

BauGB 2007

Prof. Dr. Michael Krautzberger,
Bonn/Berlin

Stand der Gesetzgebung

- BauROG 1998: Einheitliches Städtebaurecht
- UVPG 2001: Umsetzung der UVP-Reform
- EAG Bau 2004: u.a. Umsetzung der UP-Richtlinie
- Hochwasserschutzgesetz 2005
- Bundespolizeigesetz 2005
- Grundgesetzänderung – „Föderalismusreform“:
1. September 2006
- BauGB Novelle 2007

Weitere Gesetzentwürfe mit Auswirkungen auf das BauGB

- Öffentlichkeitsbeteiligungsgesetz
- Umweltrechtsbehelfsgesetz
- Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm

Änderung des Grundgesetzes
„Föderalismusreform“
Gesetz vom 28.8.2006 BGBl. I S. 2034

Mit Änderung des BauGB durch das
„Begleitgesetz“
(Föderalismusreform-Begleitgesetz vom
5. 9.2006 BGBl. I S. 2098)

Keine „Erforderlichkeitsprüfung“ für die Bundesregelung

Keine Abweichungsklausel beim Städtebaurecht

Artikel 74

- „18. den städtebaulichen Grundstücksverkehr, das Bodenrecht (ohne das Recht der Erschließungsbeiträge) und
- das Wohngeldrecht,
- das Altschuldenhilferecht,
- das Wohnungsbauprämienrecht,
- das Bergarbeiterwohnungsbaurecht und
- das Bergmannssiedlungsrecht

Artikel 84 Abs. 1

- Führen die Länder die Bundesgesetze als eigene Angelegenheit aus, so regeln sie die Einrichtung der Behörden und das Verwaltungsverfahren.
- **Wenn Bundesgesetze das Verfahren regeln, können die Länder abweichende Regelungen erlassen**
- In Ausnahmefällen kann der Bund wegen eines besonderen Bedürfnisses nach bundeseinheitlicher Regelung das Verwaltungsverfahren ohne Abweichungsmöglichkeit für die Länder regeln.
- Diese Gesetze bedürfen der Zustimmung des Bundesrates.

Art. 85 Abs. 1

- Durch Bundesgesetz dürfen Gemeinden und Gemeindeverbänden Aufgaben
- nicht übertragen werden
- Auch nicht die Bauleitplanung

- Aber: Art. 28 Abs. 2 GG - daher ist Bauleitplanung keine „Übertragung“, sondern setzt diese voraus

Mischfinanzierung Bund und Länder

- Keine Wohnungsbauförderung des Bundes mehr
- Städtebauförderung auf neuer Grundlage:
- Art. 104 b Grundgesetz:
- Wie bisher
- Aber: degressive und befristete Förderung
- Strikte Evaluierung

Begleitgesetz zur Änderung des GG

Art. 3 BauGB

- Letzte BauGB Änderung: Folgeänderungen zu Art. 104 b GG - §§ 164 b, 245 BauGB
- Zitierweise BauGB derzeit:
- BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 5. 9.2006 BGBl. I S. 2098

BauGB Novelle 2006/2007

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

Die Koalitionsvereinbarung vom 11. November 2005

- Zur Verminderung der Flächeninanspruchnahme Vereinfachung und Beschleunigung des Bau- und Planungsrechts für wichtige Investitionsvorhaben
- Erhaltung und wenn nötig Ausbau der gesetzlichen Rahmenbedingungen, um die Innenstädte als Einzelhandelsstandorte zu erhalten

Gesetzgebungsverfahren

- Beschlossen am 9. August 2006
- Bundesrat Drucksache 558/06
- Bundestag Drucksache 16/2496
-
- Stellungnahme Bundesrat vom 22. September 2006
- BR Drucksache 558/06
-
- Gegenäußerung Bundesregierung
- Praxistest mit Bocholt, Bochum, Forst, Freising, Leipzig, Reutlingen
-
- 7. November 2006: abschließende Beratung im Bundestagsausschuss für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung
- 9. November 2006: Gesetzesbeschluss im Deutschen Bundestag
- 15. Dezember 2007: abschließende Beratung im Deutschen Bundestag
- 1. Januar 2007: Inkrafttreten

