

Beschlussempfehlung und Bericht **des Ausschusses für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (15. Ausschuss)**

zu dem Gesetzentwurf der Bundesregierung
- Drucksachen 16/2496, 16/2932 -

Entwurf eines Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte

A. Problem

Zur Verminderung der Flächeninanspruchnahme und zur Beschleunigung wichtiger Planungsvorhaben, vor allem in den Bereichen Arbeitsplätze, Wohnbedarf und Infrastrukturausstattung, soll das Bau- und Planungsrecht für entsprechende Vorhaben zur Stärkung der Innenentwicklung vereinfacht und beschleunigt werden.

B. Lösung

Es wird ein neues beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung eingeführt. Hierzu wird eine erhebliche Kürzung und Vereinfachung der Planungsverfahren, insbesondere durch eine konzentrierte Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, vorgesehen. Die Bestandskraft dieser Pläne und damit die Sicherheit der hierauf gestützten Investitionen sowie deren zügige Umsetzung in Genehmigungsverfahren werden durch flankierende Regelungen 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. Als Beitrag zum Bürokratieabbau wird der Abschluss von Sanierungsverfahren beschleunigt und erleichtert.

Annahme des Gesetzentwurfs auf Drucksachen 16/2496, 16/2932 mit Änderungen mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN.

C. Alternativen

Ablehnung des Gesetzentwurfs.

D. Kosten

Wurden nicht erörtert.

Beschlussempfehlung

Der Bundestag wolle beschließen,

den Gesetzentwurf - Drucksachen 16/2496, 16/2932 - in der aus der nachfolgenden Zusammenstellung ersichtlichen Fassung anzunehmen.

Berlin, den 8. November 2006

Der Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

Dr. Klaus W. Lippold
Vorsitzender

Heidrun Bluhm
Berichterstatterin

elektronische Vorab-Fassung*

Zusammenstellung
des Entwurfs eines Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die
Innenentwicklung der Städte
- Drucksachen 16/2496, 16/2932 -
mit den Beschlüssen des Ausschusses für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
(15. Ausschuss)

Entwurf

**Entwurf eines Gesetzes zur Erleichterung
von Planungsvorhaben für die
Innenentwicklung der Städte**

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Baugesetzbuchs

Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch [den Entwurf eines Öffentlichkeitsbeteiligungsgesetzes], wird wie folgt geändert:

1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:
 - a) Nach § 13 wird folgende Angabe eingefügt:
„§ 13a Bebauungspläne der Innenentwicklung“.
 - b) Die Angabe zur Anlage (zu § 2 Abs. 4 und § 2a) wird wie folgt gefasst: „Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, § 2a und § 4c)“.
 - c) Nach der Angabe zur Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, § 2a und § 4c) wird folgende Angabe angefügt: „Anlage 2 (zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2)“.

Beschlüsse des Ausschusses

**Entwurf eines Gesetzes zur Erleichterung
von Planungsvorhaben für die
Innenentwicklung der Städte**

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Baugesetzbuchs

Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch **Artikel 3 des Gesetzes vom 5. September 2006 (BGBl. I S. 2098)**, wird wie folgt geändert:

1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:
 - a) unverändert
 - b) Nach § 171e wird folgende Angabe eingefügt:
**„Fünfter Teil
Private Initiativen
§ 171f Private Initiativen zur Stadtentwicklung, Landesrecht“.**
 - c) Nach dem neuen § 171f wird die Angabe „Fünfter Teil“ durch die Angabe „Sechster Teil“, nach § 179 die Angabe „Sechster Teil“ durch die Angabe „Siebter Teil“, nach § 181 die Angabe „Siebter Teil“ durch die Angabe „Achter Teil“ und nach § 186 die Angabe „Achter Teil“ durch die Angabe „Neunter Teil“ ersetzt.
 - d) Die Angabe zur Anlage (zu § 2 Abs. 4 und § 2a) wird wie folgt gefasst: „Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, § 2a und § 4c)“.
 - e) Nach der Angabe zur Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, § 2a und § 4c) wird folgende Angabe angefügt:

Entwurf

Beschlüsse des Ausschusses

„Anlage 2 (zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2)“.

2. In § 2 Abs. 4 Satz 1 Halbsatz 2, § 2a Satz 2 Nr. 2 und § 4c Satz 2 werden jeweils das Wort „Anlage“ durch die Angabe „Anlage 1“ ersetzt.
3. § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 wird wie folgt geändert:
 - a) Das Wort „und“ wird durch ein Komma ersetzt.
 - b) Nach den Wörtern „unberücksichtigt bleiben können“ werden die Wörter „und bei Aufstellung eines Bebauungsplans, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können“ eingefügt.

4. *Nach § 9 Abs. 2 wird folgender Absatz 2a eingefügt:*

„(2a) Für *die* im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34) kann zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können; die Festsetzungen können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschiedlich getroffen werden. Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält. In den zu erhalten-

- 1a. **In § 1 Abs. 6 Nr. 4 werden nach den Wörtern „vorhandener Ortsteile“ die Wörter „sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ eingefügt.**

2. unverändert

3. unverändert

- 3a. **Dem § 4a Abs. 5 wird folgender Satz angefügt:**

“Ist bei Bauleitplänen eine grenzüberschreitende Beteiligung nach Satz 2 erforderlich, ist hierauf bei der Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 hinzuweisen.“

- 3b. **§ 5 Abs. 1 Satz 3 wird aufgehoben.**

4. **§ 9 wird wie folgt geändert:**

- a) **In Absatz 1 wird nach Nummer 2 folgende Nummer 2a eingefügt:**

„2a. vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen;“

- b) **Nach Absatz 2 wird folgender Absatz 2a eingefügt:**

„(2a) Für **im** Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) kann zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können; die Festsetzungen können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschiedlich getroffen werden. Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbe-

Entwurf

den oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die diesen Versorgungsbereichen dienen, nach den §§ 30 oder 34 vorhanden oder durch einen Bebauungsplan, dessen Aufstellung förmlich eingeleitet ist, vorgesehen sein.“

5. In § 9a werden die Wörter „Bau- und Wohnungsweisen“ durch die Wörter „Bau und Stadtentwicklung“ ersetzt.
6. Nach § 12 Abs. 3 wird folgender Absatz 3a eingefügt:

„(3a) Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, *namentlich durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der nach § 9a erlassenen Verordnung*, ist unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.“
7. § 13 wird wie folgt geändert:
 - a) In Absatz 1 werden nach den Wörtern „nicht wesentlich verändert“ die Wörter „oder enthält er lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a“ eingefügt.
 - b) *Absatz 3 wird wie folgt geändert:*
 - aa) *Satz 1 Halbsatz 1 wird wie folgt gefasst:*

„Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen;“.
 - bb) *Es wird folgender Satz angefügt:*

„Wird nach Absatz 2 Nr. 2 die betroffene Öffentlichkeit beteiligt, gilt die Hinweispflicht des § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 entsprechend.“

Beschlüsse des Ausschusses

reiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält. In den zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die diesen Versorgungsbereichen dienen, nach den §§ 30 oder 34 vorhanden oder durch einen Bebauungsplan, dessen Aufstellung förmlich eingeleitet ist, vorgesehen sein.“

5. unverändert
6. Nach § 12 Abs. 3 wird folgender Absatz 3a eingefügt:

„(3a) Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans **durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise** eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, ist unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.“
7. § 13 wird wie folgt geändert:
 - a) unverändert
 - b) **Dem Absatz 2 wird folgender Satz angefügt:**

„Wird nach **Satz 1** Nr. 2 die betroffene Öffentlichkeit beteiligt, gilt die Hinweispflicht des § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 entsprechend.“
 - c) **Absatz 3 Satz 1 Halbsatz 1 wird wie folgt gefasst:**

„Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umwelt-

Entwurf

Beschlüsse des Ausschusses

8. Nach § 13 wird folgender § 13a eingefügt:

„§ 13a
Bebauungspläne der Innenentwicklung

(1) Ein Bebauungsplan, *der der* Wiedernutzbarmachung von Flächen, *der* Nachverdichtung oder *anderen* Maßnahmen der Innenentwicklung *dient* (Bebauungsplan der Innenentwicklung), kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
2. 20 000 Quadratmetern bis weniger als 70 000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

- (2) Im beschleunigten Verfahren

bericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen;“.

8. Nach § 13 wird folgender § 13a eingefügt:

„§ 13a
Bebauungspläne der Innenentwicklung

(1) Ein Bebauungsplan **für die** Wiedernutzbarmachung von Flächen, **die** Nachverdichtung oder **andere** Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
2. 20 000 Quadratmetern bis weniger als 70 000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

- (2) Im beschleunigten Verfahren

Entwurf

1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 *und* 3 entsprechend;
2. kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;
3. soll einem Bedarf an Investitionen zur 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;
4. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

(3) Bei Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist ortsüblich bekannt zu machen,

1. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll, in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 2 einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe, und
2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 stattfindet.

Die Bekanntmachung nach Satz 1 kann mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 Satz 2 verbunden werden. In den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 2 erfolgt die Bekanntmachung nach Satz 1 nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalls.

