

An die

- a) unmittelbaren Mitgliedstädte
- b) Mitglieder und Ständigen Gäste des Bau- und Verkehrsausschusses
- c) Mitglieder der Fachkommission Baurecht
- d) Mitglieder der Fachkommission Stadtplanung
- e) Mitglieder des Umweltausschusses
- f) Mitglieder der Fachkommission Wirtschaftsförderung
- g) Landesverbände

des Deutschen Städtetages

Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte („BauGB-Novelle 2006“)

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Deutsche Bundestag hat am 9. November 2006 das „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ in der Fassung des beiliegenden Berichts des Ausschusses für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung des Deutschen Bundestages beschlossen (BT-Drs.16/3308, Anlage 1). Das Gesetz bedurfte – entsprechend der am 1. September 2006 in Kraft getretenen Änderungen des Grundgesetzes in Umsetzung der Föderalismusreform – nicht der Zustimmung des Bundesrates. Von seinem nach wie vor bestehenden Recht zur Anrufung des Vermittlungsausschusses hat der Bundesrat in diesem Fall durch Beschluss vom 15. Dezember 2006 keinen Gebrauch gemacht, so dass das Gesetz **zum 1. Januar 2007 in Kraft tritt**.

Mit dem Gesetz werden vor allem das Baugesetzbuch (BauGB) und die Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) geändert. Das Gesetz greift die Forderung des Deutschen Städtetages auf, die Innenentwicklung der Städte zu stärken und setzt dazu die Koalitionsvereinbarung vom November 2005 um. Darin ist ausgeführt, dass zur Verminderung der Flächeninanspruchnahme und zur Beschleunigung wichtiger Planungsvorhaben, vor allem in den Bereichen Arbeitsplätze, Wohnbedarf und Infrastrukturausstattung, das Bau- und Planungsrecht für entsprechende Vorhaben zur Stärkung der Innenentwicklung vereinfacht und beschleunigt werden soll.

I. Wesentliche Neuregelungen des Gesetzes im Überblick

Mit diesem Gesetz wird das BauGB in einigen wesentlichen Punkten mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung zu stärken. Dazu wird mit **§ 13 a) BauGB ein neues beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung** eingeführt. Dieses sieht eine erhebliche Kürzung und Vereinfachung der Planungsverfahren, insbesondere durch eine konzentrierte Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vor. Die Bestandskraft dieser Pläne und damit die Sicherheit der hierauf gestützten Investitionen wird durch **flankierende Regelungen bei den Planerhaltungsvorschriften** erhöht. Die für die Innenentwicklung der Städte, ihre Urbanität und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung notwendige **Schaffung und Sicherung zentraler Versorgungsbereiche** wird durch ein **ergänzendes Steuerungsinstrument verbessert**.

Die Vorschrift des § 34 Abs. 3 a) BauGB ist zukünftig auch für **Wohnbauvorhaben im nicht beplanten Innenbereich** anwendbar.

Die Handhabung des **Vorhaben- und Erschließungsplans** – ebenfalls von großer praktischer Bedeutung für Bebauungspläne der Innenentwicklung – wird erleichtert. Als Beitrag zum Bürokratieabbau wird der **Abschluss von Sanierungsverfahren beschleunigt und vereinfacht**. Darüber hinaus wird der Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten (§ 9 BauGB) um die Befugnis erweitert, **vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen** im Bebauungsplan festsetzen zu können.

Weitere Neuerungen sind die **Aufnahme von Erhalt und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in den Belangekatalog** des BauGB (durch Ergänzung von § 1 Abs. 6 Nr. 4), die **Streichung der mit dem EAG Bau 2004 eingeführten 15-Jahres-Frist zur Überprüfung der Flächennutzungspläne**, die Neufassung der **Zuständigkeitskonzentrationsregelung des § 145 Abs. 1 BauGB** sowie die **Einfügung eines § 171 f) BauGB** als Ermächtigungsnorm für die Länder zur Einführung sog. „Business Improvement Districts (BID)“.