Fundstelle

- Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte
- vom 21. Dezember 2006
- BGBl. I S. 3316

Überblick

- Beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innentwicklung
- Sicherung zentraler Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung
- Erweiterung des Vorhaben- und Erschließungsplans
- Erleichterung des Abschlusses von Sanierungsverfahren
- Straffung des Normenkontrollverfahrens

Beschleunigtes Verfahren „13 a BauGB“

- Erweiterung der Regelungen über das vereinfachte Verfahren
- u.a. Freistellung von der Umweltprüfung
- von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Das Verfahren nach § 13 a BauGB

- Entspricht dem Vereinfachten Verfahren
- § 13 BauGB

§ 13 Vereinfachtes Verfahren

Abs. 1

(1) Werden durch die *Änderung oder Ergänzung* eines Bauleitplans die *Grundzüge der Planung* nicht berührt oder

wird durch die *Aufstellung eines Bebauungsplans* in einem *Gebiet nach § 34* der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert

oder enthält er lediglich *Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 a,*

kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden,

wenn

(noch § 13 a Ab. 1)

wenn

1. eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur *Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung* nach der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

§ 13 Vereinfachtes Verfahren

Abs. 2

(2) Im vereinfachten Verfahren kann

2. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden,
3. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden,
4. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt werden.

Wird nach Satz 1 Nr. 2 die betroffene Öffentlichkeit beteiligt, gilt die Hinweispflicht des § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 entsprechend

§ 3 Abs. 2 Satz 2 („Präklusion“)

- **Bei der ortsüblichen Bekanntmachung der Auslegung ist darauf hinzuweisen,**
- dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und -
neu -
- **dass ein Antrag nach § 47 VwGO unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die im Rahmen der Auslegung**
- **nicht oder verspätet geltend gemacht wurden,**
- **aber hätten geltend gemacht werden können.**

§ 13 Vereinfachtes Verfahren

Abs. 3

- (3) Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4,
- von dem Umweltbericht nach § 2a, und
- 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;**
- § 4c ist nicht anzuwenden.
- Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
- **Wird nach Absatz 2 Nr. 2 die betroffene Öffentlichkeit beteiligt, gilt die Hinweispflicht des § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 entsprechend.**

§ 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.

Danach also folgender allgemeine Anwendungsbereich

- Der Bebauungsplan muss
- a) der **Wiedernutzbarmachung** von Flächen, der **Nachverdichtung** von Ortsteilen
- einschließlich der Einbeziehung **angrenzender Flächen**
- oder **anderen Maßnahmen der Innenentwicklung**
- auch „der Innenentwicklung dienen“?
- vgl. hierzu § 1 Abs. 6 Nr. 4 und § 1a Abs. 2 Satz 1

§ 1 Abs. 6 Nr. 4

§ 1 a Abs. 2 Satz 1

- **§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB:** Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: ...
- 4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile **sowie die**
- **Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche**
- ,
- **§ 1 a Abs. 2:** Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

(noch § 13 a Abs. 1)

- 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

(noch § 13 a Abs. 1)

- 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.

(noch § 13 a Abs. 1)

- 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.

(noch § 13 a Abs. 1)

- Das **beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen**, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder 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.

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.

(noch Anlage 2)

- 2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf
- 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 so-wie 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 des Raumordnungsgesetzes,
- 2.6.9 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.

§ 13 a Abs. 2

- (2) Im beschleunigten Verfahren
- 1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend;

(noch § 13 a Abs. 2)

- 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;

(noch § 13 a Abs. 2)

- 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;

(noch § 13 a Abs. 2)

- 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.

