

# **Gesetzentwurf**

## **der Bundesregierung**

### **Vorblatt**

#### **Entwurf eines**

#### **Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte**

##### **A. Problem und Ziel**

Der Koalitionsvertrag von CDU, CSU und SPD vom 11. November 2005 sieht vor, dass zur Verminderung der Flächeninanspruchnahme und zur Beschleunigung wichtiger Planungsvorhaben, vor allem in den Bereichen Arbeitsplätze, Wohnbedarf und Infrastrukturausstattung, das Bau- und Planungsrecht für entsprechende Vorhaben zur Stärkung der Innenentwicklung vereinfacht und beschleunigt werden soll. Diese Vereinbarung soll mit dem Gesetz umgesetzt werden.

Mit dem Gesetzentwurf werden zentrale Anliegen der Stadtentwicklung aufgegriffen. Sie ergeben sich aus den Herausforderungen des wirtschaftlichen und demografischen Wandels, der sich besonders in den Städten und Gemeinden konzentriert, und der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie. Dies erfordert die Orientierung der Siedlungsentwicklung auf die Städte und vorhandenen Orte, auf die Wiederherstellung und die Sicherung funktionsfähiger, urbaner Stadtzentren und -quartiere sowie die zügige Durchführung notwendiger Anpassungsmaßnahmen. Dementsprechend ist es Aufgabe des Gesetzgebers, Rahmenbedingungen zu schaffen, die zugleich investitionsfreundlich sind und die nachhaltige Stadtentwicklung fördern.

Arbeit und Beschäftigung sind zentrale Ziele staatlichen Handelns. Spürbare Fortschritte in diesen Aufgabenbereichen erfordern eine Stärkung von Investitionen und die Generierung neuen wirtschaftlichen Wachstums. Zentrales Anliegen des Gesetzes ist es daher, dass Planungsverfahren der Innenentwicklung beschleunigt durchgeführt werden können.

Eine wesentliche Zielsetzung der im Koalitionsvertrag ebenfalls vereinbarten Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie ist die Verringerung der Flächeninanspruchnahme durch Stärkung der Innenentwicklung. Mit dem Gesetzentwurf sollen daher auch die vorhandenen Potenziale durch Wiedernutzung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung besser ausgeschöpft werden, um die gezielte erstmalige Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke weiter zu verringern.

## **B. Lösung**

Durch das vorgeschlagene Gesetz soll ein neues beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne eingeführt werden, die der Innenentwicklung der Städte und Gemeinden dienen sowie dem hier bestehenden hohen Anpassungs- und Investitionsbedarf Rechnung tragen und damit einer nachhaltigen Stadtentwicklung entgegenkommen. Für solche Bebauungspläne der Innenentwicklung ist eine erhebliche Kürzung und Vereinfachung der Planungsverfahren und mehr Rechtssicherheit 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. Im Interesse der Rechtssicherheit soll zudem die Antragsfrist für Normenkontrollverfahren generell auf ein Jahr reduziert werden.

## **C. Alternativen**

Keine.

## **D. Finanzielle Auswirkungen auf die öffentlichen Haushalte**

### **1. Haushaltsausgaben ohne Vollzugaufwand**

Bund, Ländern und Gemeinden entstehen durch das Gesetz keine zusätzlichen Kosten.

## **2. Vollzugaufwand**

Dem Bund entstehen bereits deshalb keine Kosten, da mit dem Vollzug des Gesetzes in erster Linie die Länder und Gemeinden betraut sind. Für die Länder und insbesondere die Gemeinden wiederum führt das Gesetz zu Vereinfachungen und Beschleunigungen und somit zu Entlastungen.

## **E. Sonstige Kosten**

Das Gesetz führt zu einer Beschleunigung und Vereinfachung von Planungs- und Genehmigungsverfahren. Es sind entlastende Kostenwirkungen auf die Wirtschaft und entlastende Wirkungen auf die Einzelpreise und das Preisniveau, insbesondere das Verbraucherpreisniveau zu erwarten.

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

**Vom**

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

5. In § 9a werden die Wörter „Bau- und Wohnungswesen“ 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.“

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

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 Verwirk-

lichung 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 § 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 Gesamtschuldner; 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.

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:

„(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:

„(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
  - 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 Intensi-

tät 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 des Raumordnungsgesetzes,
- 2.6.9 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler 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 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 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 der Verkündung dieses Gesetzes] geltenden Fassung.“

### **Artikel 4**

#### **Inkrafttreten**

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

## **Begründung**

### **A. Allgemeines**

#### **I. Ausgangslage und Zielsetzung**

##### **1. Ausgangslage**

Im Koalitionsvertrag von CDU, CSU und SPD vom 11. November 2005 (Zeilen 2546 bis 2549) ist vorgesehen, dass zur Verminderung der Flächeninanspruchnahme und zur Beschleunigung wichtiger Planungsvorhaben, vor allem in den Bereichen Arbeitsplätze, Wohnbedarf und Infrastrukturausstattung, das Bau- und Planungsrecht für entsprechende Vorhaben zur Stärkung der Innenentwicklung vereinfacht und beschleunigt werden soll. Der vorgelegte Gesetzentwurf soll diese Vereinbarung umsetzen.

Mit dem Gesetzentwurf werden zentrale Anliegen der Stadtentwicklung – zur Bewältigung der Herausforderungen des wirtschaftlichen und demografischen Wandels, der sich besonders in den Städten und Gemeinden konzentriert, und zur Umsetzung der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie – aufgegriffen. Dies erfordert die Orientierung der Siedlungsentwicklung auf die Städte und vorhandenen Orte, auf die Wiederherstellung und die Sicherung funktionsfähiger, urbaner Stadtzentren und -quartiere sowie die zügige Durchführung notwendiger Anpassungsmaßnahmen. Es ist daher Aufgabe des Gesetzgebers, in diesem Sinne im Städtebaurecht Rahmenbedingungen zu schaffen, die zugleich investitionsfreundlich sind und die nachhaltige Stadtentwicklung fördern.

Arbeit und Beschäftigung sind zentrale Ziele staatlichen Handelns. Spürbare Fortschritte in diesen Aufgabenbereichen erfordern eine Stärkung von Investitionen und die Generierung neuen wirtschaftlichen Wachstums. Hierzu sollen mit dem Gesetz insbesondere die Grundlagen dafür geschaffen werden, dass Planungsverfahren der Innenentwicklung beschleunigt durchgeführt werden können.

Die Verringerung der Flächeninanspruchnahme durch Stärkung der Innenentwicklung ist wesentliche Zielsetzung der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie. Mit dem Gesetzentwurf sollen daher auch die vorhandenen Potenziale durch Wiedernutzung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung besser ausgeschöpft werden, um die gezielte erstmalige Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke weiter zu verringern.

## **2. Zielsetzung und Konzeption des Gesetzes**

Bereits mit dem Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359), das am 20. Juli 2004 in Kraft getreten ist, wurden eine Reihe von Vorschriften in das Baugesetzbuch (BauGB) eingefügt, die speziell auf eine verminderte Flächeninanspruchnahme zielen, namentlich die Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB und die Rückbauverpflichtung nach § 35 Abs. 5 Satz 2 und 3 BauGB. Es gilt nun, die Innenentwicklung durch weitere Maßnahmen gezielt zu stärken und hierbei zugleich investitionsfreundliche Rahmenbedingungen zu schaffen. Zu diesem Zweck sollen Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung, mit denen dem hier bestehenden hohen Anpassungs- und Investitionsbedarf in den Bereichen Arbeitsplätze, Wohnbedarf und Infrastruktur entsprochen werden kann, gegenüber solchen Bebauungsplanverfahren, die auf eine Neuinanspruchnahme von Flächen setzen, beschleunigt durchgeführt werden können. Hierzu soll insbesondere das vereinfachte Verfahren des § 13 BauGB genutzt und fortentwickelt werden. Darüber hinaus sollen weitere städtebaurechtliche Anliegen zu Gunsten der Innenentwicklung aufgegriffen und Lösungen zugeführt werden.

