbuches  
Erleichterung von Planungsvorhaben für  
die Innenentwicklung der Städte**

## Informationsvorlage

| Beratungsfolge | Sitzungstermin | Behandlung | Kenntnis genommen                                   | Handzeichen |
|----------------|----------------|------------|---|-------------|
| Bauausschuss   | 17.04.2007     | Ö          | <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein |             |

**Inhalt der Information:**

*Der Bauausschuss nimmt die Information über die Änderung des Baugesetzbuches zur Kenntnis.*

## **I. Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg**

### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Der Inhalt der Informationsvorlage ist im Hinblick auf die Zielsetzung des Stadtentwicklungsplanes nicht von Bedeutung, da es sich um eine allgemeine Erläuterung der rechtlichen Auswirkungen verschiedener Instrumente des Bauplanungsrechtes handelt.



## **II. Begründung:**

Die Vorlage basiert auf dem folgenden Antrag

Antrag Nr.: 0027/2007/AN

Antragsteller: GAL-Grüne, BL

Antragsdatum: 22.02.2007

„Änderung des Baugesetzbuches; Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“

Die Verwaltung wird gebeten, zu dieser Novellierung Stellung zu nehmen und die Auswirkungen auf Bürgerbeteiligung, Umweltfragen, städtebauliche Entwicklungen darzulegen.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Mit dem „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“, welches am 01.01.2007 in Kraft trat, wird das Ziel verfolgt, die Innenentwicklung von Städten und Gemeinden durch eine Vereinfachung und Beschleunigung des Bau- und Planungsrechts zu stärken. Damit sollen wichtige Planungsvorhaben vor allem zur Schaffung von Arbeitsplätzen, Wohnbedarf und Infrastrukturausstattung gefördert werden. Der Flächenverbrauch soll reduziert und wichtige Investitionsvorhaben sollen erleichtert werden. Mit der Novellierung wird eine der Vereinbarungen des Koalitionsvertrags von CDU/CSU und SPD vom 11.11.2005 umgesetzt. Neben dem Baugesetzbuch wurden auch das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und die Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) geändert.

### **Neuregelungen der Novellierung des Baugesetzbuch 2007**

Die durch das Baugesetzbuch 2007 neuen und geänderten Regelungen und Instrumente haben große Auswirkungen auf die schnelle und rechtssichere Realisierung von konkreten Projekten. Die Neuregelungen des Gesetzes beziehen sich im wesentlichen auf folgende sieben Themenbereiche, die anschließend allgemein beschrieben sind:

1. Beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung  
Die Innenentwicklung soll durch §13a) Baugesetzbuch ein beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne gestärkt werden. Bei Bebauungsplänen mit einer Grundfläche des Geltungsbereichs geringer als 20.000 m<sup>2</sup> sind Eingriffe in die Natur nicht mehr prüfpflichtig. Dies führt zur Kürzung und Vereinfachung der Planungsverfahren, vor allem durch die konzentrierte Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung. Die Bestandskraft dieser Pläne wird durch flankierende Regelungen bei den Planerhaltungsvorschriften erhöht.
2. Sicherung zentraler Versorgungsbereiche  
Die Schaffung und Sicherung zentraler Versorgungsbereiche wird durch ergänzende Steuerungsinstrumente verbessert.

3. Vorhaben- und Erschließungsplan  
Die Handhabung des Vorhaben- und Erschließungsplans wird erleichtert.
4. Wohnbauvorhaben im nicht beplanten Innenbereich  
§34 Absatz 3a) Baugesetzbuch ist nun auch für Wohnbauvorhaben im nicht beplanten Innenbereich anwendbar.
5. Beschleunigung und Erleichterung des Abschlusses von Sanierungsverfahren  
Der Abschluss von Sanierungsverfahren wird beschleunigt und vereinfacht. Der Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten (§9 Baugesetzbuch) wird um folgende Befugnis erweitert: Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen können im Bebauungsplan festgesetzt werden.
6. Private Initiativen zur Stadtentwicklung  
Zum Erhalt und zur Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche werden in den Belangekatalog des Baugesetzbuchs (durch Ergänzung von §1 Absatz 6 Nr. 4) folgende Punkte aufgenommen:
  - Streichung der mit dem EAG Bau 2004 eingeführten 15-Jahres-Frist zur Überprüfung der Flächennutzungspläne
  - Neufassung der Zuständigkeitskonzentrationsregelung des §145 Absatz 1 BaugesetzbuchEinführung eines §171 f) Baugesetzbuch als Ermächtigungsnorm für die Länder zur Einführung sogenannten „Business Improvement Districts (BID)“.
7. Planerhaltungsvorschriften, Normenkontrollverfahren  
Die Antragsfrist für Normenkontrollverfahren nach §47 VwGO wird auf ein Jahr verkürzt und die Frist zur Geltendmachung von Fehlern der Bebauungspläne wird angepasst. Ein Normenkontrollverfahren eines Bebauungsplans soll unzulässig sein, wenn in ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die im Rahmen der Beteiligung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

In der Anlage 1 werden diese Neuregelungen genauer beschrieben.