(4) Die Absätze 1 bis 3 gelten entsprechend für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans.

(5) Wird ein Antrag auf Genehmigung eines Vorhabens im Geltungsbereich des Bebauungsplans, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt worden ist, nicht innerhalb eines Monats nach Eingang des Antrags bei der Genehmigungsbehörde abgelehnt, darf die Genehmigung nicht nach §

Beschlüsse des Ausschusses

1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 **Satz 1** entsprechend;
2. kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung **des Gemeindegebiets** darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;
3. soll einem Bedarf an Investitionen zur 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;
4. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

(3) unverändert

(4) unverändert

(5) **entfällt**

Entwurf

30 versagt werden. Bei Anwendung des § 31 gilt § 36 Abs. 2 Satz 2 mit der Maßgabe, dass das Einvernehmen nach einem Monat als erteilt gilt.“

9. In § 33 Abs. 3 Satz 1 werden nach der Angabe „§ 13“ die Wörter „oder § 13a“ eingefügt.
10. *In § 34 Abs. 3a Satz 1 Nr. 1 werden nach dem Wort „Handwerksbetriebs“ die Wörter „oder der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken“ eingefügt.*

11. Dem § 142 Abs. 3 werden folgende Sätze angefügt:

„Bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung ist zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden.“

12. § 154 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:
- aa) In Satz 1 wird das Semikolon durch einen Punkt ersetzt und der Halbsatz 2 gestrichen.
- bb) Nach Satz 1 wird folgender Satz eingefügt:
- „Miteigentümer haften als Gesamtschuld-

Beschlüsse des Ausschusses

9. unverändert

10. **§ 34 wird wie folgt geändert:**

- a) **In Absatz 3a** Satz 1 Nr. 1 werden nach dem Wort „Handwerksbetriebs“ die Wörter „oder der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken“ eingefügt.
- b) **In Absatz 6 Satz 1** wird die Angabe „nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3“ durch die Angabe „nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2“ ersetzt.

- 10a. **In § 35 Abs. 6 Satz 5** wird die Angabe „nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3“ durch die Angabe „nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2“ ersetzt.

- 10b. **In § 87 Abs. 4** wird das Wort „Dritten“ durch das Wort „Sechsten“ ersetzt.

11. Dem § 142 Abs. 3 werden folgende Sätze angefügt:

„Bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung ist zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll; **die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten.** Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden.“

- 11a. **§ 145 Abs. 1** wird wie folgt gefasst:

„(1) Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt; § 22 Abs. 5 Satz 2 bis 5 ist entsprechend anzuwenden. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt. Im Fall des Satzes 2 ist über die Genehmigung innerhalb von zwei Monaten nach Eingang des Antrags bei der Baugenehmigungsbehörde zu entscheiden; § 22 Abs. 5 Satz 3 bis 6 ist mit der Maßgabe entsprechend anzuwenden, dass die Genehmigungsfrist höchstens um zwei Monate verlängert werden darf.“

12. § 154 wird wie folgt geändert:

- a) unverändert

Entwurf

ner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil heranzuziehen.“

cc) Im neuen Satz 4 wird die Angabe „Satz 2“ durch die Angabe „Satz 3“ ersetzt.

b) Dem Absatz 2 wird folgender Satz angefügt:

„Sind keine Anhaltspunkte dafür gegeben, dass die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks wesentlich über den für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 ansonsten zu entrichtenden Beiträgen sowie dem ansonsten zu entrichtenden Kostenerstattungsbetrag im Sinne des § 135a Abs. 3 liegt, kann für die Ermittlung der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts die Höhe dieser ansonsten zu entrichtenden Beiträge zu Grunde gelegt werden.“

13. In § 162 Abs. 1 Satz 1 wird nach Nummer 3 der Punkt durch das Wort „oder“ ersetzt und folgende Nummer 4 angefügt:

„4. die nach § 142 Abs. 3 Satz 3 und 4 für die Durchführung der Sanierung festgelegte Frist abgelaufen ist.“

14. In § 164 Abs. 1 werden nach dem Wort „aufgehoben“ die Wörter „oder ist im Falle der Aufhebung nach § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 die Sanierung nicht durchgeführt worden“ eingefügt.

Beschlüsse des Ausschusses

b) Nach Absatz 2 wird folgender Absatz 2a eingefügt:

„(2a) Die Gemeinde kann durch Satzung bestimmen, dass der Ausgleichsbetrag abweichend von Absatz 1 Satz 1 ausgehend von dem Aufwand (ohne die Kosten seiner Finanzierung) für die Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 (Verkehrsanlagen) in dem Sanierungsgebiet zu berechnen ist; Voraussetzung für den Erlass der Satzung sind Anhaltspunkte dafür, dass die sanierungsbedingte Erhöhung der Bodenwerte der Grundstücke in dem Sanierungsgebiet nicht wesentlich über der Hälfte dieses Aufwands liegt. In der Satzung ist zu bestimmen, bis zu welcher Höhe der Aufwand der Berechnung zu Grunde zu legen ist; sie darf 50 vom Hundert nicht übersteigen. Im Geltungsbereich der Satzung berechnet sich der Ausgleichsbetrag für das jeweilige Grundstück nach dem Verhältnis seiner Fläche zur Gesamtfläche; als Gesamtfläche ist die Fläche des Sanierungsgebiets ohne die Flächen für die Verkehrsanlagen zu Grunde zu legen. § 128 Abs. 1 und 3 ist entsprechend anzuwenden.“

13. In § 162 Abs. 1 Satz 1 wird nach Nummer 3 der Punkt durch das Wort „oder“ ersetzt und folgende Nummer 4 angefügt:

„4. die nach § 142 Abs. 3 Satz 3 **oder** 4 für die Durchführung der Sanierung festgelegte Frist abgelaufen ist.“

14. unverändert

14a. In § 169 Abs. 1 Nr. 7 wird nach der Angabe „§§ 154 bis 156“ die Angabe „, ohne § 154 Abs. 2a“ eingefügt.

14b. Nach § 171e wird folgender Teil eingefügt:

**„Fünfter Teil
Private Initiativen**

§ 171f

Entwurf

Beschlüsse des Ausschusses

Private Initiativen zur Stadtentwicklung, Landesrecht

Nach Maßgabe des Landesrechts können unbeschadet sonstiger Maßnahmen nach diesem Gesetzbuch Gebiete festgelegt werden, in denen in privater Verantwortung standortbezogene Maßnahmen durchgeführt werden, die auf der Grundlage eines mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde abgestimmten Konzepts der Stärkung oder Entwicklung von Bereichen der Innenstädte, Stadtteilzentren, Wohnquartiere und Gewerbezentren sowie von sonstigen für die städtebauliche Entwicklung bedeutsamen Bereichen dienen. Zur Finanzierung der Maßnahmen und gerechten Verteilung des damit verbundenen Aufwands können durch Landesrecht Regelungen getroffen werden.“

15. § 214 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 wird wie folgt geändert:

aa) Nach den Angaben „§ 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3“ und „oder des § 13“ werden jeweils die Wörter „(auch in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1)“ eingefügt.

bb) Nach den Wörtern „umweltbezogener Informationen verfügbar sind, gefehlt haben,“ werden die Wörter „oder der Hinweis nach § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 oder nach § 13 Abs. 3 Satz 3 (auch in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1) gefehlt hat,“ eingefügt.

b) Nach Absatz 2 wird folgender Absatz 2a eingefügt:

14c. Der bisherige Fünfte bis Achte Teil des Zweiten Kapitels wird der Sechste bis Neunte Teil.

14d. In § 212a Abs. 2 wird die Angabe „§ 154 Abs. 1“ durch die Angabe „§ 154“ ersetzt.

15. § 214 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 wird wie folgt gefasst:

„2. die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2, § 4a Abs. 3 und 5 Satz 2, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 (auch in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1), § 22 Abs. 9 Satz 2, § 34 Abs. 6 Satz 1 sowie § 35 Abs. 6 Satz 5 verletzt worden sind; dabei ist unbeachtlich, wenn bei Anwendung der Vorschriften einzelne Personen, Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange nicht beteiligt worden sind, die entsprechenden Belange jedoch unerheblich waren oder in der Entscheidung berücksichtigt worden sind, oder einzelne Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, gefehlt haben, oder der Hinweis nach § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 (auch in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 2 und § 13a Abs. 2 Nr. 1) gefehlt hat, oder bei Anwendung des § 13 Abs. 3 Satz 2 die Angabe darüber, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, unterlassen wurde, oder bei Anwendung des § 4a Abs. 3 Satz 4 oder des § 13 (auch in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1) die Voraussetzungen für die Durchführung der Beteiligung nach diesen Vorschriften verkannt worden sind;“

Entwurf

„(2a) Für die Rechtswirksamkeit von Bebauungsplänen ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans zum Flächennutzungsplan auch unbeachtlich, wenn

1. die Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 1 unzutreffend beurteilt worden ist,
2. bei Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 2 die Voraussetzung für die Anwendung nicht richtig beurteilt worden ist oder
3. die Hinweise nach § 13a Abs. 3 unterblieben sind.

