



Postfach 51 06 20
50942 Köln

Lindenallee 13 - 17
50968 Köln

15.08.2006/sr

Telefon +49 221 3771-0
Durchwahl 3771-287
Telefax +49 221 3771-180

E-Mail
evamaria.niemeyer@staedtetag.de

Bearbeitet von
Eva Maria Niemeyer

Aktenzeichen
61.05.00 D
Umdruck-Nr.
D 5154

An die

- a) unmittelbaren Mitgliedstädte
- b) Mitglieder und ständigen Gäste
des Bau- und Verkehrsausschusses
- c) Mitglieder der Fachkommission Baurecht
- d) Mitglieder der Fachkommission Stadtplanung
- e) Mitglieder der Fachkommission Wirtschaftsförderung
- f) Landesverbände
des Deutschen Städtetages

Gesetzentwurf der Bundesregierung: Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Bundeskabinett hat am 09.08.2006 den vom Bundesministerium für Verkehr, Bau, und Stadtentwicklung vorgelegten Entwurf eines Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte beschlossen (Anlage).

I. Wesentliche Regelungen des Gesetzentwurfs 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.
- Der 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. Dieser dringende Bedarf ist jedoch keine Zulässigkeitsvoraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens.
- 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 Baugenehmigungsverfahren 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 Nutzungsmöglichkeiten 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 oder 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.

II. Bewertung der Neuvorschläge durch den Deutschen Städtetag

Das mit dem Gesetzentwurf angestrebte Ziel – Förderung der Innenentwicklung der Städte durch vereinfachte Planungsverfahren – wird begrüßt. Flexiblere Planungs- und Genehmigungsverfahren sowie schnellere Rechtssicherheit liegen insbesondere auch im Interesse der Großstädte. Dennoch ist zu bedenken, dass Gesetzesnovellen für die Praxis immer einen Umstellungsbedarf verursachen, was die Verfahrensabläufe zusätzlich belastet. Änderungen im BauGB – insbesondere vor dem Hintergrund der erst vor kurzer Zeit erfolgten Novelle durch das EAG Bau – sollten auf das Notwendigste beschränkt werden. Die neuen Planungsinstrumente sehen wir daher als zusätzliches „Angebot“ neben den bisherigen Verfahren, die in ihren Strukturen und Abläufen unverändert bestehen bleiben.

Einzelne Details des Gesetzentwurfs sind allerdings noch zu prüfen und weiter zu beraten:

- Neben einer Straffung der Regelungen zu „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ (vgl. § 13 a) BauGB-E) halten wir die baurechtliche Genehmigungsregelung des § 13 a) Abs. 5 BauGB-E nicht für sinnvoll, da u. a. aus Gründen einer sachgerechten rechtssystematischen Zuordnung und Übersichtlichkeit Regelungen über Fristen im Baugenehmigungsverfahren den Landesbauordnungen vorbehalten bleiben sollten.
- Auch für die Erweiterung des § 34 Abs. 3 a) Satz 1 Nr. 1 BauGB um Anlagen zu Wohnzwecken sehen wir keinen Bedarf. Bei Einhaltung der Anforderungen im Übrigen (städtebauliche Vertretbarkeit und Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen) geht die Praxis bisher davon aus, dass auch das Erfordernis des Einfügens erfüllt ist. Der Erweiterungsvorschlag konterkariert auch die Bestrebungen zur Beseitigung des Überangebots an Wohnraum insbesondere in den neuen Bundesländern, die der Gesetzgeber mit der Einfügung der §§ 171 a – d BauGB besonders unterstützen wollte.
- Im Bereich des Sanierungsrechts ist vorgesehen, das Zügigkeitsgebot des § 136 Abs. 1 BauGB stärker zur Geltung zu bringen und die Gemeinde gesetzlich zu verpflichten, mit dem Beschluss über die Sanierungssatzung eine Frist für die Durchführung der Sanierung festzulegen (vgl. § 142 Abs. 3 BauGB-E und Folgeänderungen, insbesondere § 235 Abs. 4 BauGB-E). Eine gesetzliche Verpflichtung zur Bestimmung einer Durchführungsfrist bei Beschluss über die Sanierungssatzung wird nicht für erforderlich gehalten. Dies gilt vor allem für die vorgesehene „Nachrüstpflicht“ auch für bereits bestehende Satzungen. Die Gemeinden haben selbst ein großes Interesse an der zügigen Durchführung der Sanierungsmaßnahmen, deren Dauer wird allerdings in einem Großteil der Fälle von Faktoren bestimmt, die die Gemeinde nicht beeinflussen kann. Eine Fristsetzung liefe daher ins Leere.
- Die vorgeschlagene Neuregelung zur Beschleunigung und Erleichterung des Abschlusses von Sanierungsverfahren (vgl. § 154 Abs. 2 BauGB-E) wird in ihrer Zielrichtung begrüßt, hinsichtlich der Praxistauglichkeit dieser Regelung besteht jedoch noch weiterer Beratungsbedarf. Vor Beginn des parlamentarischen Verfahrens sind daher seitens des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) noch weitere Abstimmungsgespräche vorgesehen.

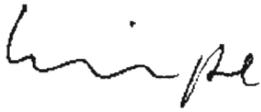
Den vollständigen Text der Stellungnahme des Deutschen Städtetages und weitere Dokumente zum Thema finden Sie in Kürze auch in unserem Extranet (<http://extranet.staedtetag.de>) unter der Rubrik Stadtentwicklung, Bauen, Wohnen und Verkehr.

III. Weiteres Vorgehen:

Das parlamentarische Verfahren soll in den Herbst- und Wintermonaten durchgeführt werden. Vorgehen ist, dass das neue Gesetz zum Jahresende in Kraft treten kann. Die neuen Vorschriften werden bereits seit einiger Zeit in einem Praxistest – vergleichbar dem Planspiel bei der BauGB-Novelle 2004 – durch ausgewählte Städte erprobt. Das BMVBS hat – wie auch beim Planspiel 2004 – das difu mit der Durchführung des Praxistests beauftragt. Die Ergebnisse der praktischen Erprobung sollen rechtzeitig zu Beginn der parlamentarischen Beratungen Anfang Oktober 2006 vorliegen.

Wir bitten um Kenntnisnahme. Über die weitere Entwicklung werden wir Sie auf dem Laufenden halten.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung



Folkert Kiepe

Anlage
Gesetzentwurf zur Erleichterung von Planungsvorhaben
für die Innenentwicklung der Städte - liegt in der Sitzung zur Einsichtnahme aus