



┌ Städte- und Gemeindebund Brandenburg, Stephensonstr. 4, 14482 Potsdam

- a) Oberbürgermeisterinnen und Oberbürgermeister  
Bürgermeisterinnen und Bürgermeister  
Amtsdirektorinnen und Amtsdirektoren  
der Mitglieder im Städte- und Gemeindebund Brandenburg
- b) Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses
- c) Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Bauaufsichtsämter

└

└

## Der Geschäftsführer

Stephensonstraße 4  
14482 Potsdam  
Telefon: 03 31 / 7 43 51-0  
Telefax: 03 31 / 7 43 51-33  
eMail: [mail@stgb-brandenburg.de](mailto:mail@stgb-brandenburg.de)  
Internet: <http://www.stgb-brandenburg.de>  
Datum: 2006-12-19  
Aktenzeichen: 603-01  
Auskunft erteilt: Jens Graf

## **Änderungen des Baugesetzbuches am 1. Januar 2007 in Kraft getreten**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachdem der Bundesrat in seiner 829. Sitzung am 15. Dezember 2006 das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte gebilligt hat und das Gesetz am 27. Dezember 2007 im Bundesgesetzblatt Teil I, Nr. 64, S. 3316 verkündet wurde, ist es am 01. Januar 2007 in Kraft treten. Nachfolgend informieren wir über wichtige Änderungen:

### **1. Wegfall förmlicher Umweltprüfungen, beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne für Innenentwicklung (§ 13 a BauGB)**

Mit dem Artikelgesetz soll – wie der Name schon ausdrückt - insbesondere die Innenentwicklung der Städte und Gemeinden gestärkt werden. Zu diesem Zweck ist unter anderem ein „beschleunigtes Verfahren“ für Bebauungspläne der Innenstadt- und Ortskernentwicklung geschaffen worden. Nach diesem beschleunigten Verfahren können insbesondere zukünftig förmliche Umweltprüfungen bei Bebauungsplänen der Innenstadt- und Ortskernentwicklung von einer Größenordnung bis zu 20 000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche entfallen.

Das gleiche gilt nach den neu geschaffenen § 13a BauGB auf der Grundlage einer Vorprüfung des Einzelfalls bis zu 70 000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche. Darüber hinaus wird unter anderem die Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gestrafft.

### **2. Stärkung der wohnortnahen Grundversorgung, Sicherung zentraler Versorgungsbereiche (§ 9 BauGB)**

Die Festsetzungsmöglichkeiten der Städte und Gemeinden für den Bebauungsplan nach § 9 BauGB werden durch die Einführung eines Abs. 2a mit dem Ziel ergänzt, die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung zu sichern. Danach kann für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenstadtentwicklung 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; diese Festsetzungen können auch für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschiedlich getroffen werden.

Bei den Festsetzungen der Gemeinden zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der planerischen Steuerung der Einzelhandelsansiedlung ist insbesondere nach dem neuen § 9 Abs. 2a S. 2 BauGB ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche 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 § 30 oder § 34 BauGB vorhanden oder durch einen Bebauungsplan, dessen Aufstellung förmlich eingeleitet ist, vorgesehen sein.

### **3. Beschleunigung bei Sanierungsverfahren (§§ 142, 154 BauGB)**

Des Weiteren trifft das neue Gesetz Regelungen, die den Abschluss von Sanierungsverfahren beschleunigen und erleichtern sollen. Sanierungsverfahren sollen künftig, wenn möglich, nicht länger als 15 Jahre dauern (§ 142 Abs. 3 BauGB).

Für die Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach abgeschlossenen Sanierungen kann die Gemeinde künftig ein vereinfachtes Verfahren durch Satzung einführen (§ 154 Abs. 2a BauGB). Voraussetzung für den Erlass einer entsprechenden Satzung sind jedoch Anhaltspunkte dafür, dass die sanierungsbedingte Erhöhung der Bodenwerte der Grundstücke in dem Sanierungsgebiet nicht wesentlich über der Hälfte dieses Aufwandes liegt.

### **4. Stärkung privater Initiativen (§ 171f BauGB)**

Nach einem neu eingefügten § 171f BauGB können zur Stärkung privater Initiativen für die Stadtentwicklung nach Maßgaben des jeweiligen Landesrechts auch 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 Entwicklungen von Bereichen der Innenstädte, Stadtteilzentren, Wohnquartiere und Gewerbezentren sowie von sonstigen für die städtebauliche Entwicklungen bedeutsamen Bereichen dienen (Beispiel: Sog. Business Improvement Districts). Zur Finanzierung der Maßnahmen und gerechten Verteilung des damit verbundenen Aufwandes können – wie etwa in Hamburg bereits geschehen – durch Landesrecht Regelungen getroffen werden.

Wegen weiterer Einzelheiten verweisen wir auf das diesem Schreiben beigelegte Rundschreiben des Deutschen Städtetages vom 19. Dezember 2006 sowie die amtliche Begründung des Regierungsentwurfs (BTagDs 16/2496) und die Beschlussempfehlung des Ausschusses für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BTagDs 16/3308). Nach einer Mitteilung der Hauptgeschäftsstelle des Deutschen Städtetages bereitet derzeit die Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz in Zusammenarbeit mit dem Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und den kommunalen Spitzenverbänden einen Mustereinführungserlass für die Neuregelung vor.

Mit freundlichen Grüßen



Böttcher  
4 Anlagen