Die **Antragsfrist für Normenkontrollverfahren nach § 47 VwGO wird generell auf ein Jahr verkürzt**. Die **Frist zur Geltendmachung von Fehlern der Bebauungspläne** wird entsprechend angepasst. Des Weiteren soll ein **Normenkontrollverfahren**, das einen Bebauungsplan zum Gegenstand hat, **unzulässig** sein, soweit in ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die im Rahmen der Beteiligung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Das Gesetzgebungsverfahren wurde von einem durch das Deutsche Institut für Urbanistik (difu) durchgeführten **Praxistest** begleitet, dessen Ergebnisse am 25.10.2006 dem Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung des Deutschen Bundestages vorgestellt wurden. Der Ergebnisbericht kann über die Homepage des difu (www.difu.de) oder unmittelbar unter der Adresse <http://edoc.difu.de/orlis/DF10649.pdf> abgerufen werden.

II. Wesentliche Neuregelungen des Gesetzes im Einzelnen

1. Bebauungspläne der Innenentwicklung

Kernpunkt des neuen Gesetzes ist die Einführung einer neuen Vorschrift (§13 a) BauGB) für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“. Dies sind Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Für sie wird ein beschleunigtes Verfahren eingeführt.

Mit der Begriffsbestimmung der Bebauungspläne für die Innenentwicklung wird an die Bodenschutzklausel in § 1 a) Abs. 2 Satz 1 BauGB angeknüpft, die mit den gleichen Worten den Planungsgrundsatz der Innenentwicklung beschreibt. Die Begründung des Gesetzentwurfs führt hierzu aus:

„Bebauungspläne der Innenentwicklung sind daher abzugrenzen von Bebauungsplänen, die gezielt Flächen außerhalb der Ortslagen einer Bebauung zuführen. Bebauungspläne der Innenentwicklung erfassen damit solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4). Einbezogen sind auch solche Bebauungspläne, die der Umnutzung von Flächen dienen. In Betracht kommen insbesondere Gebiete, die im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 darstellen, innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brachgefallene Flächen sowie innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll“.

Bebauungspläne der Innenentwicklung unterliegen nicht der mit der BauGB-Novelle 2004 eingeführten förmlichen Umweltprüfung (die gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gebotene *Prüfung der Umweltbelastung* bleibt davon unberührt); sie bedürfen daher der europarechtlich gebotenen Begrenzung:

Es müssen die Bestimmungen der sog. „Projekt-UV-Prüfung“ und der sog. „Plan-UV-Prüfung“ eingehalten werden. Nur soweit danach keine förmliche Umweltprüfung notwendig ist, sollen Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können. Dementsprechend unterscheidet § 13 a) Abs. 1 Satz 2 BauGB-neu:

- im Geltungsbereich des Bebauungsplans darf grundsätzlich nur eine Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) von weniger als 20.000 qm festgesetzt werden (Fallvariante 1),
- bei einer Grundfläche von 20.000 qm bis weniger als 70.000 qm muss die Gemeinde – anhand der neu vorgesehenen Anlage 2 zum BauGB – aufgrund einer Vorprüfung des Einzelfalls zu der Einschätzung gelangt sein, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat (Fallvariante 2).

Die Höhe dieser Schwellenwerte berücksichtigt die spezifischen Anforderungen der Plan-UV-Prüfung.

Zudem darf der Bebauungsplan nicht einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, und es dürfen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebieten bestehen.

Für die Aufstellung eines solchen Bebauungsplans ist ein „beschleunigtes Verfahren“ (ebenso wie für seine Änderung und Ergänzung) mit folgenden Merkmalen vorgesehen:

- wie beim vereinfachten Bauleitplanverfahren nach § 13 BauGB kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden abgesehen werden; die Öffentlichkeit ist allerdings – zusammen mit der nach Europarecht vorzunehmenden Unterrichtung, dass keine förmliche Umweltprüfung vorgenommen wird – auf ihre Informationsmöglichkeiten hinzuweisen (§ 13 a) Abs. 3 BauGB-neu). Die Beteiligung kann auch auf die betroffene Öffentlichkeit und berührten Behörden konzentriert werden.
- Eine Abweichung vom Flächennutzungsplan ist möglich, wenn dadurch die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird; der Flächennutzungsplan bedarf also **nicht** der (vorhergehenden oder parallelen) Änderung, er wird, weil insoweit „überholt“, lediglich berichtet.