§ 1 a Abs. 3 Satz 5

- Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die Eingriffsregelung im BauGB

- Statt § 18 BNatSchG gilt
- § 1 a Abs. 3 BauGB
- Die Regelung besteht so erst seit 1993/1998
- Vorher war der Naturschutz ein „normaler Belang“
- Jetzt ist der Ausgleich des Eingriffs eine Anforderung an die Abwägung
- Das ändert sich ab 1.1.2007 in den Fällen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 („bis 20.000 m²“)

§ 1 a Abs. 3 Satz 1

- (3) Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.
- **Kompensation**

§ 1 a Abs. 3 Satz 2 bis 4

- Der Ausgleich erfolgt durch geeignete **Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9** als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.
- Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch **an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs** erfolgen.
- Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch **vertragliche Vereinbarungen nach § 11** oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden.
- **Kostenzurechnung**
- **§§ 135 a bis 135 c**, wenn die Gemeinde anstelle des Eigentümers ausgleicht
- **§ 1 a Abs. 3 Satz 5:**
- Ein **Ausgleich ist nicht erforderlich**, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Keine „Gleichwohl“-Anwendung der Eingriffsregelung

- BVerwG, Beschluss vom 4. Oktober 2006 - 4 BN 26.06 -

§ 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB

- Ob die Voraussetzungen des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB gegeben sind, unterliegt uneingeschränkt der gerichtlichen Kontrolle.

§ 1a Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB

- Nur den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind,
- können nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB) an anderer Stelle zugeordnet werden.
- § 1 a Abs. 3 Satz 5 scheidet hierfür aus

Kostentragung des Eigentümers?

- Nur Eigentümer von Grundstücken, die zu den Eingriffsflächen zählen,
- können daher nach den §§ 135a ff. BauGB zur Finanzierung von Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden.

Aber § 11 BauGB bleibt unberührt

- (1) Die Gemeinde kann städtebauliche Verträge schließen. Gegenstände eines städtebaulichen Vertrags können insbesondere sein:
 - 1. ...
 - 2. die *Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele*, insbesondere die Grundstücksnutzung, auch hinsichtlich einer Befristung oder einer Bedingung, die Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1a Abs. 3, die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung;

Begründung also in der kommunalpolitischen Gemeinwohlverantwortung

- Rechtsgrundlage ist dann aber nicht § 1 a Abs. 3
- Vgl. vielmehr BVerwG, Urt. v. 11.2.1993 (– 4 C 18.91 –):
- Verfolgung „wichtige Ziele für die Entwicklung der örtlichen Gemeinschaft“ mit der Bauleitplanung
- Aber keine Umgehung – siehe BVerwGE 111, S. 162

§ 13 a Abs. 3

- (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.

Stärkung des innerstädtischen Handels

§ 34 Abs. 3 BauGB

Ausgangslage

- § 34 Abs. 3 (EAG Bau 2004) ist in der Praktikabilität dadurch eingeschränkt, dass es oftmals einer detaillierten Begründung im Einzelgenehmigungsverfahren bedarf, die innerhalb der im Genehmigungsverfahren zu beachtenden kurzen Fristen nur unter großen Schwierigkeiten geleistet werden kann.

In der Praxis z.T. schwierige Fragen

- Was sind zentrale Versorgungsbereiche?
- Ab wann sind die Auswirkungen eines Vorhabens schädlich?
- Hat dabei die Regelvermutung des §11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO Bedeutung?
- Bedürfen Zentrenkonzepte der Gemeinden der interkommunalen Abstimmung?
- Wer hat die Nachweispflicht der „schädlichen Auswirkungen“ – Antragsteller oder Bauaufsicht?

§ 9 Abs. 2 a – neu -

- **„(2a) Für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34) kann zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, festgesetzt werden,**
- **dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen und sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.**
- **Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden und zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält.**
- **In den zu erhaltenden und zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen sollen für ihnen dienende Vorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen nach § 30 oder § 34 vorhanden oder durch einen Bebauungsplan, dessen Aufstellung förmlich eingeleitet ist, vorgesehen sein.**

Erleichterung des innerstädtischen Wohnens

§ 34 Abs. 3 a BauGB

- **§ 34 Abs. 3a BauGB** betrifft die erleichterte Zulassung zusätzlicher baulicher Maßnahmen im Zusammenhang mit vorhandenen Gewerbe- und Handwerksbetrieben im nicht beplanten Innenbereich.
- Einbeziehung auch von **Wohnzwecken** dienende Vorhaben im Zusammenhang mit vorhandenen Gebäuden.
- Damit könnten solche Vorhaben, wenn sie **städtebaulich vertretbar** sind, durch **Ermessensentscheidung** zugelassen werden, auch wenn die Gebäudehülle nicht nur unwesentlich verändert und erweitert wird.