## **II. Gesetzgebungskompetenz**

Für die Novellierung des Baugesetzbuchs in Artikel 1 ist der Bund im Rahmen seiner konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz für das Bodenrecht (Artikel 74 Abs. 1 Nr. 18 des Grundgesetzes (GG)) zuständig. Bei der in Artikel 2 vorgeschlagenen Änderung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) handelt es sich um eine Folgeänderung zu Artikel 1.

Für die in Artikel 3 vorgesehene Änderung der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) folgt die Zuständigkeit des Bundes aus seiner konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz für das gerichtliche Verfahren (Artikel 74 Abs. 1 Nr. 1 GG).

### **III. Wesentliche Regelungen im Überblick**

#### **1. Einführung eines beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung**

Für die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, wird ein beschleunigtes Verfahren eingeführt. Entsprechende Bebauungspläne sollen keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen und bedürfen daher der europarechtlich gebotenen Begrenzung: Sie dürfen in ihrem Geltungsbereich grundsätzlich nur eine Grundfläche von weniger als 20 000 Quadratmetern festsetzen; bei einer Grundfläche von 20 000 bis weniger als 70 000 Quadratmetern muss die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls zu der Einschätzung gelangt sein, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Zudem darf der Bebauungsplan nicht einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es dürfen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebieten bestehen.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren (ebenso für seine Änderung und Ergänzung) soll Folgendes vorgesehen werden:

- Die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB sind entsprechend anwendbar; der Öffentlichkeit ist die Möglichkeit zu geben, sich frühzeitig über die beabsichtigte Planung zu informieren.
- Ein Bebauungsplan kann auch aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.
- Einem dringenden Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben soll in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden.
- Die Erforderlichkeit eines Ausgleichs entfällt (vgl. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB), soweit nicht die Grundfläche von 20 000 Quadratmetern überschritten wird.

## **2. Sicherung zentraler Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung**

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

Für die Sicherung zentraler Versorgungsbereiche in den nicht beplanten Innenbereichen wurde durch die BauGB-Novelle 2004 die Regelung des § 34 Abs. 3 BauGB eingeführt, nach der von Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein dürfen. Diese Regelung hat inzwischen im Vollzug Bedeutung erlangt. Sie ist aber in ihrer Praktikabilität dadurch eingeschränkt, dass sie oftmals einer detaillierten Begründung im Einzelgenehmigungsverfahren bedarf, die innerhalb der im Genehmigungsverfahren zu beachtenden kurzen Fristen nur unter großen Schwierigkeiten geleistet werden kann. Deshalb soll der mit § 34 Abs. 3 BauGB verfolgte Zweck (Vorhaben dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben) in einem einfachen Bebauungsplan umgesetzt und verbindlich gemacht werden können, der mit seinen konkreten Festsetzungen im Bauaufsichtsverfahren praktikabel angewandt werden kann. Ermöglicht werden soll daher ein Bebauungsplan, mit dem in den nicht beplanten Innenbereichen zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche gezielt Bestimmungen über die Zulässigkeit bestimmter Arten von Nutzungen und damit insbesondere von Einzelhandelsbetrieben getroffen werden können.

## **3. Vorhaben- und Erschließungsplan**

Mit der nach geltendem Recht notwendigen Festlegung auf ein bestimmtes, konkret umschriebenes Vorhaben hat sich der Vorhaben- und Erschließungsplan, dem bei Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung hohe Bedeutung zukommt, als nicht im erforderlichen Maß praktikabel erwiesen. Jüngere Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts belegen, dass die im Rahmen des § 12 BauGB zulässige Bandbreite an Nutzungsmöglichkei-

ten eng zu ziehen ist (Urteil vom 18. September 2003 – 4 CN 3.02 –; Beschluss vom 10. August 2004 – 4 BN 29.04 –). Später sich als notwendig herausstellende Änderungen der beabsichtigten oder schon durchgeführten Bauvorhaben bedürfen daher stets eines Verfahrens zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Dies soll künftig dadurch vermieden werden, dass im Bebauungsplan für den Vorhaben- und Erschließungsplan auch die bauliche Nutzung allgemein festgesetzt werden kann. Es bleibt zwar weiterhin grundsätzlich nur diejenige Nutzung zulässig, zu der sich der Investor im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Bei einer Änderung des Durchführungsvertrages würde jedoch ohne Änderung des Bebauungsplans die im Durchführungsvertrag nunmehr vorgesehene Nutzung, soweit sie von der allgemein festgesetzten Nutzung umfasst wird, zulässig sein, was die Einsatzmöglichkeit dieses Instruments erheblich steigert.

#### **4. Wohnbauvorhaben im nicht beplanten Innenbereich**

Die Vorschrift des § 34 Abs. 3a BauGB, die im Wege einer Ermessensentscheidung zusätzliche bauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit vorhandenen Gewerbe- und Handwerksbetrieben im nicht beplanten Innenbereich ermöglicht, soll auch auf die Erweiterung, Änderung und Erneuerung vorhandener baulicher Anlagen zu Wohnzwecken erstreckt werden. Damit können solche Vorhaben, wenn sie städtebaulich vertretbar sind, durch Ermessensentscheidung zugelassen werden, auch wenn die Gebäudehülle nicht nur unwesentlich verändert und erweitert wird.

#### **5. Beschleunigung und Erleichterung des Abschlusses von Sanierungsverfahren**

Zur Beschleunigung des Abschlusses von Sanierungsverfahren ist vorgesehen, das Gebot der zügigen Durchführung der Sanierung (vgl. § 136 Abs. 1 BauGB) stärker zur Geltung zu bringen. Hierzu soll eine Regelung geschaffen werden, nach der durch Beschluss eine Frist bestimmt wird, innerhalb derer die Sanierung durchgeführt werden soll. Bei laufenden Sanierungsverfahren von mehr als zwölfjähriger Dauer soll der Beschluss über die Frist nachträglich herbeigeführt werden.

Zur Beschleunigung und Erleichterung des Abschlusses von Sanierungsverfahren soll ferner die Erhebung von Ausgleichsbeträgen für sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen vereinfacht werden. Dies ist insbesondere bei länger laufenden Sanierungsverfahren von Bedeutung,

weil in diesen Fällen die Entwicklung des Sanierungseinflusses auf die Bodenwerte häufig nur mit großem Aufwand nachvollzogen werden kann. Demgegenüber sind die z.B. für Erschließung aufgewendeten Kosten in der Regel auch nach einem längeren Zeitraum ohne größeren Aufwand feststellbar. Insbesondere mit Blick auf solche Fallgestaltungen wird vorgeschlagen, künftig die Ausgleichsbeträge mindestens in Höhe der an den aufgewendeten Kosten orientierten, fiktiven Beiträge für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen sowie den ansonsten zu entrichtenden Kostenerstattungsbeträgen nach § 135a Abs. 3 BauGB erheben zu können.