- In der Bebauungsplanung soll einem dringendem Bedarf an Investitionen zu Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden.
- Es wird gesetzlich bestimmt, dass die Voraussetzungen des § 1 a) Abs. 3 Satz 5 BauGB für bestandsorientierte Bebauungsplanungen – keine Erforderlichkeit eines Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft – stets gegeben sind; dies soll aber nur gelten für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche bis zu 20.000 qm. Davon unberührt bleibt die Möglichkeit, nach den üblichen Planungsgrundsätzen im Baugebiet die gebotenen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB, z.B. für Grünflächen, Bepflanzungen und die Entwicklung von Natur und Landschaft, festzusetzen.

2. Sicherung Zentraler Versorgungsbereiche

Die Erhaltung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in den Städten und Gemeinden ist von hoher städtebaulicher Bedeutung, und zwar zur Stärkung der Innenentwicklung und der Urbanität der Städte sowie besonders auch zur Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung, die angesichts der demografischen Entwicklung besonderen Schutzes bedarf, namentlich auch wegen der geringeren Mobilität älterer Menschen. Das Städtebaurecht enthält für Gebiete mit Bebauungsplänen die dafür notwendigen Regelungen, ergänzt um die hierauf gerichtete Verstärkung der gemeindenachbarlichen Abstimmungspflicht in § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB durch die BauGB-Novelle 2004.

Für die Sicherung zentraler Versorgungsbereiche in den nicht beplanten Innenbereichen wurde durch die BauGB-Novelle 2004 die Regelung des § 34 Abs. 3 BauGB eingeführt, nach der von Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein dürfen. Diese Regelung hat inzwischen im Vollzug Bedeutung erlangt. Sie ist aber in ihrer Praktikabilität dadurch eingeschränkt, dass sie oftmals einer detaillierten Begründung im Einzelgenehmigungsverfahren bedarf und eine Reihe von Fragestellungen aufwirft (so u.a. wie groß der zu erwartende Kaufkraftabfluss sein muss, um schädliche Auswirkungen annehmen zu können), die oftmals nur mittels aufwändiger Gutachten rechtssicher dargestellt werden können.

Deshalb soll der mit § 34 Abs. 3 BauGB verfolgte Zweck (Schutz zentraler Versorgungsbereiche) nunmehr auch mit einer neuen Festsetzungsmöglichkeit (vgl. § 9 Abs. 2 a) BauGB-neu) erreicht werden können. Danach wird es möglich sein, in einem Bebauungsplan für im Zusammenhang bebaute Ortsteile – ohne Ausweisung von Baugebieten – im Sinne einer planerischen Feinsteuerung Einzelhandel dort auszuschließen, wo er zentrale Versorgungsbereiche beeinträchtigt. Dies unterstützt die Bemühungen der Städte und Gemeinden, ihre zentralen Versorgungsbereiche vor der Ansiedlung des Einzelhandels unterschiedlicher Größe an städtebaulich nicht integrierten Standorten zu schützen. Auf diese Weise können die in Einzelhandelskonzepten enthaltenen Zielsetzungen auch außerhalb von in Bebauungsplänen ausgewiesenen Baugebieten verbindlich gemacht werden.

Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) kann zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können; die Festsetzungen können dabei auch für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschiedlich getroffen werden.

Der Begriff „zentraler Versorgungsbereich“ umfasst, worauf die Begründung des Regierungsentwurfs ausdrücklich hinweist, Versorgungsbereiche unterschiedlicher Stufen, also insbesondere Innenstadt-

zentren vor allem in Städten mit größerem Einzugsbereich, Nebenzentren in Stadtteilen sowie Grund- und Nahversorgungszentren in Stadt- und Ortsteilen und nichtstädtischen Gemeinden.