BVerwG hat bereits zur Vorläuferregelung des § 34 Abs. 3 BauGB 1987 entschieden

- BVerwGE 84, 322 (Urt. vom 15.2.1990)

§ 34 Abs. 3 a neu

(3a) Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung

- 1. der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs **oder der Erweiterung, Änderung und Erneuerung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken** dient,
- 2. **städtebaulich vertretbar** ist und
- 3. auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- Satz 1 findet keine Anwendung auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können.

Erleichterung des Vorhaben- und Erschließungsplan § 12 BauGB

- Anlass
- Jüngere Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts belegen, dass die im Rahmen des § 12 zulässige Bandbreite an Nutzungsmöglichkeiten eng zu ziehen ist (Beschluss vom 10. August 2004 – 4 BN 29.04 – unter Bezugnahme auf das Urteil vom 18. September 2003 – 4 CN 3.02).

Vorschlag

- Dies kann dadurch vermieden werden, dass im Bebauungsplan für den Vorhaben- und Erschließungsplan auch die bauliche Nutzung allgemein festgesetzt werden kann.
- Es bleibt zwar weiterhin nur diejenige Nutzung zulässig, für die sich der Investor im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Bei einer Änderung des Durchführungsvertrages wird jedoch ohne Änderung des Bebauungsplans die im Durchführungsvertrag nunmehr vorgesehene Nutzung, die von der allgemein festgesetzten Nutzung umfasst wird, zulässig sein.

§ 12 Abs. 3 a – neu -

- (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 Nutzung 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.

Befristung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen

§ 142 Abs. 3 Satz 3 und 4 (neu)

- **Befristung der Sanierungssatzung auf 15 Jahre**
- **Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden.**

Folgeänderungen

- § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4: Aufhebung der Satzung nach Ablauf der Frist des § 143 Abs. 3 Satz 3 und 4
- § 164: Anspruch auf Rückübertragung: auch wenn die Sanierung nach Aufhebung nach § 142 Abs.1 Satz 1 Nr. 4 nicht durchgeführt worden ist

Überleitung - § 235 Abs. 4

- (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.

Erleichterung des Sanierungsabschlusses

- Die **Dauer von Sanierungsverfahren** ist in zahlreichen Fällen sehr lang. Nach einer Auswertung des BBR (auf Grundlage der Meldung der Länder) ergibt sich, dass rd. 1/7 der Maßnahmen eine (projizierte) Laufzeit von 20 und mehr Jahren aufweisen (390 von 3.471 erfassten Maßnahmen).
- Die **Gründe für länger dauernde Sanierungsverfahren** sind unterschiedlich.
- Ein häufiger Grund: Maßnahmen werden nicht abgerechnet
- Schwierigkeiten bei Ermittlung und Vertretung des Ausgleichsbetrags

Lösungsvorschlag

- In den Fällen, in denen überschlägig zumindest keine weitergehende sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung festgestellt werden kann,
- Wird ausschließlich die Höhe der ansonsten zu entrichtenden Beiträge maßgeblich,
- die sich an Hand der aufgewendeten Kosten (oder nach Einheitssätzen, vgl. § 130 Abs. 1 BauGB) i.d.R. leichter ermitteln lassen,
- Sodass der Nachweis der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung in solchen Fällen entfällt.
- Eine späte Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung wird damit insbesondere in den Fällen einer rückläufigen oder stagnierenden Bodenwertentwicklung zumeist nicht mehr erforderlich sein.

