

Ministerialdirigent Prof. Dr. Wilhelm Söfker

Berlin/Bonn, im Januar 2007

Anlage zu
TOP 9.4
BORDESHOLM 08.01.2007

Das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte, ein Überblick

Unterlage für die Veranstaltung am 8. Februar 2007 in Bordesholm

Das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte ist am 1. Januar 2007 in Kraft getreten (Gesetz vom 21.12.2006, BGBl. I S.3316).

Mit dem Gesetz wurden – als Schwerpunkt - das **Baugesetzbuch (BauGB)** sowie das **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** und die **Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO)** geändert. Ziel des Gesetzes ist die Stärkung der Innenentwicklung der Städte (so die Begründung des Gesetzentwurfs der Bundesregierung).

Zu den Gesetzesmaterialien s. Regierungsentwurf vom 9. August 2006 (BT-Drucks. 16/2496) und Bericht des Bundestagsausschusses für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 7. November 2006 (BT-Drucks.16/3308).

(§§ ohne Angaben sind im Folgenden solche des Baugesetzbuchs – BauGB.)

1. Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13 a)

Im Mittelpunkt des Gesetzes steht § 13 a über „Bebauungspläne der Innenentwicklung“, die „im beschleunigten Verfahren“ aufgestellt werden können. Hierfür regelt **Absatz 1** die Voraussetzungen:

Es muss sich um **Bebauungspläne der Innenentwicklung** handeln (**Satz 1**). Dies sind Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen.

Die Wiedernutzbarmachung von Flächen betrifft die Fälle, in denen ein Gebiet, das baulich nicht mehr genutzt wird, einer neuen Nutzung zugeführt wird, wie z. B. bei Gewerbe- und Industriebrachen, aufgegebenen Bahnliegenschaften sowie aufgegebenen militärischen Liegenschaften, die einer neuen baulichen und sonstigen Nutzung zugeführt werden sollen. Die Nachverdichtung bezieht sich auf ganz oder teilweise bebaute oder für die Bebauung vorge-

sehene oder bebaubare Grundstücke und nicht bebaubare Flächen im besiedelten Bereich (z. B. für eine Hinterlandbebauung). „Andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ beziehen sich z. B. auf die Umnutzung vorhandener besiedelter Bereiche, die Anpassung solcher Bereiche an heutige Nutzungsanforderungen und die gezielte Schaffung von Baurechten an bestimmten Standorten innerhalb des Siedlungsbereichs. Bebauungspläne der Innenentwicklung sind (so ausdrücklich die Begründung des Regierungsentwurfs, BT-Drucks. 16/2496 S. 12) „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 BauGB)“. In Betracht kommen die im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34 und Gebiete mit „alten“ Bebauungsplänen sowie innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brachgefallene, unbebaute oder bauplanungsrechtlich nicht bebaubare Flächen.

Da solche Bebauungspläne keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen (Ansatz 2 Nr. 1), bedürfen sie der europarechtlich gebotenen Begrenzung. Dazu enthält **Satz 2** Abgrenzungen nach bestimmten Größen, wobei zwei Fallgruppen unterschieden werden:

In der **Fallgruppe Nr. 1** kommt es allein darauf an, ob die Grundfläche unter der Größe von 20 000 qm bleibt. Dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen (sogen. **Kumulationsregelung**).

Die **zweite Fallgruppe Nr. 2** erfasst Bebauungspläne mit einer Grundfläche von 20 000 qm bis weniger als 70 000 qm; zusätzlich wird verlangt, dass auf Grund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat (sogen. **Vorprüfung des Einzelfalls**). Diese Prüfung hat auf der Grundlage der **Anlage 2 zum BauGB** zu erfolgen. Die Vorprüfung bezieht sich auf solche Umweltauswirkungen, die für den betreffenden Bebauungsplan im Sinne des § 2 Abs. 3 von Bedeutung sein könnten. Verfahrensmäßig ist zu beachten, dass - lediglich - eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgeschrieben ist, die durch die Planung berührt werden könnten. Die Vorprüfung bedeutet nur eine überschlägige Abschätzung, ob der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen haben kann.