## **Stellungnahmen und Bewertungen zum Baugesetzbuch 2007 bezüglich der Auswirkungen auf städtebauliche Entwicklungen, Umweltfragen und Bürgerbeteiligungen**

Auswirkungen der Novellierung des Baugesetzbuch auf:

### 1. Städtebauliche Entwicklungen:

Die Verkürzung der Verfahrensdauer wird von vielen Institutionen und Akteuren als großer Vorteil der Novellierung des Gesetzes gesehen. Damit wird neben der Innenentwicklung der Städte und Gemeinden, vor allem auch dem Anpassungs- und Investitionsbedarf Rechnung getragen. Ebenso wird die Verringerung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und das Ziel eines kompakteren Siedlungsbereichs als positiv bewertet. Allerdings wird dies insofern abgeschwächt, als auf einen Ausgleich für Eingriffe in die Natur und Landschaft verzichtet wird; dies widerspricht dem Ziel einer Reduzierung der Landschaftszersiedelung und einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

Eine nachhaltige Stadtentwicklung kann durch die Einführung eines beschleunigten Verfahrens (ohne Umweltprüfung) und den Steuerungsverlust des Flächennutzungsplans nicht mehr garantiert werden, daher sollte auf der Raumordnungsebene eine Nachsteuerung stattfinden, denn sonst besteht die Gefahr eines gesamträumlichen Steuerungsverlustes.

Bezüglich der zentralen Versorgungsbereiche werden die Kommunen durch das Gesetz dazu berechtigt, einen unbeplanten Innenbereich festzulegen, auf dem großflächiger Einzelhandel nicht oder nur ausnahmsweise zulässig ist. Durch diese Änderung wird der Regelungsspielraum der Gemeinden erheblich erweitert, so kann die Gemeinde die Regelvermutung über negative Auswirkungen in den unbeplanten Innenbereich übertragen. Wenn die Gemeinde großflächigen Einzelhandel (nach §11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung) ausschließt, dann kann durch die Regelvermutung die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel verhindert werden.

§9 Absatz 2a Baugesetzbuch (Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) soll ermöglichen, dass nur bestimmte Arten der nach §34 Absatz 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzung zulässig, nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zulässig sind. Damit erhalten die Städte ein wirksames planerisches Steuerungsinstrument, was die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in den 34er-Bereichen und die Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche erleichtern wird.

## 2. Umweltfragen:

Durch das vereinfachte Verfahren wird auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung verzichtet, diese Regelung trifft nach Angaben des BUND auf 90% der heute aufgestellten Bebauungspläne zu. In diesem Zusammenhang entfällt die Pflicht einen Umweltbericht zu erstellen, eine zusammenfassende Erklärung zu formulieren und Monitoringmaßnahmen durchzuführen, und es entfällt die Pflicht zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Des Weiteren kann bezüglich des Umweltschutzes kritisch angemerkt werden, dass bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von < 20.000 m<sup>2</sup> nicht mehr für einen Ausgleich für Eingriffe in die Natur und Landschaft gesorgt werden muss. In Einzelfällen können so wertvolle ökologische Bereiche ohne einen angemessenen Ausgleich beseitigt werden. Neben den ökologischen Folgen führt diese Regelung auch zu geringeren Einnahmen der Kommunen. Allerdings bleibt bei Bebauungsplänen mit einer größeren Grundfläche grundsätzlich die naturschutzrechtliche Ausgleichsverpflichtung bestehen. Ebenso finden die artenschutzrechtlichen Anforderungen in dem Gesetz Beachtung, da sie bei der Abwägung, der ggf. verfahrensmäßig besonderen Verfahrens- und Abstimmungsschritte, berücksichtigt werden müssen. Eine förmliche Umweltprüfung ist allerdings nicht mehr zwingend erforderlich.

## 3. Bürgerbeteiligungen:

Bei beschleunigten Verfahren wird auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung verzichtet.

Ebenso führt die parallele Durchführung eines Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans bei Widerspruch zum Bebauungsplan und die Möglichkeit, ein Vorhaben nach § 33 Absatz 3 Baugesetzbuch vor Durchführung der öffentlichen Auslegung zu genehmigen, zu der angestrebten Beschleunigung im Planungsrecht. Ein Praxistest des Deutschen Instituts für Urbanistik zeigte, dass der Zeitvorteil im Einzelfall bis zu 35 Wochen betragen kann. In strittigen Fällen kommt es jedoch weiterhin zu einer formellen Öffentlichkeitsbeteiligung.

## Fazit

Trotz zahlreicher Neuregelungen, die kritisch einzuschätzen sind, wie beispielsweise der Verzicht auf Umweltprüfung, Ausgleich für Natur- und Landschaftseingriffe und definitorische Unklarheiten, überwiegen die Vorteile der Neuregelungen. Als gelungen wird die Konzentration der Umweltprüfung auf ihren europarechtlich erforderlichen Kern und die Begrenzung der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen auf wirklich bedeutsame Eingriffe in Natur und Landschaft angesehen. Die Verfahrensvereinfachung und die Stärkung der Innentwicklung könnte zu einer Verstärkung von Investitionen führen. Allgemein wird die Novellierung des Baugesetzbuch seitens der Stadt Heidelberg begrüßt, da es – wie auch der Deutsche Städtetag betont – dem raumordnerischen Konzept „dezentrale Konzentration“, „kompakte Stadt“ und dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gerecht wird.

gez.

Prof. Dr. Raban von der Malsburg

| <b>Anlagen zur Drucksache:</b> |   |
|--------------------------------|---|
| <b>Lfd. Nr.</b>                | <b>Bezeichnung</b>  |
| A 1                            | Erläuterungen der wesentlichen Neuregelungen des Baugesetzbuch 2007 |
| A 2                            | Synoptische Gegenüberstellung BauGB 2004 und BauGB 2007             |