Beruhet die Feststellung, dass eine Umweltprüfung unterbleiben soll, auf einer Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2, gilt die Vorprüfung als ordnungsgemäß durchgeführt, wenn sie entsprechend den Vorgaben von § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 durchgeführt worden ist und ihr Ergebnis nachvollziehbar ist; andernfalls besteht ein für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans beachtlicher Mangel. Die Beurteilung, dass der Ausschlussgrund nach § 13a Abs. 1 Satz 3 nicht vorliegt, gilt als zutreffend, wenn das Ergebnis nachvollziehbar ist und durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben nach Spalte 1 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung begründet wird; andernfalls besteht ein für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans beachtlicher Mangel.“

16. In § 215 Abs. 1 werden die Wörter „von zwei Jahren“ durch die Wörter „eines Jahres“ ersetzt.

17. Dem § 235 wird folgender Absatz 4 angefügt:

Beschlüsse des Ausschusses

b) Nach Absatz 2 wird folgender Absatz 2a eingefügt:

„(2a) Für Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren nach § 13a aufgestellt worden sind, gilt ergänzend zu den Absätzen 1 und 2 Folgendes:

1. Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans zum Flächennutzungsplan ist für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans auch unbeachtlich, wenn sie darauf beruht, dass die Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 1 unzutreffend beurteilt worden ist.
2. Das Unterbleiben der Hinweise nach § 13a Abs. 3 ist für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans unbeachtlich.
3. Beruht die Feststellung, dass eine Umweltprüfung unterbleiben soll, auf einer Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2, gilt die Vorprüfung als ordnungsgemäß durchgeführt, wenn sie entsprechend den Vorgaben von § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 durchgeführt worden ist und ihr Ergebnis nachvollziehbar ist; dabei ist unbeachtlich, wenn einzelne Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange nicht beteiligt worden sind; andernfalls besteht ein für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans beachtlicher Mangel.
4. Die Beurteilung, dass der Ausschlussgrund nach § 13a Abs. 1 Satz 4 nicht vorliegt, gilt als zutreffend, wenn das Ergebnis nachvollziehbar ist und durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben nach Spalte 1 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung begründet wird; andernfalls besteht ein für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans beachtlicher Mangel.“

16. § 215 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

- a) Die Wörter „von zwei Jahren“ werden durch die Wörter „eines Jahres“ ersetzt.
- b) Es wird folgender Satz angefügt:

„Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.“

17. Dem § 235 wird folgender Absatz 4 angefügt:

Entwurf

„(4) Für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen, die vor dem ... [einsetzen: Datum des Tages nach der Verkündung] förmlich festgelegt worden sind, ist entsprechend § 142 Abs. 3 Satz 3 durch Beschluss die für die Durchführung der Sanierung maßgebliche Frist festzulegen, sobald seit der förmlichen Festlegung zwölf Jahre verstrichen sind. Liegt die förmliche Festlegung am ... [einsetzen: Datum des Tages nach der Verkündung] bereits zwölf Jahre zurück, ist der Beschluss über die Frist bis zum 31. Dezember 2007 zu treffen. § 142 Abs. 3 Satz 4 ist in den Fällen des Satzes 1 und 2 entsprechend anwendbar.“

18. Die Überschrift der Anlage (zu § 2 Abs. 4 und § 2a) wird wie folgt gefasst:

„Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, § 2a und § 4c)“.

19. Nach der Anlage 1 wird folgende Anlage 2 angefügt:

„Anlage 2 (zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2)

Nachstehende Kriterien sind anzuwenden, soweit auf Anlage 2 Bezug genommen wird.

1. Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf
 - 1.1 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;
 - 1.2 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;
 - 1.3 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;
 - 1.4 die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;
 - 1.5 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.
2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf

Beschlüsse des Ausschusses

„(4) Sanierungssatzungen, die vor dem 1. Januar 2007 bekannt gemacht worden sind, sind spätestens bis zum 31. Dezember 2021 mit den Rechtswirkungen des § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 aufzuheben, es sei denn, es ist entsprechend § 142 Abs. 3 Satz 3 oder 4 eine andere Frist für die Durchführung der Sanierung festgelegt worden.“

17a. § 244 Abs. 4 wird aufgehoben.

17b. § 246 Abs. 3 wird wie folgt gefasst:

„(3) § 171f ist auch auf Rechtsvorschriften der Länder anzuwenden, die vor dem 1. Januar 2007 in Kraft getreten sind.“

18. unverändert

19. unverändert

Entwurf

Beschlüsse des Ausschusses

- 2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;
- 2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;
- 2.3 die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);
- 2.4 den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;
- 2.5 die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;
- 2.6. folgende Gebiete:
 - 2.6.1 im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete,
 - 2.6.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,
 - 2.6.3 Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,
 - 2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,
 - 2.6.5 gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,
 - 2.6.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31b des Wasserhaushaltsgesetzes,
 - 2.6.7 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,
 - 2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5

Entwurf

des Raumordnungsgesetzes,

- 2.6.9 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Boddendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.“

Artikel 2

Änderung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung

§ 14d Abs. 1 Satz 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert durch [den Entwurf eines Öffentlichkeitsbeteiligungsgesetzes], wird wie folgt gefasst:

„Die §§ 13 und 13a des Baugesetzbuchs bleiben unberührt.“

Artikel 3

Änderung der Verwaltungsgerichtsordnung

Die Verwaltungsgerichtsordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. August 2005 (BGBl. I S. 2482), wird wie folgt geändert:

1. § 47 wird wie folgt geändert:
 - a) In Absatz 2 Satz 1 werden die Wörter „von zwei Jahren“ durch die Wörter „eines Jahres“ ersetzt.
 - b) Nach Absatz 2 wird folgender Absatz 2a eingefügt:

„(2a) Der Antrag einer natürlichen oder juristischen Person, der einen Bebauungsplan zum Gegenstand hat, ist unzulässig, soweit die den Antrag stellende Person Einwendungen geltend macht, die sie im Rahmen der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs) oder im Rahmen der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 13a Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuchs) nicht oder verspätet

Beschlüsse des Ausschusses

Artikel 2

Änderung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung

§ 14d Abs. 1 Satz 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757), **das** zuletzt **durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15. Juli 2006 (BGBl. I S. 1619) geändert worden ist**, wird wie folgt gefasst:

unverändert

Artikel 3

Änderung der Verwaltungsgerichtsordnung

unverändert

1. § 47 wird wie folgt geändert:

- a) unverändert
- b) Nach Absatz 2 wird folgender Absatz 2a eingefügt:

“(2a) Der Antrag einer natürlichen oder juristischen Person, der einen Bebauungsplan **oder eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 oder § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuchs** zum Gegenstand hat, ist unzulässig, **wenn** die den Antrag stellende Person **nur** Einwendungen geltend macht, die sie im Rahmen der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs) oder im Rahmen der Beteiligung der be-

Entwurf

geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können, und wenn auf diese Rechtsfolge im Rahmen der Beteiligung hingewiesen worden ist.“

2. Dem § 195 wird folgender Absatz 7 angefügt:

„(7) Für Rechtsvorschriften im Sinne des § 47, die vor dem ... [einsetzen: Datum des Tages nach der Verkündung] bekannt gemacht worden sind, gilt die Frist des § 47 Abs. 2 in der bis zum Ablauf des... [einsetzen: Datum des Tages vor der Verkündung dieses Gesetzes] geltenden Fassung.“

Artikel 4

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Beschlüsse des Ausschusses

troffenen Öffentlichkeit (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 13a Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuchs) nicht oder verspätet geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können, und wenn auf diese Rechtsfolge im Rahmen der Beteiligung hingewiesen worden ist.“

2. Dem § 195 wird folgender Absatz 7 angefügt:

„(7) Für Rechtsvorschriften im Sinne des § 47, die vor dem **1. Januar 2007** bekannt gemacht worden sind, gilt die Frist des § 47 Abs. 2 in der bis zum Ablauf des **31. Dezember 2006** geltenden Fassung.“

Artikel 4

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am **1. Januar 2007** in Kraft

elektronische Vorab-Fassung

Bericht der Abgeordneten Heidrun Bluhm

I. Überweisung

Der Deutsche Bundestag hat den Gesetzentwurf auf Drucksache 16/2496 in seiner 51. Sitzung am 21. September 2006 beraten und an den Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur federführenden Beratung sowie an den Innenausschuss, den Rechtsausschuss und den Ausschuss für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit zur Mitberatung überwiesen.

II. Wesentlicher Inhalt der Vorlage

Der Gesetzentwurf sieht vor, 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 zu vereinfachen und zu beschleunigen. Dazu soll ein neues beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne eingeführt werden. Hierzu ist eine erhebliche Kürzung und Vereinfachung der Planungsverfahren, insbesondere durch eine konzentrierte Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, vorgesehen. Die Bestandskraft dieser Pläne und damit die Sicherheit der hierauf gestützten Investitionen sowie deren zügige Umsetzung in Genehmigungsverfahren sollen durch flankierende Regelungen erhöht werden. Die für die Innenentwicklung der Städte, ihre Urbanität und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung notwendige Schaffung und Sicherung zentraler Versorgungsbereiche soll durch ein ergänzendes Steuerungsinstrument verbessert werden. Als Beitrag zum Bürokratieabbau soll der Abschluss von Sanierungsverfahren beschleunigt und erleichtert werden.