Für Abgrenzung nach der Größe ist die **Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO** oder die im Bebauungsplan **festgesetzte Grundfläche** maßgeblich. Die ist die Fläche, die von baulichen Anlagen (ohne die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen und ohne die Erschließungsanlagen des Baugebiets) überdeckt werden darf. (gleiches Abgrenzungsmerkmal wie Anlage 1 Nr. 18.5 zu § 3 Abs. 1 Satz 1 UVPG). Wird im Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist nach **Satz 3** die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich **versiegelt** wird. Diese Regelung ist bedeutsam z. B. für Bebauungspläne ausschließlich über Grün- und Parkanlagen oder kleinere Verbindungsstraßen oder Wegen.

Nach **Satz 4** ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die nach dem UVPG oder Landesrecht einer Pflicht zur Durchführung einer **Umweltverträglichkeitsprüfung** unterliegen.

Im Übrigen ist nach **Satz 5** das beschleunigte Verfahren auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b) bestehen.

Liegen die Voraussetzungen des Absatz 1 vor, kann der Bebauungsplan im **beschleunigten Verfahren** durchgeführt werden. Dieses ist in den **Absätzen 2 und 3** geregelt. Es besteht Wahlfreiheit, ob der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird oder nicht.

Merkmale des beschleunigten Verfahrens nach Absatz 2:

Nach **Nr. 1** gelten die **Vorschriften des vereinfachten Verfahrens** nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend: es ist also möglich:

- (1) Verzicht auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung von Öffentlichkeit und Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1;
- (2) der betroffenen Öffentlichkeit ist Gelegenheit innerhalb angemessener Frist zu geben oder wahlweise ist eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchzuführen;
- (3) den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben oder wahlweise ist die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchzuführen.

Die entsprechende Anwendung des § 13 Abs. 3 Satz 1 bedeutet, dass von der **Umweltprüfung** nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar, und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4, also von der „förmlichen Umweltprüfung“ abgesehen wird; ebenso keine Anwendung der Vorschrift über die Überwachung nach § 4 c.

Nach **Nr. 2** kann ein Bebauungsplan, der von den **Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht**, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Über die Spielräume, die das Gebot des Entwickelns des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 1 ermöglicht, hinaus kann damit von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abgewichen werden. Dabei darf die **geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets** nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 3 im Wege der **Berichtigung** anzupassen; denn die betreffende Darstellung ist insoweit obsolet geworden.

Nach **Nr. 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. Sie bedeutet einen Planungsgrundsatz. Hinweis: Das Vorliegen dieser Investitionszwecke ist keine Anwendungsvoraussetzung für das beschleunigte Verfahren

Nach **Nr. 4** gelten in den Fällen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Nach jener Vorschrift ist ein Ausgleich wegen Eingriffen in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Daran knüpft wegen insoweit ähnlicher Sachlage Nr. 4 für bestimmte Bebauungspläne der Innenentwicklung an. Grund hierfür ist die Überlegung des Gesetzgebers, dass Bebauungspläne der Innenentwicklung, weil sie keine Außenbereichsflächen in Anspruch nehmen und damit die Neuinanspruchnahme von Flächen vermeiden, den wirksamsten Schutz vor Eingriffen in Natur und Landschaft stellen. Außerdem wird - bei Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren wichtig - durch diese Regelung die zum Teil bei der Anwendung

des § 1 a Abs. 3 Satz 5 bestehende Schwierigkeit vermieden, seine gerichtlich voll nachprüf-
baren Voraussetzungen, ob z. B. Baurechte nach § 34 bestanden, genau festzustellen.

Absatz 3 enthält flankierend zu den Regelungen über das beschleunigte Verfahren Vorschriften über ortsübliche Bekanntmachungen:

Nach **Satz 1 Nr. 1** ist (europarechtlich erforderlich, Art. 3 Abs. 7 der Plan – UP – Richtlinie) zum einen ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll. In den Fällen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 (es soll eine Grundfläche von 20 000 bis 70 000 qm festgesetzt werden und es bedarf einer Vorprüfung im Hinblick auf mögliche erhebliche Umweltauswirkungen) sind auch die wesentlichen Gründe (die Vorprüfung hat ergeben, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird) hierfür bekannt zu machen. Im zuletzt genannten Fall genügt eine kurze Angabe der Umweltaspekte, die in dem konkreten Bebauungsplan überhaupt von Bedeutung sein können und welche Prüfungen zu welchen Ergebnissen geführt haben.