## **6. Normenkontrollverfahren**

Im Interesse der Rechtssicherheit soll die Antragsfrist für Normenkontrollverfahren nach § 47 VwGO generell auf ein Jahr verkürzt werden. Die Frist zur Geltendmachung von Fehlern der Bebauungspläne wird entsprechend angepasst.

Des Weiteren soll ein Normenkontrollverfahren, das einen Bebauungsplan zum Gegenstand hat, unzulässig sein, soweit in ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die im Rahmen der Beteiligung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können. Diese Regelung wird von einer entsprechenden Hinweispflicht im Rahmen der öffentlichen Auslegung flankiert.

Im Ergebnis wird hiermit einer bereits im EAG Bau angelegten europarechtlich geprägten und auch in anderen Rechtsbereichen stattfindenden Entwicklung Rechnung getragen, die darauf zielt, die Beteiligungsrechte der Bürger im Verwaltungsverfahren zu betonen und zugleich den Rechtsschutz im Interesse der Investitions- und Rechtssicherheit unter Wahrung seiner Effizienz auf ein sachgerechtes Maß zu orientieren.

## **IV. Gender Mainstreaming**

Die gleichstellungspolitischen Auswirkungen des Gesetzentwurfs wurden gemäß § 2 Bundesgleichstellungsgesetz und § 2 der Gemeinsamen Geschäftsordnung der Bundesministerien anhand der Arbeitshilfe der Interministeriellen Arbeitsgruppe Gender Mainstreaming „Gender Mainstreaming bei der Vorbereitung von Rechtsvorschriften“ geprüft. Personen werden von den Regelungsvorschlägen lediglich mittelbar betroffen. Adressaten sind die Länder und Ge-

meinden. Das planungsrechtliche Instrumentarium, das durch das Recht der räumlichen Planung für die Vorbereitung und Gewährleistung einer nachhaltigen Bodennutzung den Ländern und Gemeinden zur Verfügung gestellt wird, ist geschlechtsneutral. Die vorgesehenen Regelungen wirken sich auf beide Geschlechter gleichermaßen aus. Die Relevanzprüfung in Bezug auf Gleichstellungsfragen fällt damit negativ aus.

## **V. Gesetzesfolgen**

### **1. Kosten für die öffentlichen Haushalte**

Außerhalb des Vollzugs entstehen Bund, Ländern und Gemeinden durch das Gesetz keine zusätzlichen Kosten.

Im Vollzug entstehen dem Bund bereits deshalb keine Kosten, da mit dem Vollzug des Gesetzes in erster Linie die Länder und Kommunen betraut sind. Für die Länder und insbesondere die Kommunen führt das Gesetz zu Vereinfachungen und Beschleunigungen und somit zu Entlastungen.

### **2. Kosten für die Wirtschaft**

Das Gesetz führt zu einer Beschleunigung und Vereinfachung von Planungs- und Genehmigungsverfahren. Es sind entlastende Kostenwirkungen auf die Wirtschaft und entlastende Wirkungen auf die Einzelpreise und das Preisniveau, insbesondere das Verbraucherpreisniveau, zu erwarten.

## **VI. Befristung**

Das Gesetz trägt zur Beschleunigung von Bebauungsplanverfahren bei. Eine Befristung des Gesetzes würde seinem Anliegen nicht gerecht.

## **B. Zu den einzelnen Vorschriften**

### **Zu Artikel 1** (Änderung des Baugesetzbuchs)

#### **Zu Nummer 1** (Inhaltsübersicht)

Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung der Inhaltsübersicht an die vorgeschlagenen Änderungen.

#### **Zu Nummer 2** (§ 2 Abs. 4, § 2a und § 4c)

Es handelt sich jeweils um redaktionelle Anpassungen an die vorgeschlagene Anfügung einer zweiten Anlage zum Baugesetzbuch.

#### **Zu Nummer 3** (§ 3 Abs. 2)

Nach der vorgeschlagenen Regelung ist im Bebauungsplanverfahren bei der Beteiligung der Öffentlichkeit künftig auch darauf hinzuweisen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit der Antragsteller mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können (vgl. Artikel 3 Nr. 1 Buchstabe b). Ein entsprechender Hinweis ist bei Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Flächennutzungsplans nicht erforderlich, da er nach geltendem Recht nicht Gegenstand eines Normenkontrollantrags sein kann.

#### **Zu Nummer 4** (§ 9 Abs. 2a)

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A.III.2) wird Bezug genommen.

Nach dem vorgeschlagenen **Satz 1** kann für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34; sog. nicht beplanter Innenbereich) zur Erhaltung, Stärkung oder Verhinderung der Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse der verbrauchernahen Versorgung

und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan 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; die Festsetzungen können auch für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschiedlich getroffen werden. Der Regelungsinhalt ist an § 1 Abs. 5, 8 und 9 BauNVO angelehnt, erfordert aber nicht die Festsetzung eines Baugebietes.

Der Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“ umfasst Versorgungsbereiche unterschiedlicher Stufen, also insbesondere Innenstadtzentren vor allem in Städten mit größerem Einzugsbereich, Nebenzentren in Stadtteilen sowie Grund- und Nahversorgungszentren in Stadt- und Ortsteilen und nichtstädtischen Gemeinden. Die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche soll dabei auch im Interesse der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden erfolgen. In der Begründung zum Bebauungsplan ist darzulegen, in welcher Weise der Bebauungsplan der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche dient.

Für diesen Bebauungsplan gelten die allgemein zu beachtenden Grundsätze des § 1. Dazu hebt **Satz 2** hervor, dass insbesondere ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11, das Aussagen über die vorhandenen und zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält, zu berücksichtigen ist. Denn einem solchen Konzept kommt eine die Aufstellung des Bebauungsplans unterstützende Funktion zu, indem es nachvollziehbare Aussagen über die zentralen Versorgungsbereiche enthält. Ein solches städtebauliches Entwicklungskonzept soll aber nicht Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplans sein.

Ebenfalls den allgemeinen Grundsätzen des § 1 entsprechend sollen nach dem vorgeschlagenen **Satz 3** für Vorhaben, die den zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen dienen, die planungsrechtlichen Grundlagen nach § 30 oder § 34 vorhanden sein, oder die Schaffung der entsprechenden planungsrechtlichen Grundlagen soll konkret durch förmliche Einleitung des entsprechenden Bebauungsplanverfahrens beabsichtigt sein. Nicht erforderlich ist, dass die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für alle nur denkbaren Vorhaben, die in den zentralen Versorgungsbereichen errichtet werden könnten, bestehen oder geschaffen werden sollen. Mit Satz 3 wird bezweckt, dass die zu schützenden zentralen Versorgungsbereiche auch bauplanungsrechtlich verwirklicht werden können.

### **Zu Nummer 5 (§ 9a)**

Die vorgeschlagene Änderung dient der Umsetzung des Organisationserlasses der Bundeskanzlerin vom 22. November 2005 (BGBl. I S. 3197).

### **Zu Nummer 6 (§ 12 Abs. 3a)**

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A.III.3) wird Bezug genommen.

Der vorgeschlagene **Satz 1** soll ermöglichen, in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans eine bauliche oder sonstige Nutzung auch allgemein festzusetzen, namentlich durch Festsetzung eines Baugebiets nach der Baunutzungsverordnung. Die Zulässigkeit eines Vorhabens soll jedoch auf solche Vorhaben beschränkt bleiben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Für die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen ist unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 festzusetzen, dass die festgesetzten Nutzungen in Bezug auf ihre Zulässigkeit als aufschiebend bedingt zu behandeln sind, wobei Bedingung die entsprechende Verpflichtung im Durchführungsvertrag ist.