Der nach der neuen Vorschrift mögliche Regelungsinhalt eines solchen Bebauungsplans entspricht solchen Bebauungsplänen, die bei festgesetzten Baugebieten eine planerische Feinsteuerung nach § 1 Abs. 5, 8 und 9 BauNVO enthalten, ohne jedoch die Festsetzung eines Baugebietes erforderlich zu machen.

Die Sätze 2 und 3 des neuen § 9 Abs. 2 a) BauGB enthalten Konkretisierungen zu den sich aus § 1 BauGB ergebenden Anforderungen: So ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept, das Aussagen über die vorhandenen und zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche enthält, zu berücksichtigen. Einem solchem Konzept kommt eine die Aufstellung des Bebauungsplans unterstützende Funktion zu, indem es nachvollziehbare Aussagen über die zentralen Versorgungsbereiche enthält. Ein solches Konzept ist allerdings nicht Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2 a) BauGB.

Erforderlich ist darüber hinaus, dass die zu schützenden zentralen Versorgungsbereiche auch bauplanungsrechtlich verwirklicht werden können. Daher sollen für Vorhaben in den schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen die planungsrechtlichen Grundlagen nach §§ 30 oder 34 BauGB vorhanden sein, bzw. die Schaffung der entsprechenden planungsrechtlichen Grundlagen soll konkret durch förmliche Einleitung eines entsprechenden Bebauungsplanverfahrens beabsichtigt sein. Nicht erforderlich ist aber, dass die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für alle nur denkbaren Vorhaben, die in den zentralen Versorgungsbereichen errichtet werden könnten, bereits bestehen oder geschaffen werden.

3. Vorhaben- und Erschließungsplan

Mit der nach geltendem Recht notwendigen Festlegung auf ein bestimmtes, konkret umschriebenes Vorhaben hat sich der Vorhaben- und Erschließungsplan, dem bei Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung hohe Bedeutung zukommt, als nicht im erforderlichen Maß praktikabel erwiesen. Jüngere Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts belegen, dass die im Rahmen des § 12 BauGB zulässige Bandbreite an Nutzungsmöglichkeiten eng zu ziehen ist (Urteil vom 18. September 2003 – 4 CN 3.02; Beschluss vom 10. August 2004 – 4 BN 29.04). Später sich als notwendig herausstellende Änderungen der beabsichtigten oder schon durchgeführten Bauvorhaben bedürfen daher stets eines Verfahrens zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Mit der Neuregelung soll im Bebauungsplan für den Vorhaben- und Erschließungsplan auch die bauliche Nutzung allgemein festgesetzt werden können. Es bleibt allerdings weiterhin grundsätzlich nur diejenige Nutzung zulässig, zu der sich der Investor im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Mit einer Änderung des Durchführungsvertrags wird – ohne Änderung des Bebauungsplans – die im Durchführungsvertrag nunmehr vorgesehene Nutzung zulässig, soweit diese Nutzung von der allgemein festgesetzten Nutzung umfasst wird. Der Rechtsgedanke des § 9 Abs. 2 BauGB, nach dem für die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung bestimmt werden kann, dass ihre Zulässigkeit von bestimmten Bedingungen und Befristungen abhängt, wird auf diese Weise auf die Neuregelung in § 12 BauGB übertragen.

Die Zulässigkeit eines Vorhabens bleibt stets auf solche Vorhaben beschränkt, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Für die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen ist unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festzusetzen, dass diese in Bezug auf Ihre Zulässigkeit als aufschiebend bedingt zu behandeln sind, wobei Bedingung die entsprechende Verpflichtung im Durchführungsvertrag ist. Andere Vorhaben können so durch eine

Änderung des Durchführungsvertrags zulässig werden, ohne dass es hierfür einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedarf.