Für den Fall, dass von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung abgesehen wird (s. oben zu Nr. 1), ist nach **Satz 1 Nr. 2** außerdem ortsüblich bekannt, 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. Diese Vorschrift knüpft also an die Fallgestaltung an, dass im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 von der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 abgesehen wird.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgt in der gleichen Form wie in Fällen des § 2 Abs. 1 Satz 1, § 3 Abs. 2 Satz 2 und § 10 Abs. 3 Satz 1. **Satz 2** ermöglicht es, die Bekanntmachung nach Absatz 3 Satz 1 mit der Bekanntmachung des Beschlusses über die Aufstellung des Bebauungsplans zu verbinden.

Nach **Satz 3** erfolgt die Bekanntmachung in den Fällen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 (es soll eine Grundfläche von 20 000 bis 70 000 qm festgesetzt werden und es bedarf einer Vorprüfung im Hinblick auf mögliche erhebliche Umweltauswirkungen) frühestens nach Abschluss der Vorprüfung, weil erst dann feststeht, dass das beschleunigte Verfahren durchgeführt werden kann.

Nach **Absatz 4** gelten die Absätze 1 bis 3 des § 13 a entsprechend für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans.

§ 33 Abs. 3 wurde an § 13 a angepasst. Danach ist bei in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen der Innenentwicklung, für die das beschleunigte Verfahren zur Anwendung kommt und die wie beim vereinfachten Verfahren nach § 13 ohne Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung aufgestellt werden können, eine (erweiterte) Vorabgenehmigung nach § 33 Abs. 3 möglich, bevor der Bebauungsplan in Kraft getreten ist. Voraussetzung ist mindestens, dass – neben § 33 Abs. 1 Nr. 2 bis 4 – die Betroffenen und die berührten Behörden zuvor beteiligt worden sind.

2. Sicherung zentraler Versorgungsbereiche

Für die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sind zwei Ergänzungen vorgenommen worden:

Der **Planungsgrundsatz des § 1 Abs. 6 Nr. 4** wurde ergänzt um die **Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche**. Dies sind 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 (Begründung des Regierungsentwurfs zu § 9 Abs. 2 a – neu –, BT-Drucks. 16/2496 S. 11). Die Vorschrift erfasst die Versorgungsbereiche in der jeweiligen planenden Gemeinde wie auch in den Nachbargemeinden. Die Erhaltung bezieht sich auf vorhandene Versorgungsbereiche und die Entwicklung solcher zentraler Versorgungsbereiche, die (noch) nicht oder nicht mehr vorhanden sind, aber zu solchen nach den Vorstellungen der betreffenden Gemeinde entwickelt werden sollen.

Dieser Planungsgrundsatz bezweckt zweierlei:

Er hat eine unterstützende Funktion für eine Bauleitplanung, mit der die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für Vorhaben in solchen zentralen Versorgungsbereichen geschaffen werden sollen oder mit denen vorhandene oder zu entwickelnde Versorgungsbereiche dadurch geschützt werden sollen, dass außerhalb solcher zentraler Versorgungsbereiche bauliche Nutzungen (Vorhaben) nicht oder nur eingeschränkt verwirklicht werden können, die diese Versorgungsbereiche beeinträchtigen könnten - bedeutsam für Bebauungsplanungen mit Festsetzungen nach § 1 Abs. 4 ff. BauNVO oder nach § 9 Abs. 2 a – neu –.

Er kann aber auch einer Bebauungsplanung entgegen zu halten sein, mit denen an bestimmten Standorten Baurechte für Einzelhandelsvorhaben geschaffen werden sollen, die zentrale Versorgungsbereiche beeinträchtigen würden.

Auf Grund des **§ 9 Abs. 2a** kann für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) zur *Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche 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. Nach der Begründung zum Regierungsentwurf der Novelle (BT-Drucks. 16/2496, S. 10) soll damit der Zweck des § 34 Abs. 3 (Vorhaben dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben) in einem Bebauungsplan –ohne Ausweisung eines Baugebiets (d. h. Beibehaltung des Gebietscharakters des § 34 und Anwendung des § 30 Abs. 3) - umgesetzt und verbindlich gemacht werden können.