Vorhaben, die vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan, nicht aber vom Durchführungsvertrag erfasst werden, sind unzulässig. Sie können aber durch eine Änderung des Durchführungsvertrags (**Satz 2**) zulässig werden, ohne dass es hierfür einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedarf; falls der Durchführungsvertrag bereits erfüllt und damit gegenstandslos geworden ist, kann ein neuer Durchführungsvertrag abgeschlossen werden. Zu berücksichtigen ist, dass bei einem Wechsel des Vorhabenträgers Absatz 5 Anwendung findet.

Wird bei Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach Satz 1 eine Umweltprüfung auch für Zwecke der Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt, soll die Umweltverträglichkeitsprüfung im nachfolgenden Zulassungsverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen des Vorhabens beschränkt werden (vgl. § 17 Abs. 3 UVPG).

**Zu Nummer 7 (§ 13)**

**Zu Buchstabe a** (Absatz 1)

Die vorgeschlagene Ergänzung bestimmt eindeutig, dass Bebauungspläne, die lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a (vgl. Nummer 4) enthalten, im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden können, sofern die übrigen Voraussetzungen des vereinfachten Verfahrens (Absatz 1 Nr. 1 und Nr. 2) vorliegen.

**Zu Buchstabe b** (Absatz 3)

**Zu Doppelbuchstabe aa** (Satz 1)

Die vorgeschlagene Änderung dient einer redaktionellen Klarstellung.

**Zu Doppelbuchstabe bb** (Satz 3)

Mit der vorgeschlagenen Regelung wird die Hinweispflicht nach dem neuen § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 (Nummer 3) im Rahmen der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit (§ 13 Abs. 2 Nr. 2) für entsprechend anwendbar erklärt.

**Zu Nummer 8 (§ 13a)**

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A.III.1) wird Bezug genommen.

Der vorgeschlagene § 13a enthält die Regelungen über Bebauungspläne der Innenentwicklung, die in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können. Die Vorschrift knüpft an das vereinfachte Verfahren nach § 13 an, geht jedoch hierüber hinaus.

**Zu Absatz 1**

Nach **Satz 1** soll das beschleunigte Verfahren anwendbar sein auf die Aufstellung eines Bebauungsplans, der der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Damit wird an die Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 Satz 1 angeknüpft. Bebauungspläne der Innen-

entwicklung sind daher abzugrenzen von Bebauungsplänen, die gezielt Flächen außerhalb der Ortslagen einer Bebauung zuführen. Bebauungspläne der Innenentwicklung erfassen damit solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4). Einbezogen sind auch solche Bebauungspläne, die der Umnutzung von Flächen dienen. In Betracht kommen insbesondere Gebiete, die im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34 darstellen, innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brachgefallene Flächen sowie innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll. Räumliche Beschränkungen ergeben sich im Übrigen aus Absatz 1 Satz 2.

Im beschleunigten Verfahren soll auf die Durchführung der - europarechtlich begründeten - förmlichen Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 verzichtet werden können. Die Bestimmungen der Richtlinie 85/337/EWG des Rates vom 27. Juni 1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (ABl. EG Nr. L 175 S. 40; sog. Projekt-UVP-Richtlinie), geändert durch die Richtlinie 97/11/EG vom 3. März 1997 (ABl. EG Nr. L 73 S. 5) sowie durch die Richtlinie 2003/35/EG vom 26. Mai 2003 (ABl. EU Nr. L 156 S. 17), und der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (ABl. EU Nr. L 197 S. 30, sog. Plan-UP-Richtlinie) sind dabei zu wahren. Nur soweit danach keine förmliche Umweltprüfung notwendig ist, sollen Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können.

In Anlehnung an die Abgrenzungskriterien des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Hinblick auf UVP-pflichtige Bebauungspläne sollen vor allem bestimmte Größenvorgaben beachtet werden. Bei der Bestimmung der UVP-Pflichtigkeit oder Vorprüfungspflichtigkeit von Bebauungsplänen, die für den Bau einer Industriezone und eines Städtebauprojekts aufgestellt werden (vgl. Nr. 18.5 und Nr. 18.7 der Anlage 1 UVPG, hat sich die Anknüpfung an die festgesetzte Größe der Grundfläche bzw. die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bewährt.

Dementsprechend soll **Satz 2** zwei Fallgruppen unterscheiden:

- Bebauungspläne, die eine Größe der Grundfläche von weniger als 20 000 Quadratmetern festsetzen (**Nummer 1**), und
- Bebauungspläne, die eine Größe der Grundfläche von 20 000 Quadratmetern bis weniger als 70 000 Quadratmetern festsetzen (**Nummer 2**).

Im ersten Fall soll das beschleunigte Verfahren bei Einhaltung der Grenze von weniger als 20 000 Quadratmetern anwendbar sein. Im zweiten Fall soll das beschleunigte Verfahren anwendbar sein, wenn eine Vorprüfung des Einzelfalls zu dem Ergebnis führt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Höhe der Schwellenwerte berücksichtigt die spezifischen Anforderungen der Plan-UP-Richtlinie.

In beiden Fällen soll nach **Satz 3** das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen sein, 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 nach **Satz 4** auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Die Anforderungen der Plan-UP-Richtlinie sind aus folgenden Gründen gewahrt:

Europarechtliche Grundlage der vorgeschlagenen Regelung ist Artikel 3 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 3 bzw. 4 der Plan-UP-Richtlinie: Nach Artikel 3 Abs. 5 Satz 1 der Plan-UP-Richtlinie bestimmen die Mitgliedstaaten für Pläne im Sinne des Artikels 3 Abs. 3 und Abs. 4 der Plan-UP-Richtlinie durch Einzelfallprüfung oder durch Festlegung von Arten von Plänen und Programmen darüber, ob die Pläne voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben. Bebauungspläne nach Absatz 1 Satz 2 sind als Pläne im Sinne des Artikels 3 Abs. 3 bzw. Abs. 4 der Plan-UP-Richtlinie zu qualifizieren. Sofern solche Bebauungspläne die planungsrechtlichen Grundlagen für die Genehmigung der in den Anhängen I und II Projekt-UVP-Richtlinie genannten Vorhaben schaffen oder voraussichtlich Auswirkungen auf den Schutzzweck von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete haben, handelt es sich um Pläne im Sinne des Artikels 3 Abs. 2 der Plan-UP-Richtlinie, die zwar grundsätzlich einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung unterliegen; dem

Art. 3 Abs. 3 der Plan-UP-Richtlinie unterfallen jedoch jedenfalls solche Bebauungspläne, die eine Grundfläche von weniger als 70 000 Quadratmetern zulassen und damit die Nutzung kleiner Gebiete auf lokaler Ebene festlegen. Sofern Bebauungspläne keinen Rahmen für UVP- oder vorprüfungspflichtige Projekte setzen oder keine Auswirkungen auf Schutzgebiete zu erwarten sind, fallen sie unter den Artikel 3 Abs. 4 der Plan-UP-Richtlinie.