III. Stellungnahmen der mitberatenden Ausschüsse

Der Innenausschuss hat den Gesetzentwurf auf **Drucksachen 16/2496** in seiner 25. Sitzung am 08. November 2006 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN dessen Annahme.

Der **Rechtsausschuss** hat den Gesetzentwurf in

seiner **33. Sitzung** am 8. November 2006 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN dessen Annahme in der Fassung des Änderungsantrags auf Ausschussdrucksache 16(15)554.

Der **Ausschuss für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit** hat den Gesetzentwurf - Drucksachen 16/2496, 16/2932 - in seiner 23. Sitzung am 08. November 2006 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN dessen Annahme in der Fassung des Änderungsantrags der Koalitionsfraktionen auf Ausschussdrucksache 16(16)197. Den Änderungsantrag der Koalitionsfraktionen auf Ausschussdrucksache 16(16)197 war mit gleichem Stimmverhältnis angenommen worden.

IV. Beratungsverlauf im federführenden Ausschuss

Die Städte Bocholt, Bochum, Forst, Freising, Leipzig und Reutlingen haben den von der Bundesregierung im Bundestag eingebrachten Gesetzentwurf im Zeitraum Juli bis September 2006 auf seine Praxistauglichkeit getestet. Für die Durchführung des **Praxistests** war als Auftragnehmer des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung das Deutsche Institut für Urbanistik (DIfU) verantwortlich. Der von diesem vorgelegte und vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung übermittelte Bericht zu den Ergebnissen dieses Praxistests (<http://edoc.difu.de/orlis/DF10649.pdf>) wurde am 13. Oktober 2006 an die ordentlichen Mitglieder des Ausschusses für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung verteilt.

Der **Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung** hat den Gesetzentwurf in seiner **24. Sitzung** am 25. Oktober 2006 beraten. In dieser Sitzung wurden die Ergebnisse des erwähnten Praxistests von Dr. Arno Bunzel vom Deutschen Institut für Urbanistik (DIfU) vorgestellt. Er führte aus, dass es bei dem Praxistest

darum gegangen sei, eine Einschätzung des Gesetzentwurfs durch Mitarbeiter von Planungsverwaltungen zu erhalten, welche das Gesetz dann später in der Praxis umzusetzen hätten. Gegenstand des Tests seien Praktikabilität und Verständlichkeit des Gesetzentwurfs gewesen. Dem DIfU sei dabei die Aufgabe der Moderation und Dokumentation zugekommen. Bei dem Praxistest habe man aus zeitlichen Gründen das besondere Städtebaurecht ausgeklammert. Im Ergebnis habe es bei den Beteiligten eine breite Zustimmung zu dem Gesetzgebungsvorhaben gegeben, aber auch Hinweise auf Verbesserungsmöglichkeiten. Die Zustimmung zu dem Gesetzentwurf gründe sich vor allem auf die erheblichen beschleunigenden Effekte. Die für § 13a Absatz 5 Baugesetzbuch (BauGB) in dem Gesetzentwurf vorgesehene Regelung sei dabei übereinstimmend abgelehnt worden, vor allem weil die Vertreter der beteiligten Kommunen hier keinen beschleunigenden Effekt gesehen hätten, ein Risiko des Missbrauchs befürchteten, die Frist für zu kurz hielten und Konkurrenzen zu landesrechtlichen Vorschriften gesehen hätten. Ebenfalls übereinstimmend sei gefordert worden, in § 1 Absatz 6 BauGB als öffentlichen Belang zusätzlich das Interesse an der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsgebiete aufzunehmen. Dr. Bunzel erläuterte die Änderungsvorschläge, welche aus dem Praxistest resultierten, auch im Einzelnen.

Die **Fraktion der CDU/CSU** betonte, es sei wichtig, das Gesetzgebungsvorhaben praxisfest zu machen. Sie begrüßte das Vorgehen der Bundesregierung mit der Durchführung des Praxistests. Sie sehe dies auch für künftige Gesetzesvorhaben, gerade im Bau- und Planungsrecht, als beispielgebend an. Man werde mit dem Gesetz Veränderungen zugunsten der Innenstädte erreichen und damit positive Entwicklungen im Sinne der Nachhaltigkeit. Es sei im Sinne einer Nachhaltigkeitsstrategie besser, innerstädtische Flächen zu revitalisieren, als neue Flächen im Außenbereich auszuweisen. Aus diesem Grund fördere man auch seit Jahren im Rahmen der Städtebauförderung die Innenstädte. Man müsse ein eindeutiges Bekenntnis zugunsten der Innenstädte abgeben und diese könne man mit diesem Gesetz tun. Es sei wichtig, den Kommunen In-

strumente an die Hand zu geben, mit denen sie leichter und schneller Arbeitsplätze schaffen und Wohnraum zur Verfügung stellen könnten. Mit den Fragen, welche der Praxistest aufgeworfen habe, werde man sich im weiteren Gesetzgebungsverfahren auseinandersetzen müssen. Es sei auch über darüber hinaus gehende Möglichkeiten zum Abbau von Bürokratie nachzudenken. Sie forderte dazu auf, die große Zahl positiver Elemente des Gesetzentwurfs zu würdigen und nicht nach einzelnen Kritikpunkten zu suchen.

Die **Fraktion der SPD** bekundete, auch sie denke über Möglichkeiten nach, den Gesetzentwurf noch weiter zu verbessern. Sie lobte den Praxistest und begrüßte es grundsätzlich, gesetzgeberische Ideen im Vorfeld mit denjenigen zu erörtern, welche die entsprechenden Gesetze dann in der Praxis umsetzen müssten.

Die **Fraktion der FDP** erklärte, es handle sich um einen guten Gesetzentwurf, der sich aber im Zuge der Beratung noch verbessern lasse. Sie sprach die Frage der Innenentwicklung von Stadtteilquartieren an. Hier gebe es noch Klärungsbedarf.

Die **Fraktion Die LINKE** kritisierte, der Gesetzentwurf widerspreche EU-Recht. Standards der Umweltverträglichkeitsprüfung, welche von der EU gerade erst eingeführt worden seien, würden für die durch den Gesetzentwurf betroffenen innerstädtischen Grundstücke durch die Neuregelung konterkariert. Das Gesetz sei aus ihrer Sicht auch kein Beitrag, selbst gesetzte Ziele der Bundesregierung in Bezug auf die nationale Nachhaltigkeitsstrategie, wie die Reduzierung des Flächenverbrauchs, zu erreichen. Die mangelhafte Beachtung von Umweltbelangen werde in der Praxis zu einer Verzögerung der Planung führen und nicht zu einer Beschleunigung. Beschleunigungsmöglichkeiten bei der Umweltprüfung seien bereits heute im Baugesetzbuch in ausreichendem Maße vorgesehen, so dass es aus ihrer Sicht keiner gesetzlichen Neuregelung bedürfe. Die vorgesehene Regelung zur Freistellung von der Ausgleichsverpflichtung sehe sie als sehr problematisch an. Für die Kommunen, und damit für den Steuerzahler,

werde dies Verluste bedeuten. Man sehe die bessere Ausnutzung der bestehenden Spielräume im Verfahren als zielführend an. Das Gesetz sei nicht geeignet, Entbürokratisierung und nachhaltige Stadtentwicklung in Einklang zu bringen.

Die **Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN** stellte fest, der Gesetzentwurf müsse noch weiter diskutiert werden. An einigen Stellen habe man mit diesem Gesetzentwurf erhebliche Probleme, z. B. bei der Frage der Umweltprüfung und bei der Frage der Bebauungspläne in der Innenentwicklung. Auch der Praxistest habe diesbezüglich die Notwendigkeit einer Präzisierung ergeben. Man sei dafür, ähnlich wie in der 15. Wahlperiode beim EAG Bau, eine konsensuale Lösung anzustreben. Sie hob hervor, der Deutsche Städtetag habe in einem Schreiben vom 19. Oktober die Auffassung vertreten, dass die zentrale Vorschrift des Gesetzentwurfes nicht zu einer Beschleunigung führen werde. Dies müsse man sehr ernst nehmen. Aus ihrer Sicht sei es auch sinnvoll, zu dem Gesetzentwurf eine Anhörung durchzuführen.

In seiner **25. Sitzung** am 8. November 2006 hat der Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung den Gesetzentwurf abschließend beraten.

Die Fraktionen der CDU/CSU und der SPD brachten dazu einen **Änderungsantrag** ein (Ausschussdrucksache 16(15)554), dessen Inhalt sich aus der Beschlussempfehlung und aus Nr. V. dieses Berichts ergibt.