Nach **Satz 1** ist Grundvoraussetzung, dass sich der Bebauungsplans auf die nach § 34 zu beurteilenden Gebiete bezieht, und zwar auf den gesamten im Zusammenhang bebauten Ortsteil der planenden Gemeinde oder einen Teil davon. Weitere Voraussetzung ist, dass er „zur Erhaltung oder Sicherung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden“ aufgestellt wird. Maßgeblich ist vor allem eine von der Gemeinde zu bestimmende planerische Konzeption im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1. Die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ entspricht in § 1 Abs. 6 Nr. 4 – neu – (s. o.) und umfasst bereits vorhandene zentra-

le Versorgungsbereiche sowie noch zu schaffende oder aufzuwertende. Sie können in dem Gebiet der planenden Gemeinde liegen, aber auch in Nachbargemeinden.

Es sind die allgemeinen materiell – und verfahrensrechtlichen Vorschriften für die Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten, also: § 1, vor allem in Bezug auf die nach § 1 Abs. 6 (speziell Nr. 4 n. F.) zu berücksichtigenden Belange und das Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7, sowie die §§ 2 ff. Eine wesentliche Vereinfachung sieht dabei § 13 Abs. 1 vor: Die Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 9 Abs. 2 a kann im vereinfachten Verfahren vorgenommen werden.

Nach **Satz 2** ist 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. Denn einem solchen Konzept kommt eine die Aufstellung des Bebauungsplans unterstützende Funktion zu, indem es nachvollziehbare Aussagen über die zentralen Versorgungsbereiche enthält. Ein solches Konzept ist aber nicht Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2 a.

Nach **Satz 3** sollen in den zu erhaltenden und zu sichernden zentralen Versorgungsbereichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die den zentralen Versorgungsbereichen dienen, vorhanden sein oder durch einen Bebauungsplan, dessen Aufstellung förmlich eingeleitet ist, vorgesehen sein. Damit setzt der Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2 a auch im „positiven“ Sinne voraus, dass die zu sichernden zentralen Versorgungsbereiche auch bauplanungsrechtlich gesichert sind und verwirklicht werden können. In dem betreffenden Versorgungsbereich müssen nach § 30 oder § 34 Vorhaben zulässig sind, die einen zentralen Versorgungsbereich ausmachen, z. B. Gebiete wie Misch- und Kerngebiete, bei Nah- und Grundversorgungsbereichen – je nach städtebaulicher Struktur - auch Allgemeine Wohngebiete und Dorfgebiete. Für den Fall, dass hierfür die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist, bestimmt Satz 3, dass dessen Aufstellung förmlich eingeleitet ist.

Die Festsetzungen in dem Bebauungsplänen beziehen sich nach **Satz 1 Halbsatz 1** auf „bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen“, ähnlich § 1 Abs. 5, 8 und 9 BauNVO (setzt jedoch nicht die Festsetzung von Baugebieten voraus).

Inhalt der Festsetzungen sind Bestimmungen über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von baulichen Nutzungen. Nach **Satz 1 Halbsatz 2** können diese Festsetzungen auch für das Plangebiet unterschiedlich getroffen werden.

Die Rechtswirkungen sind die eines einfachen Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs. 3.

3. Vorhaben- und Erschließungsplan

Mit der nach bisherigem Recht notwendigen Festlegung auf ein bestimmtes, konkret umschriebenes Vorhaben stößt der Vorhaben- und Erschließungsplan, dem bei Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung Bedeutung zukommt, in seiner Praktikabilität an Grenzen. Nach dem Bundesverwaltungsgerichts (Urt. v. 18. 09. 2003 – 4 CN 3.02 –; Beschl. v. 10. 08 2004 – 4 BN 29.04 –) ist die im Rahmen des § 12 zulässige Bandbreite an Nutzungsmöglichkeiten eng zu ziehen. Später sich als notwendig herausstellende Änderungen der

beabsichtigten oder schon durchgeführten Bauvorhaben bedürfen daher stets eines Verfahrens zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Mit der Neuregelung kann im Bebauungsplan für den Vorhaben- und Erschließungsplan die bauliche Nutzung auch allgemein festgesetzt werden. Es bleibt zwar weiterhin grundsätzlich nur diejenige Nutzung zulässig, zu der sich der Investor im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Mit einer Änderung des Durchführungsvertrages wird - ohne Änderung des Bebauungsplans - die im Durchführungsvertrag nunmehr vorgesehene Nutzung zulässig, soweit diese Nutzung von der allgemein festgesetzten Nutzung umfasst wird.