4. Wohnbauvorhaben im nicht beplanten Innenbereich

Die Vorschrift des § 34 Abs. 3 a) BauGB, die im Wege einer Ermessensentscheidung zusätzliche bauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit vorhandenen Gewerbe- und Handwerksbetrieben im nicht beplanten Innenbereich ermöglicht, wird auch auf die Erweiterung, Änderung und Erneuerung vorhandener baulicher Anlagen zu Wohnzwecken erstreckt. Damit können Vorhaben, wenn sie städtebaulich vertretbar sind, durch Ermessensentscheidung zugelassen werden, auch wenn die Gebäudehülle nicht nur unwesentlich verändert oder erweitert wird. So kann beispielsweise für ein Ausbauvorhaben, bei dem durch An- und Aufbauten das Maß der in der näheren Umgebung vorhandenen Bebauung an sich überschritten wird, gleichwohl im Einzelfall aufgrund einer Ermessensentscheidung eine Genehmigung erteilt werden.

5. Beschleunigung und Erleichterung des Abschlusses von Sanierungsverfahren

Zur Beschleunigung des Abschlusses von Sanierungsverfahren wurde das Gebot der zügigen Durchführung der Sanierung (vgl. § 136 Abs. 1 BauGB) stärker zur Geltung gebracht: Die Gemeinden sind nunmehr verpflichtet, mit dem Erlass einer Sanierungssatzung eine Frist zur Durchführung festzulegen, die 15 Jahre nicht überschreiten soll (vgl. § 142 Abs. 3 BauGB-neu). Die Gemeinde kann die Frist allerdings durch Beschluss verlängern, wenn die Sanierung nicht fristgemäß durchgeführt werden kann. Sanierungssatzungen, die vor dem 1. Januar 2007 bekanntgemacht worden sind, sind spätestens bis zum 31. Dezember 2021 aufzuheben, es sei denn, die Gemeinde legt eine andere Frist für die Durchführung der Sanierung fest (vgl. neue Überleitungsvorschrift § 235 Abs. 4 BauGB).

Die erneute Änderung der Vorschrift über die sanierungsrechtliche Genehmigung (§ 145 BauGB – zuletzt geändert durch die BauGB-Novelle 2004) greift eine Anregung des Bundesrates auf:

§ 145 Abs. 1 Satz 2 BauGB führt zu einer (verfahrensrechtlichen) Zuständigkeitskonzentration, das heißt, die Bauaufsichtsbehörde entscheidet – im Baugenehmigungsverfahren – über die Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung. Maßgebend ist somit die Regelverfahrensdauer des Baugenehmigungsverfahrens. Die bisherige Verweisung auf § 22 Abs. 5 Sätze 2 bis 6 BauGB führt zu einer mit der Regelverfahrensdauer des Baugenehmigungsverfahrens nicht harmonisierten Verfahrensfrist für die Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung. Dies führt im Zweifel zur Trennung beider Verfahren, da das Baugenehmigungsverfahren bereits wegen der Zweimonatsfrist zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens (§ 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB) nicht in einem Monat abgeschlossen werden kann.

Die Trennung der sanierungsrechtlichen Genehmigung und der Baugenehmigung ist aus Sicht des Bauherrn unsinnig, da von der sanierungsrechtlichen Genehmigung nur Gebrauch gemacht werden kann, wenn auch die Baugenehmigung erteilt wird.

Die Neuregelung stellt nunmehr klar, dass die Bauaufsichtsbehörde bei der Entscheidung über die sanierungsrechtliche Genehmigung nicht der Monatsfrist nach § 22 Abs. 5 Sätze 2 bis 5 BauGB unterliegt. Die Fälle, in denen über die sanierungsrechtliche Genehmigung – ohne Baugenehmigungsverfahren – durch die Gemeinde entschieden wird, bleiben von der Änderung unberührt.

Die Herabsetzung der Fristverlängerungsmöglichkeit von drei Monate auf zwei Monate bewirkt, dass die Genehmigungsfrist einschließlich der Verlängerung – wie nach geltendem Recht – höchstens 4 Monate betragen darf.

Des Weiteren wurde die Erhebung von Ausgleichsbeträgen für sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen vereinfacht. Bei der Neufassung des § 154 Abs. 2 a) BauGB wurden sowohl vom Bundesrat angeführte Aspekte als auch Anregungen aus der kommunalen Praxis aufgegriffen. Dies hat dazu geführt, dass die zunächst im Regierungsentwurf vorgesehene Form der grundstücks- und anlagenbezogenen Berechnung des Ausgleichsbetrag so nicht übernommen wurde, da dieser Vorschlag insbesondere in laufenden Sanierungsverfahren zu Schwierigkeiten im Vollzug geführt hätte. Diese werden nun durch ein einheitliches, gebietsbezogenes Berechnungsverfahren für die Ermittlung der Ausgleichsbeträge als Alternative zum herkömmlichen Wertermittlungsverfahren vermieden.