§ 154 Abs. 2 a regelt:

- Sind keine Anhaltspunkte dafür gegeben, dass die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks nicht nur unwesentlich 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,
- werden in geeigneten Fällen
- die Kosten der Maßnahme nach Flächenanteilen umgelegt
- Nach Maßgabe einer kommunalen Satzung.

Ausgleichsbetrag =

Grundstücksfläche x umlagefähiger Aufwand

Fläche des Sanierungsgebiets - Verkehrsflächen

Erläuterung

- Auch den bisherigen Vorschriften lag die gesetzgeberische Annahme zu Grunde, dass der mit der Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sanierungsgebiet verbundene Vorteil sich regelmäßig im Bodenwert niederschlägt (vgl. BVerwG, Beschl. vom 21. Januar 2005 – 4 B 1/05, ZfBR 2005, S. 387f.)
- Die Abgabengerechtigkeit erhöht wird, weil so sichergestellt werden kann, dass auch die Grundstückseigentümer in Sanierungsgebieten zumindest in Höhe der ansonsten zu entrichtenden Beiträge herangezogen werden.
- Die Änderung erfasst nach der Überleitungsvorschrift des § 235 Abs. 1 Satz 1 BauGB auch laufende Sanierungsverfahren und ist nach § 169 Abs. 1 Nr.7 BauGB in Entwicklungsbereichen entsprechend anwendbar.

Weitere Klärung

- § 154 Abs. 1 Satz 2 - neu - :
 - „Miteigentümer haften als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil heranzuziehen.“

Zur Geltendmachung von Fehlern und zur Bestandskraft von Bauleitplänen

§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2

- 2. die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2, §§ 4a und 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 (**auch in Verbindung mit § 13 a 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 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 § 13 a Abs. 2 Nr. 1**) die Voraussetzungen für die Durchführung der Beteiligung nach diesen Vorschriften verkannt worden sind;

Präklusion

§ 3 Abs. 2 Satz 2

- **Bei der ortsüblichen Bekanntmachung der Auslegung ist darauf hinzuweisen,**
- dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und - neu -
- **dass ein Antrag nach § 47 VwGO unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die im Rahmen der Auslegung**
- **nicht oder verspätet geltend gemacht wurden,**
- **aber hätten geltend gemacht werden können.**
- *i*

§ 214 Abs. 2 a - neu -

- ((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.

Noch § 214 Abs. 2 a - neu -

- 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.

§ 215 Abs. 1 – neu -

(1) Unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,

2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und

3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb von **einem Jahr** seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Normenkontrolle nach § 47 VwGO

- Die Antragsfrist für Normenkontrollverfahren nach § 47 VwGO
- wird generell von zwei Jahren
- auf **ein Jahr** verkürzt

Hierzu:

BVerwG, Beschluss vom 10. Oktober 2006 -
4 BN 29.06 –

- Zur verfassungsrechtlichen Bewertung des
Normenkontrolle

Ist die Verkürzung der Normenkontrolle auf 2 Jahre zulässig?

- Der Antragsteller möchte in einem Revisionsverfahren außerdem geklärt wissen, ob die Einschränkung der oberverwaltungsgerichtlichen Normenkontrolle gemäß § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO mit der verfassungsrechtlichen Rechtsschutzgarantie zu vereinbaren ist.
- Dies ist schon deshalb nicht zweifelhaft, weil Art. 19 Abs. 4 Satz 1 GG nicht verlangt, Rechtsschutz gerade im Wege der verwaltungsgerichtlichen Normenkontrolle zu gewähren

Inzidentkontrolle bleibt

- Eine Inzidentkontrolle des Bebauungsplans bleibt aber nach der Rechtsprechung des Senats (vgl. Beschlüsse vom 28. Dezember 2000 - BVerwG 4 BN 32.00 - Buchholz 310 § 47 VwGO Nr. 145 und vom 8. April 2003 - BVerwG 4 B 23.03 - juris) unabhängig von der Einhaltung der Normenkontrollfrist möglich.