Dazu ermöglicht **Satz 1**, in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans eine bauliche oder sonstige Nutzung auch allgemein festzusetzen, z. B. durch Festsetzung eines Baugebiets nach der BauNVO. Die Zulässigkeit eines Vorhabens bleibt jedoch auf solche Vorhaben beschränkt, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Für die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen ist unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 festzusetzen, dass die festgesetzten Nutzungen in Bezug auf ihre Zulässigkeit als aufschiebend bedingt zu behandeln sind, wobei Bedingung die entsprechende Verpflichtung im Durchführungsvertrag ist. Andere Vorhaben können durch eine Änderung des Durchführungsvertrags (**Satz 2**) zulässig werden, ohne dass es hierfür einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedarf.

4. Planerhaltungsvorschriften, Normenkontrollverfahren

Die für die Planerhaltung wesentlichen Vorschriften des § 214 wurden ergänzt:

In **Absatz 1 Satz 1** wurde **Nr. 2** in wenigen Punkten angepasst; in Ergänzung zum neu eingeführten § 13 a enthält **Absatz 2 a** zusätzliche Regelungen. Sie beziehen sich auf Besonderheiten des § 13 a, die nicht schon von § 214 Abs. 1 und 2 erfasst werden.

Nach **Nr. 1** ist eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und über das Verhältnis des Bebauungsplans zum Flächennutzungsplans für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans auch unbeachtlich, wenn sie darauf beruht, dass die Voraussetzung nach § 13 a **Abs. 1 Satz 1** unzutreffend beurteilt worden ist. Danach führt eine unzutreffende Beurteilung, ob es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, nicht dadurch zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans, weil er im beschleunigten Verfahren aufgestellt worden ist und deswegen nicht die allgemeinen Verfahrensvorschriften (§§ 2 ff.) und allgemeinen Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans zum Flächennutzungsplan (§ 8) angewandt worden sind sondern nach Maßgabe des § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und 2.

Nach **Nr. 2** ist das **Unterbleiben der Hinweise nach § 13 a Abs. 3** (der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung aufgestellt, die Öffentlichkeit kann sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und dazu Stellung nehmen), für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans unbeachtlich.

Nach **Nr. 3** sind bestimmte **Vorgänge im Zusammenhang mit der Vorprüfung** in der Fallgestaltung nach **§ 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2** (der Bebauungsplan setzt eine Größe der Grundfläche von 20 000 bis 70 000 qm fest) für die Wirksamkeit beachtlich bzw. unbeachtlich. Verlangt wird, dass die Feststellung, dass eine Umweltprüfung unterbleiben kann, auf einer durchgeführten Vorprüfung beruht und dass diese als ordnungsgemäß durchgeführt gilt, wenn sie entsprechend den Vorgaben von **§ 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2** – auch unter Zugrundelegung der Anlage 2 zum BauGB – durchgeführt wurde und ihr Ergebnis nachvollziehbar ist. Gilt danach die Vorprüfung als rechtmäßig durchgeführt, kann dem Bebauungsplan nicht entgegengehalten werden, dass die Regelungen des **§ 13 a Abs. 2** nicht hätten angewandt werden dürfen.

Nr. 4 regelt die Beachtlichkeit von Verstößen gegen **§ 13 a Abs. 1 Satz 4**. Dies ist bedeutsam in den Fällen, in denen eine Vorprüfung zur UVP –Pflichtigkeit von Bebauungsplänen durchzuführen war, so dass die Frage aufgeworfen ist, inwieweit die Nichtdurchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung als Folge des Ergebnisses der Vorprüfung für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans bedeutsam ist. Dazu bestimmt **Nr. 4**, dass die Beurteilung, dass der Ausschlussgrund nach **§ 13 a Abs. 1 Satz 4** (kein UVP – pflichtiges Vorhaben) nicht vorliegt, als zutreffend gilt, wenn das Ergebnis nachvollziehbar ist und durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die stets einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.