§ 154 Abs. 2 a) BauGB-neu ermächtigt die Gemeinde, das vereinfachte Verfahren durch Satzung anzuordnen. Bei der in diesem Verfahren vorzunehmenden Berechnung ist von dem insgesamt im Sanierungsgebiet entstandenen Aufwand für die Erweiterung oder Verbesserung von Verkehrsanlagen (Gesamtaufwand) auszugehen. Zu den weiteren Einzelheiten der Neuregelung verweisen wir auf die Begründung im Ausschussbericht (vgl. Anlage 1, S.22 ff).

6. Private Initiativen zur Stadtentwicklung

Der neu eingeführte § 171 f) BauGB dient dem stadtentwicklungspolitischen Ziel der Stärkung privater Initiativen, wie z.B. Business Improvement Districts (BID) und Immobilien- und Standortgemeinschaften. Diese können einen Beitrag zur städtebaulichen Verbesserung von Stadtquartieren in funktionaler und gestalterischer Hinsicht leisten.

Aus Sicht des Bundes war eine entsprechende Regelung im BauGB erforderlich, da die Gesetzgebungskompetenz der Länder (entsprechende „BID-Gesetze“ gibt es z.B. in Hamburg, Hessen, Bremen und Schleswig-Holstein) im Hinblick auf die bodenrechtlich abschließende Regelung des BauGB zweifelhaft war.

Mit § 171 f) BauGB-neu wird nunmehr klargestellt, dass die gesetzliche Einführung und Ausgestaltung von „BID-Gesetzen“ dem Landesgesetzgeber vorbehalten sein soll. Darüber hinaus enthält der Gesetzestext die begriffliche Klärung des Bereichs, dessen Regelung den Landesgesetzgebern überlassen ist.

In einer neuen Überleitungsvorschrift (vgl. § 246 Abs. 3 BauGB-neu) wird geregelt, dass bereits vor Inkrafttreten der Neuregelung erlassenes Landesrecht zu BID usw. unberührt bleibt und weiterhin anwendbar ist.

7. Planerhaltungsvorschriften, Normenkontrollverfahren

Speziell für Bebauungspläne nach § 13 a) BauGB-neu ist in § 214 BauGB ein neuer Absatz 2 a) vorgesehen. Die Vorschrift enthält im Hinblick auf mögliche Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans zum Flächennutzungsplan „Unbeachtlichkeitsklauseln“. Mit ihnen soll erreicht werden, dass bestimmte Fehler bei der Beurteilung der Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens für die Wirksamkeit des Bebauungsplans unbeachtlich sind. Dies gilt namentlich für eine unzutreffende Beurteilung, ob es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Darüber hinaus enthält die Neufassung der §§ 214 und 215 BauGB im Interesse der Wirksamkeit der Bebauungspläne und der Investitionssicherheit zusätzliche Vorschriften zur Planerhaltung, die für alle künftigen Bebauungspläne gelten sollen. Im Einzelnen wird hierzu auf die Begründung im Ausschussbericht verwiesen (vgl. Anlage 1, S. 24 ff).