Die **Fraktion der CDU/CSU** betonte, mit dem Gesetz werde man die Urbanität der Städte stärken. Zu diesem Zweck werde man neue Instrumente in das Baugesetzbuch aufnehmen, aber auch dort auf die Anwendung bestehender Instrumente verzichten, wo diese entbehrlich seien. Das Gesetz stelle einen wesentlichen Beitrag zum Bürokratieabbau dar. Der Verzicht auf einen naturschutzrechtlichen Ausgleich für Flächen bis 20.000 m² sei vertretbar, da sich durch die Neuregelung überwiegende Vorteile für die Natur ergäben. Sie hob hervor, dass mit dem Änderungsantrag die regelmäßige Überprüfung von Flächennutzungsplänen beseitigt werden sol-

le. Die Kommunen seien selbst in der Lage, zu entscheiden, ob ein Flächennutzungsplan der Überprüfung bedürfe. Mit § 171f BauGB wolle man den Ländern eine Möglichkeit geben, private Initiativen für die Innenentwicklung der Städte zu ermöglichen.

Die **Fraktion der SPD** bezeichnete die Ergänzungen des Baugesetzbuches, welche mit dem Gesetzentwurf vorgenommen werden sollen, als sach- und zeitgerecht. Die Kommunen würden damit in die Lage versetzt, schneller auf strukturelle und demographische Veränderungen zu reagieren. Der Gesetzentwurf fördere auch die Erreichung der Ziele einer nachhaltigen Stadtentwicklung und die Reduzierung des Flächenverbrauchs. Die schnelleren und flexibleren Verfahren, welche mit dem Gesetz ermöglicht würden, seien in dem Praxistest auf breite Zustimmung gestoßen; die Zielsetzung des Gesetzentwurfes sei dort positiv aufgenommen worden. Anregungen des Bundesrates habe man mit dem Änderungsantrag aufgegriffen. Mit der Möglichkeit, private Initiativen bei der Innenentwicklung der Städte zu nutzen, gebe man den Ländern ein wichtiges Instrument an die Hand. Mit dem Gesetz wolle man Städten und Gemeinden ein Angebot machen, mit welchem sie verantwortungsvoll umgehen sollten.

Die **Fraktion der FDP** begrüßte die in dem Änderungsantrag der Koalitionsfraktionen enthaltenen Änderungen. Man bedaure den Wegfall des § 13a Absatz 5 BauGB in dem Gesetzentwurf, denn man benötige eher mehr Genehmigungsfiktionen. Insgesamt stimme man den Vorschlägen aber zu und freue sich, dass das Gesetz zu mehr innerstädtischer Urbanität führen werde. Das zum Teil Regelungsermächtigungen an die Bundesländer vorgesehen seien, könne dazu führen, dass die Rechtsentwicklung stark auseinander laufe. Man fordere die Bundesregierung auf, hierzu zu gegebener Zeit zu berichten.

Die **Fraktion Die LINKE.** erklärte, die in dem Änderungsantrag der Fraktionen CDU/CSU und SPD enthaltenen Änderungen gingen zwar in die richtige Richtung, reichten aber nicht aus, um dem Gesetzentwurf zustimmen zu können. Sie kritisierte insbesondere, dass es auch mit dem

Änderungsantrag dabei bleiben sollte, dass für Flächen bis 20.000 m² auf einen naturschutzrechtlichen Ausgleich verzichtet werden sollte.

Die **Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN** betonte, man sei sich über das Ziel, die Innenentwicklung der Städte zu fördern, einig, habe aber unterschiedliche Vorstellungen über den richtigen Weg dorthin. Der Änderungsantrag der Koalitionsfraktionen beinhalte zwar Verbesserungen gegenüber dem Regierungsentwurf. Diese seien aber nicht ausreichend, um dem Gesetzentwurf zustimmen zu können. Vor allem mit § 13a BauGB und mit den Schwellenwerten für den naturschutzrechtlichen Ausgleich habe man erhebliche Probleme. Die Größe einer Fläche könne nicht das alleinige Kriterium für den Verzicht auf einen Ausgleich sein.

Den Änderungsantrag auf Ausschussdrucksache **16(15)554** nahm der Ausschuss mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN an.

Den Gesetzentwurf auf **Drucksache 16/2496, 16/2932** nahm der Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung in der Fassung des Änderungsantrages auf Ausschussdrucksache 16(15)554 mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN an.

V. Begründung

1. Allgemeines

Der Ausschuss teilt die mit dem Entwurf des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte verfolgte Zielsetzung, 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 zu vereinfachen und zu beschleunigen. Der Ausschuss begrüßt, dass hierzu den Gemeinden mit dem beschleunigten Verfahren die Möglichkeit gegeben wird, zügig Baurechte im Siedlungsbereich der Städte und Ge-

meinden zu schaffen, insbesondere um die Voraussetzung für die schnelle Umsetzung von Investitionsvorhaben zu schaffen und den sich aus dem demografischen und wirtschaftlichen Wandel ergebenden Anpassungsbedarf in den Städten und Gemeinden zu bewältigen.

Der Ausschuss begrüßt ferner, dass mit dem Gesetzentwurf auch weitere städtebauliche Anliegen aufgegriffen werden und misst insbesondere der Regelung zur Sicherung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche besondere Bedeutung zu.

Der Ausschuss hat unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Bundesrates und der Gegenüberung der Bundesregierung sowie der Ergebnisse des Praxistests den Gesetzentwurf überprüft und schlägt eine Reihe von Änderungen und Ergänzungen vor.

Der Ausschuss hat davon abgesehen, das beschleunigte Verfahren auch auszuschließen, wenn Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Belangen des Hochwasserschutzes bestehen oder Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass eine Überwachung der Ansiedlung im Sinne des Artikels 12 der Richtlinie 96/82/EG des Rates vom 9. Dezember 1996 zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen, geändert durch Richtlinie 2003/105/EG vom 16. Dezember 2003 (ABl. EU Nr. L 345 S. 97), erforderlich ist. Die hiermit verfolgten Anliegen sind nicht auf Bebauungspläne der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB beschränkt, sondern berühren die allgemeine Frage, wie die Belange des Hochwasserschutzes oder Gefahren von schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen in allen davon berührten Bauleitplanverfahren behandelt werden. Das geltende Recht enthält im Übrigen schon die erforderlichen Regelungen: So sind nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes im Rahmen der Bauleitplanung die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass die durch schwere Unfälle hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Die Belange des Hochwasserschutzes sind bereits nach dem geltenden Baugesetzbuch umfassend zu

ermitteln und zu bewerten (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB); zudem dürfen nach § 31b Abs. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes in Überschwemmungsgebieten grundsätzlich keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden.

2. Zu den einzelnen Vorschriften

Zu Artikel 1 Nr. 1 (Inhaltsübersicht)

Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung an die Aufnahme eines neuen Teils im Zweiten Kapitel des Baugesetzbuchs (Artikel 1 Nr. 14b).

Zu Artikel 1 Nr. 1a – neu – (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Mit der Änderung soll auf Grund einer Anregung des Praxistests die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ausdrücklich als Belang der Bauleitplanung benannt werden. 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. Der Belang wird im Baugesetzbuch und in der Baunutzungsverordnung an verschiedenen Stellen genannt (§ 2 Abs. 2 Satz 2 und § 34 Abs. 3 BauGB; § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO); er fehlt jedoch bisher als ausdrücklich benannter allgemein für die Bauleitplanung zu berücksichtigender Belang und vervollständigt damit das mit der Neuregelung in § 9 Abs. 2a BauGB (Artikel 1 Nr. 4) verfolgte Anliegen auch für andere Fallgestaltungen in der Bauleitplanung.

Zu Artikel 1 Nr. 3a – neu – (§ 4a Abs. 5 Satz 3 – neu – BauGB)

Mit der Änderung soll die bislang in Artikel 8 Nr. 1 des zeitgleich vom Deutschen Bundestag beratenen Entwurfs eines Öffentlichkeitsbeteiligungsgesetzes (BT-Drucks. 16/2494) vorgesehene Änderung des § 4a Abs. 5 BauGB inhaltlich unverändert in den vorliegenden Entwurf des

Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte übernommen werden. Durch die Zusammenführung im vorliegenden Gesetzentwurf wird sichergestellt, dass die hier geplanten Änderungen des Baugesetzbuchs bei einer etwaigen zeitlichen Verschiebung – etwa im Ausfertigungs- und Verkündungsverfahren – nicht teilweise ins Leere laufen. Inhaltlich bedeutet dies Folgendes:

Der dem Absatz 5 anzufügende Satz dient klarstellend der Umsetzung des Artikels 3 Nr. 4 der Richtlinie 2003/35/EG (= Artikel 6 Abs. 2 Buchstabe b der geänderten UVP-Richtlinie) für die rechtssichere Handhabung in der Praxis. Nach dieser Vorschrift ist die Öffentlichkeit bei der Bekanntmachung unter anderem über die Durchführung einer grenzüberschreitenden Beteiligung zu informieren (so der Hinweis in der Begründung zum Entwurf eines Öffentlichkeitsbeteiligungsgesetzes, BT-Drucks. 16/2494, S. 30).