Für **alle Bebauungspläne** sind weitergehende Vorschriften zur Planerhaltung und Normenkontrolle eingeführt worden:

Die **Antragsfrist für Normenkontrollverfahren** ist generell **auf ein Jahr** verkürzt werden (**§ 47 Abs. 2 VwGO**). Nach der Überleitungsvorschrift (**§ 195 Abs. 7 neu VwGO**) gilt diese Frist für Bebauungspläne, die ab 1.1.2007 bekannt gemacht worden sind.

Parallel dazu ist die **Frist für die Geltendmachung von Fehlern der Bebauungspläne nach § 215** auf **ein Jahr** verkürzt worden.

Neu ist die „**verwaltungsprozessuale Präklusionsregelung**“ in **§ 47 Abs. 2 a VwGO**. Danach ist „der Antrag einer natürlichen oder juristischen Person, der einen Bebauungsplan oder eine Satzung nach **§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3** oder **§ 35 Abs. 6** zum Gegenstand hat, unzulässig, wenn die den Antrag stellende Person nur Einwendungen geltend macht, die sie im Rahmen der öffentlichen Auslegung (**§ 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs**) oder im Rahmen der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit (**§ 13 Abs. 2 Nr. 2** und **§ 13 a 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.“

Diese Regelung setzt voraus, dass **auf die Folgen dieser Präklusion bei der Beteiligung der Öffentlichkeit hingewiesen** worden ist. Dementsprechend sind in **§ 3 Abs. 3 Satz 2** und **§ 13 Abs. 2 Satz 2** entsprechende Hinweisregelungen aufgenommen worden. Ist ein solcher Hinweis bei der Beteiligung nicht erfolgt, greift die Präklusionsregelung des **§ 47 Abs. 2 a** nicht. Da dies bei den vor den 1.1.2007 bekannt gemachten Bebauungsplänen und Satzungen nicht der Fall gewesen ist, greift diese Regelung grundsätzlich erst für Satzungen, die nach dem 1.1.2007 aufgestellt worden sind.

5. Wohnbauvorhaben im nicht beplanten Innenbereich

§ 34 Abs. 3a (eingeführt durch die BauGB – Novelle 2004 für Handwerks- und Gewerbebetriebe) ist auf die Erweiterung, Änderung und Erneuerung vorhandener baulicher Anlagen zu Wohnzwecken erstreckt worden. Damit können solche Wohnzwecken dienende Vorhaben, die den sich aus der Umgebung ergebenden Rahmen sprengen, unter bestimmten Voraussetzungen durch Ermessensentscheidung zugelassen werden. § 34 Abs. 3 a Satz 1 hat mit der Änderung folgende Fassung:

„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 Erweiterung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs oder der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken dient,
2. städtebaulich vertretbar und
3. auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen belangen vereinbar ist.“

Damit kann beispielsweise für ein Erneuerungsvorhaben, bei dem durch An- und Aufbauten das Maß der in der näheren Umgebung vorhandenen Bebauung an sich überschritten wird, gleichwohl im Einzelfall auf Grund einer Ermessensentscheidung eine Genehmigung erteilt werden.

6. Beschleunigung und Erleichterung des Abschlusses von Sanierungsverfahren

Zur Beschleunigung und Erleichterung des Abschlusses von Sanierungsverfahren sind zusätzliche Regelungen in Kraft getreten:

Nach § 142 Abs. 3 ist bei dem **Beschluss über die Sanierungssatzung** zugleich durch Beschluss eine Frist zu bestimmen, innerhalb derer die Sanierung durchgeführt werden soll; sie soll grundsätzlich 15 Jahre nicht überschreiten. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann sie durch Beschluss verlängert werden.

Am 1.1.2007 laufende Sanierungsverfahren sind gemäß § 235 Abs. 4 spätestens bis zum 31.12.2021 aufzuheben, sofern nicht die Gemeinde eine andere Frist festlegt.