Mit **Nummer 1** soll – wie auch durch § 13 – von der zweiten Variante des Artikels 3 Abs. 5 Satz 1, Variante 2 der Plan-UP-Richtlinie, der abstrakt-generellen Artfestlegung, Gebrauch gemacht werden. Entsprechend der Vorgabe des Artikels 3 Abs. 5 Satz 2 der Plan-UP-Richtlinie werden die einschlägigen Kriterien des Anhangs II der Plan-UP-Richtlinie bei der Ausgestaltung der Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren wie folgt berücksichtigt:

- Das Ausmaß, in dem der Plan für spätere Vorhaben z.B. in Bezug auf Standort und Art einen Rahmen setzt (vgl. Anhang II Nr. 1, 1. Spiegelstrich der Plan-UP-Richtlinie), ist bei der Artfestlegung u. a. in der Weise berücksichtigt, dass es sich um Bebauungspläne handelt, die der Innenentwicklung dienen müssen und zudem einer Größenbegrenzung in Bezug auf die Grundfläche unterliegen. Hinzu kommt, dass sie nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereiten oder begründen dürfen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, und dass auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen dürfen.
- Die Beeinflussung anderer Pläne und Programme (vgl. Anhang II Nr. 1, 2. Spiegelstrich der Plan-UP-Richtlinie) ist bei Bebauungsplänen auf Grund ihrer Stellung in der Planhierarchie begrenzt.
- Die nachhaltige Entwicklung (Anhang II Nr. 1, 3. Spiegelstrich der Plan-UP-Richtlinie) wird gefördert, indem entsprechende Bebauungspläne durch Stärkung der Innenentwicklung eine Flächeninanspruchnahme im bisherigen Außenbereich vermeiden helfen.
- Die für den Plan relevanten Umweltprobleme (vgl. Anhang II Nr. 1, 4. Spiegelstrich der Plan-UP-Richtlinie) sind im beschleunigten Verfahren, wenn überhaupt, nur gering. Denn das beschleunigte Verfahren kann von vornherein nur auf Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung dienen und die nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereiten oder begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, und wenn keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogel-

schutzgebiete bestehen. Im Übrigen bleibt die Verpflichtung zur Berücksichtigung von etwaigen Umweltauswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 unberührt.

- Die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Unumkehrbarkeit der Auswirkungen (vgl. Anhang II Nr. 2, 1. Spiegelstrich der Plan-UP-Richtlinie) werden auf Grund der Konzeption der vorgeschlagenen Regelung als eher gering eingeschätzt und wären, wenn überhaupt noch relevant, im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.
- Dem kumulativen Charakter von Auswirkungen (vgl. Anhang II Nr. 2, 2. Spiegelstrich der Plan-UP-Richtlinie) wird durch eine Sonderregelung zur Kumulation Rechnung getragen (für die Fälle der Vorprüfung ist die neue Anlage 2 Nr. 2.2 maßgeblich).
- Grenzüberschreitende Auswirkungen (vgl. Anhang II Nr. 2, 3. Spiegelstrich der Plan-UP-Richtlinie) sind bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nicht ersichtlich und wären, wenn relevant, in der Abwägung zu berücksichtigen.
- Etwaige Risiken für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt (vgl. Anhang II Nr. 2, 4. Spiegelstrich der Plan-UP-Richtlinie) sind durch den Anwendungsbereich grundsätzlich ausgeschlossen und im Übrigen nicht in erheblichem Maße zu erwarten.
- Der Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen (vgl. Anhang II Nr. 2, 5. Spiegelstrich der Plan-UP-Richtlinie) werden insbesondere durch die Größenbegrenzung in Bezug auf die Grundfläche berücksichtigt.
- Der Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebietes (vgl. Anhang II Nr. 2, 6. Spiegelstrich der Plan-UP-Richtlinie) wird dadurch Rechnung getragen, dass es sich um Bebauungspläne der Innenentwicklung handelt. Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und Sachgüter sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe d).
- Die Auswirkungen auf geschützte Gebiete oder Landschaften (vgl. Anhang II Nr. 2, 7. Spiegelstrich der Plan-UP-Richtlinie) werden insbesondere durch die Anwendbarkeit der Ausschlussgründe nach § 13 Abs. 1 Nr. 2 berücksichtigt.

Die Vorgabe des Artikels 3 Abs. 6 der Plan-UP-Richtlinie hinsichtlich der Behördenbeteiligung bei der Festlegung der Arten von Plänen und Programmen, die keiner Umweltprüfung bedürfen, wird durch die Beteiligung im Gesetzgebungsverfahren zu diesem Gesetz erfüllt.

Bei Bebauungsplänen, die eine Größe der Grundfläche von 20 000 Quadratmetern bis weniger als 70 000 Quadratmetern festsetzen (**Nummer 2**), soll das beschleunigte Verfahren – sofern im Übrigen die Ausschlussgründe der Sätze 3 und 4 nicht vorliegen - nur anwendbar

sein, wenn eine Vorprüfung des Einzelfalls zu dem Ergebnis führt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Die Vorschrift und die von ihr in Bezug genommene Anlage 2 ist § 14b Abs. 4 i.V.m. Anlage 4 UVPG nachgebildet. Die Gemeinde hat bei der Vorprüfung des Einzelfalls lediglich überschlägig abzuschätzen, ob der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Dies kann gerade bei Bebauungsplänen, die der Innenentwicklung dienen, unaufwändig und rasch mit Blick auf Anlage 2 geschehen. Die Vorprüfung hat dagegen nicht das Ziel, mit einer in Einzelheiten gehenden Untersuchung das Vorliegen erheblicher Umweltauswirkungen abschließend festzustellen. Auch sind nur solche Umweltauswirkungen zu berücksichtigen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 im weiteren Aufstellungsverfahren zu berücksichtigen wären. Die Behörden, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen, soweit sie etwas zur Klärung der Frage, ob voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, beitragen können. Diese Regelung, mit der Artikel 3 Abs. 6 der Plan-UP-Richtlinie umgesetzt wird, soll sicherstellen, dass die Vorprüfung unter Einbeziehung aller fachlichen Aspekte erfolgt.

### **Zu Absatz 2**

Der vorgeschlagene Absatz 2 soll die für das beschleunigte Verfahren geltenden besonderen Maßgaben enthalten:

Nach **Nummer 1** sollen die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und Satz 3 entsprechend gelten. Somit kann im beschleunigten Verfahren, wie auch im vereinfachten Verfahren, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen (§ 13 Abs. 2 Nr. 1), der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt (§ 13 Abs. 2 Nr. 2) und 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 (§ 13 Abs. 2 Nr. 3).

Des Weiteren soll von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 (vgl. Nummer 7 Buchstabe b) und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche umweltbezogenen

Informationen verfügbar sind, abgesehen werden können. Eine Überwachung nach § 4c ist nicht durchzuführen (§ 13 Abs. 3 Satz 1). Die vorgeschlagene Hinweispflicht nach § 13 Abs. 3 Satz 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 soll entsprechend gelten.

**Nummer 2** soll es ermöglichen, im beschleunigten Verfahren einen Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch ohne Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplans aufzustellen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden (Halbsatz 2). Der Flächennutzungsplan, dessen entgegenstehende Darstellungen mit Inkrafttreten des Bebauungsplans insoweit obsolet werden, soll im Wege der Berichtigung angepasst werden (Halbsatz 3); hierbei handelt es sich um einen redaktionellen Vorgang, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Eine Genehmigung des Bebauungsplans durch die höhere Verwaltungsbehörde ist in diesen Fällen nicht erforderlich (vgl. den abschließenden Katalog des § 10 Abs. 2 Satz 1).

Nach **Nummer 3** soll einem Investitionsbedarf zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung mit anderen Belangen in angemessener Weise Rechnung getragen werden. Damit soll der durch den zumeist hohen Anpassungsbedarf der Städte und Gemeinden ausgelöste Investitionsbedarf für die Bebauungspläne der Innenentwicklung als Planungsgrundsatz hervorgehoben werden. Es handelt sich nicht um eine Anwendungsvoraussetzung des beschleunigten Verfahrens; die Anwendungsvoraussetzungen sind abschließend in Absatz 1 geregelt.