Im Interesse der Rechtssicherheit wurde die Antragsfrist für Normenkontrollverfahren nach § 47 VwGO generell auf ein Jahr verkürzt. Die Frist zur Geltendmachung von Fehlern der Bebauungspläne wurde entsprechend angepasst (vgl. § 215 BauGB-neu, Mängel müssen innerhalb *eines Jahres* gerügt werden). Des Weiteren ist ein Normenkontrollverfahren, das einen Bebauungsplan zum Gegenstand hat, unzulässig, soweit in ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die im Rahmen der Beteiligung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können („Präklusionsregelung“, vgl. § 47 Abs. 2 a) VwGO-neu). Diese Regelung wird von einer entsprechenden Hinweispflicht im Rahmen der öffentlichen Auslegung flankiert. Im Ergebnis wird hiermit einer bereits mit der BauGB-Novelle 2004 angelegten europarechtlich geprägten und auch in anderen Rechtsbereichen stattfindenden Entwicklung Rechnung getragen, die darauf zielt, die Beteiligungsrechte der Bürger im Verwaltungsverfahren zu betonen und zugleich den Rechtsschutz im Interesse der Investitions- und Rechtssicherheit unter Wahrung seiner Effizienz auf ein sachgerechtes Maß zu orientieren.

Die Präklusionsregelung gilt künftig auch für Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 2 und 3 (Entwicklungssatzung; Ergänzungssatzung) sowie für Satzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB (Außenbereichssatzung).

III. Bewertung der Neuregelungen durch den Deutschen Städtetag

Das mit dem Gesetzentwurf angestrebte Ziel – Förderung der Innenentwicklung der Städte durch vereinfachte Planungsverfahren – wird ausdrücklich begrüßt. Es entspricht einer langjährigen Forderung des Deutschen Städtetages und dem Leitbild der „kompakten Stadt“. Gerade vor dem Hintergrund der demographischen Veränderungen kommt dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ immer stärkere Bedeutung zu: Sowohl der deutlich wachsende Anteil der Älteren als auch der der sog. Singlehaushalte nutzen die in den Städten und ihren Zentren vorhandene, gut ausgebaute technische, soziale und kulturelle Infrastruktur immer mehr. Deshalb muss die Siedlungsentwicklung stärker auf die Städte und die Schaffung sowie Sicherung urbaner Zentren orientiert werden. Die Städte – nicht nur die Großstädte – müssen ihre städtebaulichen Planungen auf dieses Ziel ausrichten und vorhandene Brachflächen umnutzen sowie ungenutztes Bauland möglichst zügig entsprechend seiner Zweckbestimmung entwickeln. Nur so werden die Städte ihre Rolle im gesamtstaatlichen Kontext und im raumordnerischen Konzept der „dezentralen Konzentration“ effizient wahrnehmen können. Flexiblere Planungs- und Genehmigungsverfahren mit der gebotenen Prüfung der Umweltbelange sowie schnellere Rechtssicherheit liegen deshalb im besonderen Interesse der Städte.

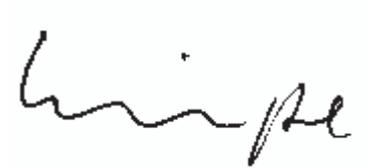
Dennoch ist zu bedenken, dass Gesetzesnovellen für die Praxis immer einen Umstellungsbedarf verursachen, was die Verfahrensabläufe zusätzlich belastet. Änderungen im BauGB – insbesondere vor dem Hintergrund der erst vor kurzer Zeit erfolgten Novelle durch das BauGB 2004 – sollten auf das Notwendigste beschränkt werden. Die neuen Planungsinstrumente sehen wir daher als zusätzliches „Angebot“ neben den bisherigen Verfahren, die in ihren Strukturen und Abläufen unverändert bestehen bleiben.

Die ausführliche Stellungnahme des Deutschen Städtetages zum Gesetzentwurf der Bundesregierung: „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 06.11.2006 ist beigefügt (Anlage 2 sowie Anlage 3, Gesetzentwurf BT-Drs.16/2496).

IV. Weiteres Vorgehen

Die Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz bereitet in Zusammenarbeit mit dem Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und den kommunalen Spitzenverbänden einen Muster-Einführungserlass für die Neuregelungen vor. Sobald Ergebnisse vorliegen, werden wir Sie umgehend informieren.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Folkert Kiepe', written in a cursive style.

Folkert Kiepe

Anlagen

- Gesetzestext in der Fassung der Beschlussempfehlung und Bericht des Ausschusses für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BT-Drs.16/3308)
- Stellungnahme des DST zum Gesetzentwurf vom 6.11.2006
- Gesetzentwurf der Bundesregierung „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ (BT-Drs.16/2496)