Die **Berechnung des Ausgleichsbetrags** in Sanierungsgebieten kann nach § 154 Abs. 2 a unter bestimmten Voraussetzungen nach dem Kostenaufwand für die Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen in vereinfachter Weise vorgenommen werden. Diese Kosten können bis zu 50 % (von der Gemeinde festzulegen) zu Grunde gelegt werden. Der Ausgleichsbetrag für ein Grundstück berechnet sich nach seinem Anteil an der Gesamtfläche der Grundstücke im Sanierungsgebiet. Im Einzelnen gilt danach:

Voraussetzung für diese Berechnung ist der Erlass einer Satzung. Hierfür ist wiederum Voraussetzung, dass Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass die sanierungsbedingte Erhöhung der

Bodenwerte der Grundstücke im Sanierungsgebiet nicht wesentlich über der Hälfte des zu berücksichtigenden Aufwands liegt.

Zu Grunde gelegt wird ausschließlich der Aufwand für die Erweiterung oder Verbesserung von Verkehrsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 bis 3, nicht auch der für die erstmalige Herstellung dieser Anlagen. Ausgenommen sind auch die Kapitalkosten für die Vorfinanzierung des Aufwands, die Kosten für Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 4 und 5 (Parkflächen und Grünanlagen sowie Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen) sowie die Kosten für Maßnahmen des Naturschutzes gem. § 135a.

In der Satzung wird festgelegt, bis zu welcher Höhe der Aufwand der Berechnung des Ausgleichsbetrags zu Grunde zu legen ist. Sie darf 50 % des Gesamtaufwands nicht überschreiten.

Verteilungsmaßstab ist der Anteil der jeweiligen Grundstücksfläche an der Gesamtfläche des Sanierungsgebietes abzüglich der Flächen für die Verkehrsanlagen.

Nach § 145 Abs. 1 ist die **Frist für die sanierungsrechtliche Genehmigung** für den Fall, dass sie von der Baugenehmigungsbehörde erteilt wird, mit Rücksicht auf das Einvernehmerfordernis der Gemeinde von einem Monat auf zwei Monate verlängert worden. Dies bedeutet insgesamt für das sanierungsrechtliche Genehmigungsverfahren:

Wird die Genehmigung durch die Gemeinde erteilt (Absatz 1 Satz 1), hat sie innerhalb eines Monats nach Eingang des Antrags bei ihr zu entscheiden; sie kann die Frist um maximal drei Monate verlängern (Anwendung des § 22 Abs. 5 Satz 2 bis 5). Nach Ablauf der gegebenenfalls verlängerten Frist gilt die Genehmigung als erteilt.

Ist eine baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung erforderlich, wird die sanierungsrechtliche Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt. Für die sanierungsrechtliche Genehmigung gilt eine Frist von zwei Monaten nach Eingang des Antrags bei der Baugenehmigungsbehörde (statt bisher ein Monat). Die Genehmigungsfrist entspricht der Zweimonatsfrist für das Einvernehmen der Gemeinde und beginnt zu laufen, sobald der Antrag bei der Baugenehmigungsbehörde eingegangen ist. Diese Genehmigungsfrist kann um maximal zwei Monate verlängert werden. Nach Ablauf der gegebenenfalls verlängerten Frist gilt die Genehmigung als erteilt.

Die Genehmigungsfrist beträgt in beiden Fällen höchstens vier Monate.

7. Private Initiativen zur Stadtentwicklung

Nach § 171 f können – wenn entsprechende landesrechtliche Regelungen getroffen worden sind – Gebiete festgelegt werden, in denen in privater Verantwortung standortbezogene Maßnahmen durchgeführt werden, die auf der Grundlage eines mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde abgestimmten Konzepts der Stärkung oder Entwicklung von Bereichen der Innenstädte, Stadtteilzentren, Wohnquartiere und Gewerbezentren usw. dienen (bekannt als „Business Improvement Districts“, „Immobilien – und Standortgemeinschaften“). Die Vorschrift überlässt damit diese Rechtsmaterie unter städtebaurechtlichen (bodenrechtlichen) Aspekten eindeutig der Landesgesetzgebung, bedeutsam auch für bestehende Gesetze der Länder wie derzeit in Bremen, Hamburg, Hessen und Schleswig – Holsten. Vorhandene Landesgesetze werden in § 246 Abs. 3 in Bezug genommen.