Nach der vorgeschlagenen **Nummer 4** sind in den Fällen, in denen der Bebauungsplan weniger als 20 000 Quadratmeter Grundfläche festsetzt (Absatz 1 Satz 2 Nr. 1), auf seiner Grundlage zu erwartende Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 nicht ausgleichspflichtige Eingriffe anzusehen. Diese Bestimmung enthält eine gesetzliche Feststellung, die notwendig ist, um die Praktikabilität der beschleunigt aufzustellenden kleinräumigen Bebauungspläne der Innenentwicklung in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 zu erreichen. Sie ist im Hinblick auf die besonderen Merkmale dieser kleinräumigen Bebauungspläne der Innenentwicklung und das mit ihnen verfolgte Ziel gerechtfertigt, die Flächeninanspruchnahme zu begrenzen und Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden. Im Übrigen bleibt § 1a Abs. 3 Satz 5 unberührt, d.h. in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 ist die Frage, ob ein Ausgleich

nach § 1a Abs. 3 Satz 5 nicht erforderlich ist, einzelfallbezogen zu prüfen. Darüber hinaus bleibt es der Gemeinde unbenommen, nach allgemeinen Grundsätzen einen Ausgleich zu berücksichtigen und geeignete Festsetzungen zu treffen.

### **Zu Absatz 3**

Der vorgeschlagene Absatz 3 trägt dem Umstand Rechnung, dass das beschleunigte Verfahren Besonderheiten zum Bebauungsplanverfahren aufweist. Darüber soll die Öffentlichkeit frühzeitig informiert werden.

Nach **Satz 1 Nummer 1** soll öffentlich bekannt zu machen sein, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 abgesehen wird. Hiermit wird den Anforderungen des Artikels 3 Abs. 7 der Plan-UP-Richtlinie Rechnung getragen. In den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 2 ist zudem erforderlich, die wesentlichen Gründe, weshalb von einer Umweltprüfung abgesehen wird, bekannt zu geben.

Nach **Satz 1 Nummer 2** soll, sofern die Gemeinde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 absieht, öffentlich bekannt zu machen sein, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit zur Planung äußern kann.

**Satz 2** soll es ermöglichen, dass diese öffentliche Bekanntmachung mit der Bekanntmachung des Beschlusses, einen Bebauungsplan aufzustellen (§ 2 Abs. 1 Satz 2), verbunden werden kann.

**Satz 3** sieht vor, dass, sofern eine Vorprüfung durchgeführt wird, die öffentliche Bekanntmachung nach Satz 1 nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalls erfolgt. Denn erst nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalls besteht Gewissheit darüber, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann.

#### **Zu Absatz 4**

Nach Absatz 4 sollen die Regelungen der Absätze 1 bis 3 entsprechend für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans gelten. Dies gilt insbesondere auch für die Kumulationsregelung des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1.

#### **Zu Absatz 5**

Nach **Satz 1** soll im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt wurde, die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens nicht nach § 30 versagt werden dürfen, wenn ein Bauantrag oder Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheids nicht innerhalb eines Monats nach Eingang des Antrags bei der Genehmigungsbehörde abgelehnt wurde. Eine Verlängerung der Frist ist nicht vorgesehen. Der Beginn der Monatsfrist setzt voraus, dass der Bauantrag den nach Landesrecht erforderlichen Anforderungen genügt.

Nach **Satz 2** soll bei Anwendung des § 31 (Ausnahmen und Befreiungen) § 36 Abs. 2 Satz 2 mit der Maßgabe gelten, dass das Einvernehmen nach einem Monat als erteilt gilt.

#### **Zu Nummer 9** (§ 33 Abs. 3 Satz 1)

Die vorgeschlagene Änderung zieht die Folgerungen aus dem neuen § 13a; sie erweitert den Anwendungsbereich des § 33 Abs. 3 auf die Fälle des beschleunigten Verfahrens.

#### **Zu Nummer 10** (§ 34 Abs. 3a Satz 1 Nr. 1)

Die vorgeschlagene Änderung des Absatzes 3a Satz 1 Nr. 1 sieht vor, dass – ähnlich wie bei entsprechenden Vorhaben im Zusammenhang mit vorhandenen Gewerbe- und Handwerksbetrieben – auch bei Erweiterung, Änderung oder Erneuerung von zulässigerweise errichteten baulichen Anlagen zu Wohnzwecken vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 abgesehen werden kann. Hiermit soll einem Bedürfnis der Praxis nach erweiterten Zulassungsmöglichkeiten auch bei Wohnzwecken dienenden Vorhaben Rechnung getragen werden. Auf diese Weise kann beispielsweise für ein Ausbauvorhaben, bei dem durch An- und Aufbauten das Maß der in der näheren Umgebung vorhan-

denen Bebauung an sich überschritten wird, gleichwohl im Einzelfall auf Grund einer Ermessensentscheidung eine Genehmigung erteilt werden. Die Voraussetzungen hierfür (insbesondere städtebauliche Vertretbarkeit, Berücksichtigung der Nachbarbelange) stellen die Wahrung der städtebaulichen Ordnung sicher.

#### **Zu Nummer 11** (§ 142 Abs. 3)

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A.III.5) wird Bezug genommen.

Die Vorschriften des Baugesetzbuchs zur städtebaulichen Sanierung sollen durch Regelungen zur Beschleunigung von Sanierungsverfahren ergänzt werden, um überlange Verfahrensdauern und die damit verbundenen Belastungen der betroffenen Bürger sowie der Verwaltungen zu vermeiden. Die Praxis hat gezeigt, dass die bereits bestehenden Regelungen, wonach städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen Interesse zügig (§ 136 Abs. 1) und innerhalb eines absehbaren Zeitraums (§ 149 Abs. 4 Satz 2) durchzuführen sind, nicht immer ausreichen, damit die Verfahren entsprechend zügig abgeschlossen werden.

Nach dem neuen § 142 Abs. 3 Satz 4 und 5 soll anlässlich des Beschlusses über die Sanierungssatzung eine Frist festgelegt werden, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Die Frist kann durch Beschluss verlängert werden, wenn die Sanierung nicht innerhalb der in der Sanierungssatzung festgesetzten Frist durchgeführt werden kann. Damit wird ein Instrument zur Verfügung gestellt, um das Zügigkeitsgebot von § 136 Abs. 1 und § 149 Abs. 4 Satz 2 praktisch umzusetzen; mit der Verlängerungsmöglichkeit wird zugleich die erforderliche Flexibilität gewährleistet.

#### **Zu Nummer 12** (§ 154)

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A.III.5) wird Bezug genommen. Nach § 169 Abs. 1 Nr. 7 ist § 154 auch im städtebaulichen Entwicklungsbereich anzuwenden.

#### **Zu Buchstabe a** (Absatz 1)

Die Änderung des **Absatzes 1** ist durch die vorgeschlagene Änderung von **Absatz 2** veranlasst, wonach die sanierungsbedingten Ausgleichsbeträge künftig ggf. in Höhe der ansonsten

zu entrichtenden Beiträge für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen sowie den ansonsten zu entrichtenden Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135a Abs. 3 erhoben werden. Denn hieraus ergibt sich das Erfordernis einer Harmonisierung der Rechtsgrundlagen des Ausgleichsbetragsrechts mit dem Erschließungsbeitragsrecht.