Zu Artikel 1 Nr. 3b – neu – (§ 5 Abs. 1 Satz 3 BauGB)

Die Streichung der Überprüfungspflicht für Flächennutzungspläne dient der verwaltungsmäßigen Entlastung der Gemeinden und trägt dem Umstand Rechnung, dass es ohnehin der kommunalen Praxis entspricht, Flächennutzungspläne bei städtebaulichem Bedarf (z.B. bei entsprechenden städtebaulichen Änderungen und Anpassungsprozessen) einer Überprüfung zu unterziehen.

Zu Artikel 1 Nr. 4 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a – neu – und Abs. 2a BauGB)

Mit der Ergänzung des § 9 Abs. 1 BauGB sollen den Gemeinden die Möglichkeit gegeben werden, aus städtebaulichen Gründen vom Bauordnungsrecht des jeweiligen Landes abweichende Maße der Abstandsflächentiefe festzusetzen. Anlass hierfür ist die Anpassung des Abstandsflächenrechts zahlreicher Landesbauordnungen an § 6 Abs. 5 der Musterbauordnung 2002 (MBO 2002). Diese Regelung senkt die Tiefe der Abstandsfläche von zuvor 1,0 H auf das Maß

von 0,4 H, zielt ausweislich der Begründung zur MBO 2002 „ausschließlich auf einen bauordnungsrechtlich zu sichernden Mindeststandard und verfolgt keine städtebaulichen Nebenziele (mehr)“. Um auch dann, wenn das bauordnungsrechtliche Abstandsflächenrecht nur noch gefahrenabwehrrechtlichen Zwecken dient, städtebaulich gebotene Abstandsflächen vorsehen zu können, soll den Gemeinden die neue Festsetzungsmöglichkeit gegeben werden.

Das Wort „abweichend“ bedeutet dabei Folgendes:

Zum einen soll das Abstandsflächenrecht der Landesbauordnungen durch die Schaffung dieser Festsetzungsmöglichkeit unberührt bleiben. Auch soweit es – anders als § 6 Abs. 5 MBO 2002 – wie bisher auch städtebauliche Gründe berücksichtigt, steht diesen landesrechtlichen Regelungen Artikel 72 Abs. 1 des Grundgesetzes nicht entgegen; denn der Bundesgesetzgeber macht insoweit von seiner Gesetzgebungszuständigkeit für das Bodenrecht (Artikel 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 18 des Grundgesetzes) keinen Gebrauch.

Zum anderen soll mit dem Wort „abweichend“ ausgedrückt werden, dass Festsetzungen zum Maß der Abstandsflächentiefe in Bebauungsplänen dem Abstandsflächenrecht der Landesbauordnungen vorgehen. Für die Berechnung der Abstandsflächentiefe verbleibt es bei den Vorschriften der Landesbauordnungen.

Mit der Änderung des § 9 Abs. 2a Satz 1 BauGB soll auf Grund einer Anregung durch den Praxistest deutlicher ausgedrückt werden, dass die in § 9 Abs. 2a BauGB vorgesehenen Bebauungspläne auch für Teile der im Zusammenhang bebauten Ortsteile aufgestellt werden können.

Zu Artikel 1 Nr. 6 (§ 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB)

Die Neuformulierung des § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB soll entsprechend einer Anregung des Praxistests deutlicher zum Ausdruck bringen, dass die allgemeine Festsetzung einer baulichen oder sonstigen Nutzung durch Festsetzung eines

Baugebiets nach der BauNVO oder auf sonstige Weise erfolgen kann.

Zu Artikel 1 Nr. 7 (§ 13 Abs. 2 und 3 BauGB)

Mit der Änderung wird die Verpflichtung, auch im Rahmen des vereinfachten Verfahrens entsprechend dem neuen § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB auf die prozessuale Präklusion (Artikel 3 Nr. 1 Buchstabe b § 47 Abs. 2a VwGO) hinzuweisen, den Beteiligungsvorschriften in Absatz 2 angefügt, zu denen sie sachlich gehört. Die Änderung vermeidet Missverständnisse in der Praxis und steht im Zusammenhang mit der Änderung zu Artikel 3 Nr. 1 Buchstabe b (§ 47 Abs. 2a VwGO).

Zu Artikel 1 Nr. 8 (§ 13a BauGB)

Die Änderung in § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB soll entsprechend einer Anregung des Praxistests verdeutlichen, dass als Bebauungspläne der Innenentwicklung nur solche Bebauungspläne gelten, die unmittelbar für Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden. Damit wird sichergestellt, dass solche Bebauungspläne nicht erfasst werden, die etwa im bisherigen Außenbereich Bauland neu ausweisen und nur auf Grund eines mittelbaren Ursachenzusammenhangs auch die Innenentwicklung positiv beeinflussen.

Mit der Einfügung des neuen Satzes in § 13a Abs. 1 BauGB soll entsprechend einer Anregung des Praxistests für Fallgestaltungen, in denen ein Bebauungsplan keine Grundfläche festsetzt (z.B. ein Verbindungsweg in einem Quartier), auf die in Folge der Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelte Fläche abgestellt werden.

Die Änderung des Verweises in § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB ist eine redaktionelle Anpassung der Änderung zu Artikel 1 Nr. 7.

Die Änderung in § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB dient der Präzisierung und vermeidet die vom Bundesrat im Zusammenhang mit seinem Vorschlag zu § 214 Abs. 2a Satz 1 BauGB geäußerten Bedenken.

Die Streichung des § 13a Abs. 5 BauGB entspricht der Stellungnahme des Bundesrates und den Ergebnissen des Praxistests.

Zu Artikel 1 Nr. 10 (§ 34 Abs. 6 BauGB)

Mit der Änderung soll die Verpflichtung, auf die Rechtsfolge der Präklusion im Rahmen der Beteiligung hinzuweisen, auch auf Verfahren für Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB erstreckt werden; hierbei wird der Vorschlag des Bundesrates redaktionell an die Änderung zu Artikel 1 Nr. 7 (§ 13 Abs. 2 und 3 BauGB) angepasst.

Zu Artikel 1 Nr. 10a – neu – (§ 35 Abs. 6 BauGB)

Mit der Änderung soll die Verpflichtung, auf die Rechtsfolge der Präklusion im Rahmen der Beteiligung hinzuweisen, auch auf Verfahren für Satzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB erstreckt werden; hierbei wird der Vorschlag des Bundesrates redaktionell an die Änderung zu Artikel 1 Nr. 7 (§ 13 Abs. 2 und 3 BauGB) angepasst.

Zu Artikel 1 Nr. 10b – neu – (§ 87 Abs. 4 BauGB)

Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung an die Einfügung eines neuen Teils im Zweiten Kapitel des Baugesetzbuchs (Artikel 1 Nr. 14b).

Zu Artikel 1 Nr. 11 (§ 142 Abs. 3 BauGB)

Der Antrag geht zum Teil auf die Stellungnahme des Bundesrates (BR-Drucks. 558/06 (Beschluss)) zurück.

Der Regierungsentwurf sieht zur Beschleunigung von Sanierungsverfahren vor, die Gemeinden zu verpflichten, mit dem Erlass einer Sanierungsatzung eine Frist zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme festzulegen. Anders als im Regierungsentwurf soll bestimmt werden, dass diese Frist 15 Jahre nicht überschreiten soll. Damit wird sichergestellt, dass das Anliegen der Verfahrensbeschleunigung erreicht wird. Es verbleibt aber bei der im Regierungsentwurf vorgesehenen Regelung, dass die Frist durch

Beschluss der Gemeinde verlängert werden kann, wenn die Sanierung nicht fristgemäß durchgeführt werden kann.

Zu Artikel 11a – neu – (§ 145 Abs. 1 BauGB)

Der Änderungsvorschlag knüpft an die Stellungnahme des Bundesrates (BR-Drucks. 558/06 (Beschluss)) an, die eine Änderung der Vorschrift über die sanierungsrechtliche Genehmigung beinhaltet.

Nach geltendem Recht wird die sanierungsrechtliche Genehmigung erteilt

- grundsätzlich von der Gemeinde (1),
- von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde, wenn für das betreffende Vorhaben zugleich ein bauaufsichtliches Verfahren durchgeführt wird (2).

In beiden Fällen ist über die sanierungsrechtliche Genehmigung innerhalb einer Frist von einem Monat zu entscheiden (§ 145 Abs. 1 Satz 3 i.V.m. § 22 Abs. 5 Satz 2 BauGB). Für das gemeindliche Einvernehmen gilt eine Frist von zwei Monaten.

Der Bundesrat hat sich in seiner Stellungnahme für eine Gesetzesänderung ausgesprochen, nach der die Ein-Monats-Frist nur in der Fallgestaltung (1) gilt. In der Fallgestaltung (2) soll die Ein-Monats-Frist entfallen. Der Bundesrat begründet dies damit, dass die Ein-Monats-Frist für die Baugenehmigungsbehörde nicht praktikabel ist, da für das Einvernehmen der Gemeinde die längere Frist von zwei Monaten gilt. Hierbei wird ersichtlich berücksichtigt, dass in solchen Fällen die Ein-Monats-Frist oft nicht ausreicht und daher verwaltungsaufwändig verlängert werden muss. Dem soll durch Verlängerung der Genehmigungsfrist auf zwei Monate Rechnung getragen werden. Die Beibehaltung einer Genehmigungsfrist ist aber notwendig, weil nur so dem Ziel der Verfahrensbeschleunigung Rechnung getragen werden kann.