Zur Zwei-Jahres-Frist

- Demjenigen, in dessen Rechte durch eine auf Festsetzungen des Bebauungsplans gestützte behördliche Entscheidung oder durch das Unterlassen einer Entscheidung eingegriffen wird, wird durch den Ablauf der Zwei-Jahres-Frist des § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO nicht die Befugnis abgeschnitten, im Rahmen seiner Rechtsverteidigung geltend zu machen, der Bebauungsplan sei nichtig.
- Das Gericht hat diesem Vorbringen im Rahmen der Inzidentkontrolle nachzugehen.

Präklusion auch bei den §§ 34, 35-Satzungen

§ 47 Abs. 2 a VwGO – neu -

- (2a) Der Antrag einer natürlichen oder juristischen Person, der einen **Bebauungsplan oder eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz1 Nr. 2 und 4 oder § 35 Abs. 6 Satz des Baugesetzbuchs** 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 geltend gemacht hat,
- aber hätte geltend machen können, und wenn auf diese Rechtsfolge im Rahmen der Beteiligung hingewiesen worden ist.

Erweiterung der Präklusion auch auf Satzungen nach §§ 34 und 35

- Dieser Vorschlag des Bundesrates ist
- Vom Deutschen Bundestag übernommen worden

Im Deutschen Bundestag weiterhin eingefügte Regelungen

- § 171f. Private Initiativen zur Stadtentwicklung
- Festsetzungsmöglichkeit über Grenz- bzw. Gebäudeabstände in § 9 Abs. 1 Nr. 2 a

Neuer § 171 f BauGB

- Fünfter Teil. Private Initiativen
- § 171f. Private Initiativen zur Stadtentwicklung, Landesrecht

Worum geht es?

- Neue Ansätze in der Politik für Innenstädte
- „Innovationsbereiche“
- Business Improvement Districts
BID - Innovationsbereiche
- Ein neuer Bereich für Öffentlich-Private-Partnerschaft

Aufgaben

- Zentrenkonzepte
- Gemeinschaftliche Werbung
- Einzelne Baumaßnahme in Abstimmung mit dem Berechtigten
- Gemeinschaftliche Werbung
- Stellungnahmen bei Anhörungen
- Sicherheit? (so in den USA)

Struktur - Finanzierung

- Aufgabenträger von den Eigentümern benannt
- Finanzierung über eine erhöhte Grundsteuer
- Aufgabenträger kann Antrag auf Beauftragung stellen, wenn 15 % der Grundeigentümer dies unterstützen
- Bemessung nach Einheitswerten
- Keine Beauftragung, wenn 30 % der Grundeigentümer widersprechen

Hamburg:

- Gesetz zur Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungszentren vom 28. Dezember 2004
- HmbGVBl. 2004, S. 525

Hessen:

- Gesetz zur Stärkung von innerstädtischen Geschäftsquartieren vom 21. Dezember 2005
- GVBl. Hessen I S. 867

Schleswig-Holstein

- 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

Neu:
Zweites Buch des BauGB
Fünfter Teil. Private Initiativen

- **§ 171 f**
- **Private Initiativen zur Stadtentwicklung,
Landesrecht**

§ 171 f BauGB

Teil 1

- Nach Maßgabe des Landesrechts können
- Unbeschadet sonstiger Maßnahmen nach diesem Gesetzbuch
- Gebiete festgelegt werden,
- in denen in privater Verantwortung
- standortbezogene Maßnahmen durchgeführt werden,

§ 171 f BauGB

Teil 2

- 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.

§ 171 f BauGB

Teil 3

- Zur Finanzierung der Maßnahmen und
- gerechten Verteilung des damit verbundenen Aufwands können
- durch Landesrecht
- Regelungen
- getroffen werden.

Geltung auch für bereits für am 1.1.2007 bereits bestehende Regelungen

- **§ 246 Abs. 3 BauGB:**
- „§ 171f ist auch auf Rechtsvorschriften der Länder anzuwenden,
- die vor dem 1. Januar 2007
- in Kraft getreten sind.“

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a – neu -

- **(1) Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden**
- **2a. vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen;**