Mit dem vorgeschlagenen **Absatz 1 Satz 2** wird geregelt, dass Miteigentümer bei der Ausgleichsbetragshebung als Gesamtschuldner haften. Dies entspricht der erschließungsbeitragsrechtlichen Regelung des § 134 Abs. 1 Satz 4. Nach der geltenden Regelung des Absatzes 1 werden Miteigentümer bei der Ausgleichsbetragshebung im Verhältnis ihrer Anteile am Eigentum (Bruchteileigentum, vgl. § 1008 BGB) herangezogen, während im Erschließungsbeitragsrecht nach § 134 Abs. 1 Satz 4 mehrere Beitragspflichtige auch in diesen Fällen als Gesamtschuldner haften. Bei Wohnungs- und Teileigentum soll es, ebenfalls in Entsprechung zur erschließungsbeitragsrechtlichen Regelung in § 134 Abs. 1 Satz 4 dabei bleiben, dass die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil heranzuziehen sind, da in diesen Fällen – wie im Erschließungsbeitragsrecht – eine gesamtschuldnerische Haftung nicht vertretbar ist.

#### **Zu Buchstabe b** (Absatz 2)

Durch die Änderung des **Absatzes 2** soll der Abschluss von Sanierungsverfahren in Bezug auf die Erhebung von Ausgleichsbeträgen erleichtert und damit dazu beigetragen werden, dass der Abschluss von Sanierungsverfahren nicht unnötig hinausgezögert wird.

Dies soll wie folgt erreicht werden:

Der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung soll die Höhe des ansonsten zu zahlenden Erschließungsbeitrags und der sonstigen Beiträge, wie vor allem für den Ausbau von Erschließungsanlagen nach Kommunalabgabenrecht, zu Grunde gelegt werden können. Diese Verfahrensweise erstreckt sich dann auf alle Grundstücke im jeweiligen Sanierungsgebiet, für die entsprechende Beiträge erhoben werden könnten. Auch nach geltendem Recht kann die Höhe der kommunalen Aufwendungen für die Infrastruktur als Anhaltspunkt bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung herangezogen werden (BVerwG, Beschluss vom 21. Januar 2005 – 4 B 1/05 –). Gleichwohl ist damit eine konkrete, Einzelfall bezogene Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung nicht entbehrlich. Um in

solchen Fällen, in denen überschlüssig zumindest keine weitergehende Bodenwerterhöhung festgestellt werden kann, die Ausgleichsbetragsenerhebung zu vereinfachen, soll insoweit ausschließlich die Höhe der ansonsten zu entrichtenden Beiträge auch für die Ausgleichsbetragsenerhebung maßgeblich sein können. Denn auch dem geltenden Recht liegt die begründete Annahme zu Grunde, dass der mit der Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sanierungsgebiet verbundene Vorteil sich regelmäßig im Bodenwert niederschlägt (vgl. BVerwG, a.a.O.).

Diese Verfahrensweise soll möglich sein, wenn keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung wesentlich über den Beiträgen für Infrastrukturmaßnahmen und den Kostenerstattungsbeträgen nach § 135a Abs. 3 liegt. Hierzu reicht eine summarische Prüfung aus. Eine spitze Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung wird damit insbesondere in Fällen einer rückläufigen oder stagnierenden Bodenwertentwicklung zumeist nicht mehr erforderlich sein.

Insgesamt kann die vorgeschlagene Regelung neben der Beschleunigung und Erleichterung des Abschlusses von Sanierungsverfahren auch der Abgabengerechtigkeit dienen, weil sie es ermöglicht, dass auch die Grundstückseigentümer in Sanierungsgebieten zumindest in Höhe der ansonsten zu entrichtenden Beiträge herangezogen werden.

#### **Zu Nummer 13** (§ 162 Abs. 1 Satz 1)

Bei der Änderung des § 162 Abs. 1 Satz 1 handelt es sich um eine Folgeänderung zu der Änderung des § 142 Abs. 3. Danach soll die Sanierungssatzung regelmäßig dann aufgehoben werden, wenn die für die Durchführung der Sanierung – ggf. nach Verlängerung – festgesetzte Frist abgelaufen ist.

#### **Zu Nummer 14** (§ 164 Abs. 1)

Die Änderung des § 164 Abs. 1 stellt eine Folgeänderung zu der Ergänzung des § 162 Abs. 1 Satz 1 um die neue Nummer 4 dar. In der bisherigen Fassung von § 164 Abs. 1 wird für den Anspruch des Eigentümers auf Rückübertragung seines früheren Grundstücks nur auf die Aufhebungsgründe des § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 (Undurchführbarkeit der Sanierung) und Nr. 3 (Aufgabe der Sanierungsabsicht) verwiesen. Der mit dem neuen § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4

geregelte Aufhebungsgrund, dass die für die Durchführung der Sanierung festgesetzte Frist abgelaufen ist und die Sanierung nicht durchgeführt wurde, regelt einen hiermit vergleichbaren Fall, so dass der Anspruch des früheren Grundstückseigentümers auf Rückübertragung des Eigentumsrechts auf diesen Aufhebungsgrund auszuweiten ist.

**Zu Nummer 15** (§ 214)

**Zu Buchstabe a** (Absatz 1 Nr. 2)

**Zu Doppelbuchstabe aa**

Die vorgeschlagene Änderung ist eine Folgeänderung zu Nummer 8, die die Planerhaltungsregelungen für das vereinfachte Verfahren, soweit sie nach dem vorgeschlagenen § 13a Abs. 2 Nr. 1 im beschleunigten Verfahren entsprechend anwendbar sind, auf das beschleunigte Verfahren ausweitet.

**Zu Doppelbuchstabe bb**

Durch die vorgeschlagene Ergänzung soll ein Unterlassen des Hinweises nach § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 (vgl. Artikel 1 Nr. 3) unbeachtlich sein. Dies soll auch gelten, soweit § 13 Abs. 3 Satz 3 (Artikel 1 Nr. 7) und § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 3 (Artikel 1 Nr. 8) auf § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 verweisen.

**Zu Buchstabe b** (Absatz 2a)

Der vorgeschlagene **Absatz 2a** enthält spezielle Planerhaltungsregelungen aus Anlass der Einführung des beschleunigten Verfahrens. Bei einer Verletzung der Vorschriften über die Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden geht Absatz 1 Nr. 2 als Spezialregelung dem Absatz 2a vor.

Die vorgeschlagene Unbeachtlichkeitsregelung in **Satz 1 Nr. 1** ist anwendbar, wenn die Gemeinde das Vorliegen der Voraussetzung, dass der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient (§ 13a Abs. 1 Satz 1), zu Unrecht angenommen hat. Eine gezielte Inanspruchnahme von Flächen außerhalb von Ortslagen stellt hingegen einen beachtlichen Fehler dar.

Nach dem vorgeschlagenen **Satz 1 Nr. 2** ist unbeachtlich, wenn bei Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 2 die Voraussetzung der Vorschrift nicht erfüllt ist.

Nach dem vorgeschlagenen **Satz 1 Nr. 3** soll die Verletzung der Hinweispflichten nach § 13a Abs. 3 unbeachtlich sein. Unbeachtlich ist demnach sowohl das vollständige als auch das teilweise Unterbleiben der Hinweise sowie das Unterlassen der öffentlichen Bekanntmachung dieser Hinweise.