Die Herabsetzung der Verlängerungsmöglichkeit von drei Monate auf zwei Monate bewirkt, dass die Genehmigungsfrist einschließlich der Ver-

längerung – wie nach geltendem Recht – höchstens vier Monate betragen darf.

In der Fallgestaltung (1) soll es, entsprechend der Stellungnahme des Bundesrates, bei der geltenden Rechtslage verbleiben.

Zu Artikel 1 Nr. 12 (§ 154 Abs. 2a – neu – BauGB)

Mit § 154 Abs. 2a – neu – BauGB wird der Bitte des Bundesrates entsprochen, die Vorschrift über die Einführung eines vereinfachten Verfahrens zur Ausgleichsbetragsermittlung zu überprüfen (BR-Drucks. 558/06 (Beschluss)). Dabei werden die vom Bundesrat angeführten Aspekte sowie Anregungen aus einem vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung u. a. mit kommunalen Praktikern am 22. August 2006 geführten Gespräch aufgegriffen.

Nach den Erkenntnissen aus dem Praktikergespräch kann die grundstücks- und anlagenbezogene Berechnung des Ausgleichsbetrags in der im Regierungsentwurf vorgeschlagenen Form in laufenden Sanierungsverfahren zu beachtlichen Schwierigkeiten im Vollzug führen. Diese sollen durch die Ermöglichung eines einheitlichen, gebietsbezogenen Berechnungsverfahrens für die Ermittlung der Ausgleichsbeträge als Alternative zu dem herkömmlichen Wertermittlungsverfahren vermieden werden.

§ 154 Abs. 2a Satz 1 – neu – BauGB bestimmt in Halbsatz 1, dass die Gemeinde das vereinfachte Verfahren durch Satzung anordnen kann. Er regelt zudem, dass bei der in diesem Verfahren vorzunehmenden Berechnung von dem insgesamt im Sanierungsgebiet entstandenen Aufwand für die Erweiterung oder Verbesserung von Verkehrsanlagen (Gesamtaufwand) auszugehen ist. Die Nichtberücksichtigung des Herstellungsaufwands und die Beschränkung auf die Verkehrsanlagen entsprechen der Stellungnahme des Bundesrates und berücksichtigen, dass die Neuerschließung sowie Maßnahmen nach § 135a BauGB in Sanierungsgebieten eher selten eine Rolle spielen. Halbsatz 2 regelt als Voraussetzung für die Befugnis, das vereinfachte Berechnungsverfahren anzuordnen, dass Anhaltspunkte

dafür bestehen müssen, dass die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung nicht wesentlich über der Hälfte des Gesamtaufwands liegt. Für die Feststellung, ob diese Voraussetzung vorliegt, reicht demnach eine überschlägige Prüfung aus.

§ 154 Abs. 2a Satz 2 – neu – BauGB bestimmt in Halbsatz 1, dass in der Satzung geregelt wird, bis zu welcher Höhe der Gesamtaufwand der Berechnung zu Grunde zu legen ist. In Halbsatz 2 wird bestimmt, dass hierbei höchstens die Hälfte des Gesamtaufwands berücksichtigt werden darf. Auch hiermit wird der Stellungnahme des Bundesrates entsprochen. Damit wird den Gemeinden ähnlich dem Kommunalabgabenrecht ein Spielraum eingeräumt. Der darüber hinausgehenden Bitte des Bundesrates, dass der Geltungsbereich der Satzung auf einen Teil der Grundstücke begrenzt werden können sollte, folgt die vorgeschlagene Neuregelung aus Praktikabilitätsgründen nicht. Es widerspräche dem Charakter des vereinfachten Verfahrens, wenn vor seiner Anwendung verwaltungsaufwändige und streitanfällige Abgrenzungsfragen zu klären wären.

§ 154 Abs. 2a Satz 3 – neu – BauGB regelt die Berechnung im Geltungsbereich der Satzung für den jeweiligen Einzelfall. Hierfür ist der einfach zu handhabende Flächenmaßstab vorgesehen. Nach Halbsatz 1 wird der satzungsmäßig bestimmte Teil des Gesamtaufwands auf die Eigentümer nach dem Verhältnis der jeweiligen Grundstücksfläche zur Gesamtfläche verteilt. Der Halbsatz 2 definiert den Begriff der Gesamtfläche. Danach gehört zur Gesamtfläche die Fläche des Sanierungsgebiets abzüglich der Flächen für die Verkehrsanlagen.

Nach § 154 Abs. 2a Satz 4 – neu – BauGB ist § 128 Abs. 1 und 3 BauGB im vereinfachten Verfahren entsprechend anzuwenden, so dass der Aufwand für Brücken, Tunnel, Unterführungen und bestimmte Ortsdurchfahrten nicht in Ansatz zu bringen ist.

Bei der Wahl des vereinfachten Verfahrens kann über die flächenmäßige Aufteilung des Gesamtaufwands neben dem Aspekt der Verwaltungsvereinfachung insbesondere auch berück-

sichtigt werden, dass grundsätzlich alle im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke von den jeweiligen Maßnahmen einen Vorteil haben. Dabei verhindert die höchstens hälftige Umlage des Aufwands auf die Eigentümer, die Nichtberücksichtigung der Herstellungskosten sowie der Ausschluss der Kosten nach § 128 Abs. 3 BauGB aus der Berechnung des Aufwands eine übermäßige Belastung und trägt dem öffentlichen Interesse an den Maßnahmen Rechnung.

Zu Artikel 1 Nr. 13 (§ 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB)

In § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB soll durch die Ersetzung des Wortes „und“ durch „oder“ klargestellt werden, dass die Sanierungssatzung aufzuheben ist, wenn entweder die ursprünglich festgelegte Frist oder die nachträglich verlängerte Frist abgelaufen ist.

Zu Artikel 1 Nr. 14a – neu – (§ 169 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Als Folgeänderung zu Artikel 1 Nr. 12 soll die Anwendung des vereinfachten Verfahrens in Entwicklungsbereichen ausgeschlossen werden, da hier regelmäßig mit höheren entwicklungsbedingten Wertsteigerungen zu rechnen ist.

Zu Artikel 1 Nr. 14b – neu – (§ 171f – neu – BauGB) und Artikel 1 Nr. 14 c – neu –

Die Änderung dient dem stadtentwicklungspolitischen Ziel der Stärkung privater Initiativen, wie z.B. Business Improvement Districts und Immobilien- und Standortgemeinschaften. Denn diese können einen Beitrag zur städtebaulichen Verbesserung von Stadtquartieren in funktionaler und gestalterischer Hinsicht leisten.

Bestehende und künftige landesrechtliche Regelungen zu entsprechenden Einrichtungen in privater Trägerschaft einschließlich ihrer Finanzierung sollen damit kompetenzrechtlich flankiert werden, um verschiedentlich geäußerten Bedenken im Hinblick auf eine im Grundsatz bodenrechtlich abschließende Regelung des Baugesetzbuchs zu begegnen. Die Landesgesetzgeber

sahen sich auf Grund dieser Bedenken gehindert, die städtebauliche Bedeutung von Business Improvement Districts, Immobilien- und Standortgemeinschaften und ähnlichen Einrichtungen zu berücksichtigen. Eine Reduktion der Gesetzgebung auf reine Wirtschaftsförderung würde aber mögliche städtebauliche Potentiale dieser privaten Initiativen unberücksichtigt lassen.

Vor diesem Hintergrund sieht die Ergänzung vor, das Verhältnis von Business Improvement Districts, Immobilien- und Standortgemeinschaften und ähnlichen Einrichtungen zu anderen städtebaulichen Maßnahmen, wie vor allem solchen des Besonderen Städtebaurechts, zu bestimmen. Dabei wird die gesetzliche Einführung und Ausgestaltung des neuen Instruments dem Landesgesetzgeber vorbehalten. Insgesamt enthält der Gesetzestext die begrifflichen Klärungen des Bereichs, dessen Regelung den Landesgesetzgebern überlassen ist.

Die Vorschrift ist darauf ausgerichtet, dass die Festlegung von Gebieten für private Initiativen nicht auf die spezielle Gebietskulisse von Geschäftslagen und Innenstädte begrenzt ist, sondern grundsätzlich alle städtebaulich bedeutsamen Bereiche erfasst. Denn für die Hebung städtebaulicher Qualitäten, funktional wie gestalterisch, kann nicht nur in Innenstadtlagen ein Bedürfnis bestehen. Private Initiativen können z.B. auch in Wohnquartieren Aufwertungsmaßnahmen leisten, die z.B. die Einrichtung von Kinderspielplätzen, Umgestaltung von Eingangsbereichen und Tiefgaragen aber auch nichtbauliche Maßnahmen, wie die Schaffung von Angeboten für Jugendliche, die Organisation gemeinschaftlicher Hausmeisterdienste etc. betreffen. Andere in Betracht kommende Bereiche können Gewerbeparks oder z.B. auch Fremdenverkehrsgebiete sein (vgl. das Schleswig-Holsteinische Gesetz über die Einrichtung von Partnerschaften zur Attraktivierung von City-, Dienstleistungs- und Tourismusbereichen vom 13. Juli 2006, GVBl. Schleswig-Holstein vom 27. Juli 2006, S. 158).