Nach dem vorgeschlagenen **Satz 3** gilt eine Vorprüfung nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 als ordnungsgemäß durchgeführt, wenn die Vorprüfung entsprechend den Vorgaben von § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 durchgeführt worden ist und das Ergebnis nachvollziehbar ist. Die Regelung lehnt sich an die Wertung des § 3a Satz 4 UVPG (in der Fassung des Entwurfs eines Öffentlichkeitsbeteiligungsgesetzes) an (Halbsatz 1). Wird eine Vorprüfung des Einzelfalls unterlassen, nicht entsprechend den Vorgaben des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 durchgeführt oder ist ihr Ergebnis nicht nachvollziehbar, besteht ein für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans beachtlicher Mangel (Halbsatz 2). In diesen Fällen ist ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 möglich.

Die Beurteilung, dass der Ausschlussgrund nach § 13a Abs. 1 Satz 3 nicht vorliegt, gilt nach dem vorgeschlagenen **Satz 3** als zutreffend, wenn das Ergebnis nachvollziehbar ist; andernfalls besteht ein für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans beachtlicher Mangel. Diese Regelung gilt allerdings nur, wenn durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die den in Spalte 1 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung genannten Größenwert erreichen oder überschreiten und somit einer Regel-UVP-Pflicht unterliegen.

Im Falle einer Verletzung des vorgeschlagenen § 13a Abs. 2 Nr. 3, wonach einem dringenden Investitionsbedarf in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden soll, sind die allgemeinen Regeln des § 214 anwendbar; einer speziellen Regelung bedarf es nicht.

#### **Zu Nummer 16** (§ 215 Abs. 1)

Mit der vorgeschlagenen Änderung wird die Frist, innerhalb der Mängel eines Bauleitplans gegenüber der Gemeinde geltend gemacht werden können, an die Jahresfrist für Normenkon-

trollanträge angepasst (Artikel 3 Nr. 1). Für Bebauungspläne, die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes bekannt gemacht worden sind, gilt § 233 Abs. 2 Satz 3.

**Zu Nummer 17** (§ 235 Abs. 4)

Bei der vorgeschlagenen Regelung handelt es sich um das erforderliche Überleitungsrecht zu der Änderung des § 142 Abs. 3, um auch für bereits laufende Verfahren, soweit sie zwölf oder mehr Jahre andauern, eine Beschleunigung ihres Abschlusses zu erreichen.

**Zu Nummer 18** (Überschrift der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, § 2a und § 4c))

Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung an die vorgeschlagene Anfügung einer zweiten Anlage zum Baugesetzbuch.

**Zu Nummer 19** (Anlage 2 (zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2))

Die vorgeschlagene Anlage 2 ist der Anlage 4 UVPG nachgebildet und setzt die Vorgaben des Anhangs II der Plan-UP-Richtlinie um.

**Zu Artikel 2** (Änderung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung)

Die vorgeschlagene Neufassung des § 14d Abs. 1 Satz 2 stellt klar, dass neben § 13 BauGB auch der vorgeschlagene § 13a BauGB als Spezialregelung dem § 14d Abs. 1 vorgeht.

**Zu Artikel 3** (Änderung der Verwaltungsgerichtsordnung)

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A.III.6) wird Bezug genommen.

**Zu Nummer 1** (§ 47 Abs. 2)

Die vorgeschlagene Regelung verkürzt die Antragsfrist für Normenkontrollverfahren von bisher zwei Jahren auf ein Jahr. Die bisherige zweijährige Antragsfrist wurde durch das 6. VwGO-Änderungsgesetz vom 1. November 1996 (BGBl. I S. 1626) mit Wirkung vom 1. Januar 1997 eingeführt. Ziel der Regelung war es, die insbesondere im Bereich des Bau-

planungsrechts und des Abgabenrechts bedeutsame Rechtssicherheit zu erhöhen. Denn wenn Normen, auf deren Rechtsgültigkeit sowohl die zuständigen Behörden als auch die berührte Öffentlichkeit vertraut haben, auf Antrag eines Betroffenen für unwirksam erklärt werden, kann damit nicht nur die Rechtsgrundlage für künftige behördliche Entscheidungen (z.B. Baugenehmigungen), sondern auch für solche Verwaltungsakte entfallen, die bereits erlassen sind, jedoch noch nicht bestandskräftig oder – im Falle der verwaltungsgerichtlichen Klage – noch nicht durch rechtskräftige gerichtliche Entscheidung unanfechtbar geworden sind (vgl. BT-Drucks. 13/3993, S. 10). Die Einführung der Frist hat sich bewährt, erweist sich jedoch mit zwei Jahren als zu lang. Denn sowohl für die Verwaltung als auch für Investoren, Bürger und sonstige Betroffene ist angesichts der drängenden Herausforderungen, die die wirtschaftliche und demografische Entwicklung in allen Bereichen verursacht, eine zügige Herstellung von Rechtssicherheit geboten. Die Ein-Jahres-Frist wird diesem Anliegen gerecht und erweist sich unter den Gesichtspunkten des effektiven Rechtsschutzes im Rahmen von Normenkontrollverfahren auch als ausreichend. Sie entspricht zudem der Frist für die Einlegung von Verfassungsbeschwerden gegen ein Gesetz beim Bundesverfassungsgericht (§ 93 Abs. 3 des Bundesverfassungsgerichtsgesetzes).

#### **Zu Nummer 2 (§ 47 Abs. 2a)**

Nach dem vorgeschlagenen Absatz 2a soll der Antrag einer natürlichen oder juristischen Person, der einen Bebauungsplan zum Gegenstand hat, unzulässig sein, soweit die den Antrag stellende Person Einwendungen geltend macht, die sie im Rahmen der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) oder im Rahmen der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB) nicht oder verspätet geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können. Die Regelung ist eine Konkretisierung des allgemeinen Rechtsschutzbedürfnisses und trägt dem Umstand Rechnung, dass bereits im Aufstellungsverfahren Mitwirkungsbefugnisse bestehen, die dem Ziel dienen, die jeweiligen Interessen rechtzeitig dem Abwägungsmaterial zuzufügen. Dem und der grundsätzlichen Aufgabenverteilung zwischen Plangeber und Verwaltungsgerichten würde es widersprechen, wenn sachliche Einwendungen ohne Not erst im gerichtlichen Verfahren geltend gemacht würden. Die Hinweispflichten nach den vorgeschlagenen Änderungen des § 3 Abs. 2 BauGB (Artikel 1 Nr. 3) und § 13 Abs. 3 BauGB (Artikel 1 Nr. 7 Buchstabe b) sowie § 13a Abs. 2 Nr. 1 (Artikel 1 Nr. 8) in Verbindung mit dem neuen § 13 Abs. 3 Satz 3 BauGB stellen insoweit sicher, dass die Betroffenen über ihre Obliegenheit, Einwände – auch im Hinblick auf die Zulässigkeit von

Normenkontrollverfahren – frühzeitig geltend zu machen, ausreichend informiert sind; unterbleibt ein entsprechender Hinweis, tritt die Rechtsfolge des Absatzes 2a nicht ein. Die vorgeschlagene Regelung lässt unter diesen Voraussetzungen die Zulässigkeit eines Normenkontrollantrags entfallen.

**Zu Nummer 3** (§ 195 Abs. 7)

Die vorgeschlagene Überleitungsvorschrift sieht vor, dass die einjährige Antragsfrist nur für Rechtsnormen gilt, die nach Inkrafttreten dieses Gesetzes in Kraft treten.

**Zu Artikel 4** (Inkrafttreten)

Artikel 4 regelt das Inkrafttreten des Gesetzes.