§ 171f Satz 1 – neu – BauGB sieht eine entsprechend weit gefasste Gebietskulisse vor und beschreibt die Grundelemente von Business Im-

provement Districts, Immobilien- und Standortgemeinschaften und ähnliche Einrichtungen, nämlich die Festlegung von Gebieten, die konzeptionelle Vorbereitung einschließlich ihrer städtebaulichen Einbindung sowie die Durchführung standortbezogener Maßnahmen in privater Verantwortung.

Die Einzelheiten einer gesetzlichen Regelung bleiben nach der gesetzlichen Konzeption den Ländern vorbehalten. Diese betreffen z. B. Regelungen bezüglich der Ziele und Aufgaben, der Anforderungen an den Maßnahmenträger, des Verfahrens zur Festlegung der Gebiete einschließlich der Festlegung von Quoren für die Zustimmung der Beteiligten, der Dauer der Gebietsfestlegung, der Umsetzung, der Kontrolle der Aufgabenerfüllung, und – wie in Satz 2 bestimmt – Regelungen zur Finanzierung der Maßnahmen und gerechten Verteilung des damit verbundenen Aufwands, auch zur Abgabenerhebung.

Als Folgeänderung zur Einfügung des neuen Teils sind die betroffenen Überschriften der folgenden Teile des Zweiten Kapitels neu zu bezeichnen.

Zu Artikel 1 Nr. 14d – neu – (§ 212a BauGB)

Als Folgeänderung zu Artikel 1 Nr. 12 soll § 212a BauGB angepasst werden, damit Widerspruch und Anfechtungsklage gegen die Geltendmachung des Ausgleichsbetrags auch dann keine aufschiebende Wirkung haben, wenn der Ausgleichsbetrag im vereinfachten Verfahren nach § 154 Abs. 2a – neu – BauGB berechnet wird.

Zu Artikel 1 Nr. 15 (§ 214 BauGB)

Mit der Änderung wird der Änderungsbefehl des Artikels 1 Nr. 15 aus Gründen der Übersichtlichkeit insgesamt neu gefasst:

Mit der Neufassung des Artikels 1 Nr. 15 Buchstabe a werden – neben den durch den Regierungsentwurf vorgeschlagenen und inhaltlich unverändert übernommenen Änderungen – folgende weitere Änderungen berücksichtigt:

- Die im Zusammenhang mit der Änderung zu Artikel 1 Nr. 3a – neu – (§ 4a Abs. 5 Satz 3 – neu – BauGB) stehende und ebenfalls im Entwurf eines Öffentlichkeitsbeteiligungsgesetzes (BT-Drucks. 16/2494; Artikel 8 Nr. 2) vorgesehene Änderung soll aus den zu Artikel 1 Nr. 3a – neu – (§ 4a Abs. 5 Satz 3 – neu – BauGB) dargelegten Gründen gleichfalls in den Entwurf eines Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte integriert werden. Mit der Änderung soll in § 214 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB der Verweis auf § 4a BauGB präzisiert und wie folgt gefasst werden: „§ 4a Abs. 3 und 5 Satz 2“. Dies dient der eindeutigen Bestimmung, dass nur das Fehlen einer grenzüberschreitenden Beteiligung, nicht aber das Unterbleiben des Hinweises nach dem vorgeschlagenen § 4a Abs. 5 Satz 3 – neu – BauGB für die Rechtswirksamkeit der Flächennutzungspläne und Satzungen grundsätzlich beachtlich ist (so der Hinweis in der Begründung zum Entwurf eines Öffentlichkeitsbeteiligungsgesetzes, BT-Drucks. 16/2494, S. 30).
- Infolge der Änderung zu Artikel 1 Nr. 7 (§ 13 Abs. 2 und 3 BauGB) ist der Verweis in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Halbsatz 1 BauGB auf § 13 Abs. 2 Nr. 2 in einen Verweis auf § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB umzuändern.

Mit der Neufassung des Artikels 1 Nr. 15 Buchstabe b wird § 214 Abs. 2a BauGB redaktionell neu strukturiert und es werden einzelne Änderungen vorgenommen, die zum Teil auf Vorschläge des Bundesrates zurückgehen.

Im Einzelnen:

Der neue § 214 Abs. 2a Nr. 1 BauGB entspricht inhaltlich dem im Regierungsentwurf vorgeschlagenen § 214 Abs. 2a Satz 1 Nr. 1 BauGB und stellt deutlich heraus, dass eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und der

Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans zum Flächennutzungsplan für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans unbeachtlich ist, wenn sie auf einer unzutreffenden Beurteilung der Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB beruht.

Der im Regierungsentwurf vorgeschlagene § 214 Abs. 2a Satz 1 Nr. 2 BauGB entfällt entsprechend einer Empfehlung des Bundesrates.

Der neue § 214 Abs. 2a Nr. 2 BauGB entspricht dem im Regierungsentwurf vorgeschlagenen § 214 Abs. 2a Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Der neue § 214 Abs. 2a Nr. 3 BauGB entspricht mit einer Änderung dem im Regierungsentwurf vorgeschlagenen § 214 Abs. 2a Satz 2 BauGB. Mit der Änderung soll entsprechend der Wertung des § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Halbsatz 2 BauGB bei der Vorprüfung des Einzelfalls unbeachtlich sein, wenn einzelne Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange nicht beteiligt worden sind.

Der neue § 214 Abs. 2a Nr. 4 BauGB entspricht dem im Regierungsentwurf vorgeschlagenen § 214 Abs. 2a Satz 3 BauGB.

Zu Artikel 1 Nr. 16 (§ 215 Abs. 1 BauGB)

Durch die Ergänzung im neuen Artikel 1 Nr. 16 Buchstaben b wird – in Übereinstimmung mit den allgemein geltenden Regeln zur „Heilung von Fehlern nach Fristablauf“ – die Frist des § 215 Abs. 1 BauGB, nach deren Ablauf bestimmte Mängel unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb der Frist von einem Jahr gerügt worden sind, auch auf nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich bleibende Mängel erstreckt.

Zu Artikel 1 Nr. 17 (§ 235 Abs. 4 BauGB)

Anders als im Regierungsentwurf soll in § 235 Abs. 4 – neu – BauGB für laufende Sanierungsverfahren durch Gesetz festgelegt werden, dass entsprechende Sanierungssatzungen spätestens 15 Jahre nach Inkrafttreten des Gesetzes (bis zum 31. Dezember 2021) aufzuheben sind, es sei denn, die Gemeinde legt eine hiervon abwei-

chende Frist fest. Auf eine Pflicht der Gemeinde, eine Durchführungsfrist zu bestimmen, soll verzichtet werden. Damit wird hinsichtlich der bereits laufenden Sanierungsverfahren sowohl dem Anliegen des Regierungsentwurfs, die Sanierungsverfahren zu beschleunigen, als auch dem des Bundesrates, einen unverhältnismäßigen Aufwand zu vermeiden, Rechnung getragen.

Zu Artikel 1 Nr. 17a – neu – (§ 244 Abs. 4 BauGB)

Als Folgeänderung zu Artikel 1 Nr. 3b ist die diesbezügliche Überleitungsregelung aufzuheben.

Zu Artikel 1 Nr. 17b – neu – (§ 246 Abs. 3 BauGB)

Als Folgeänderung zu Artikel 1 Nr. 14b stellt § 246 Abs. 3 – neu – BauGB klar, dass bereits vor Inkrafttreten dieses Gesetzes erlassenes Landesrecht zu Business Improvement Districts, Immobilien- und Standortgemeinschaften und ähnlichen Einrichtungen unberührt bleibt und weiterhin anwendbar ist.

Zu Artikel 3 Nr. 1 Buchstabe b (§ 47 Abs. 2a VwGO)

Die Einbeziehung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 und § 35 Abs. 6 BauGB in die Präklusionsregelung des § 47 Abs. 2a VwGO entspricht der Stellungnahme des Bundesrates, der die Bundesregierung zugestimmt hat.

Mit der weiteren Änderung wird das Gewollte präziser zum Ausdruck gebracht, nämlich dass der Antrag unzulässig ist, wenn der Antragsteller ausschließlich Einwendungen geltend macht, die er im Rahmen der Beurteilung nicht oder verspätet geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Zu Artikel 4 (Inkrafttreten)

Mit der Änderung soll ein Inkrafttreten zum Jahreswechsel sichergestellt werden. Dies dient auch der Planungssicherheit der Gemeinden.

Im Übrigen wird auf die Begründung zu dem
Gesetzentwurf verwiesen.

Berlin, den 8. November 2006

Heidrun Bluhm
Berichterstatlerin

elektronische Vorab-Fassung*