

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/0453/WP15
Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: Bauverwaltung		AZ:	
		Datum:	18.12.2006
		Verfasser:	FB 61/20 // Dez. III
Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB)			
Beratungsfolge:			TOP: __
Datum	Gremium	Kompetenz	
11.01.2007	PLA	Kenntnisnahme	
16.01.2007	UmA	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis. Er beauftragt die Verwaltung, für alle zukünftigen Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (Innenentwicklung der Städte) in einem Scoopingtermin die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu untersuchen.

Der Umweltausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis. Er beauftragt die Verwaltung, für alle zukünftigen Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (Innenentwicklung der Städte) in einem Scoopingtermin die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu untersuchen.

Erläuterungen:

Mit dem Gesetzentwurf will die Bundesregierung eine Vorgabe des Koalitionsvertrages vom 11.11.2005 umsetzen. Der Koalitionsvertrag sieht vor, dass zur Verminderung der Flächeninanspruchnahme und zur Beschleunigung wichtiger Planungsvorhaben das Bau- und Planungsrecht für entsprechende Vorhaben zur Stärkung der Innenentwicklung vereinfacht und beschleunigt werden soll. Das wesentliche Anliegen des Gesetzentwurfes geht daher dahin, ein neues beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne einzuführen, die der Innenentwicklung der Städte und Gemeinden dienen. Durch flankierende Regelungen soll insbesondere die Innenentwicklung weiter erleichtert und die Rechtsbeständigkeit von Bebauungsplänen gestärkt werden.

1. Einführung eines beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung

Schwerpunkt des Gesetzgebungsvorhabens ist die Einführung einer neuen Vorschrift § 13a Baugesetzbuch für "Bebauungspläne der Innenentwicklung". Das sind Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, für sie wird ein beschleunigtes Verfahren eingeführt.

Da solche Bebauungspläne keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen sollen, bedürfen sie der europarechtlich gebotenen Begrenzung: Sie dürfen in ihrem Geltungsbereich grundsätzlich nur eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen; bei einer Grundfläche von 20.000 bis weniger als 70.000m² muss die Gemeinde aufgrund 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 die Beeinträchtigungen von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebieten bestehen.

Für die Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines solchen Bebauungsplanes ist ein "beschleunigtes Verfahren" mit folgenden Merkmalen vorgesehen:

- Die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3, Satz 1 Baugesetzbuch sind entsprechend anwendbar. Der Öffentlichkeit ist die Möglichkeit gegeben, sich frühzeitig über die beabsichtigte Planung zu informieren. Damit entfällt insbesondere die Verpflichtung, eine Umweltprüfung durchzuführen. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 (frühzeitige Bürgerbeteiligung) kann abgesehen werden.
- 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 im Sinne des § 1a Abs. 3, Satz 5 Baugesetzbuch soweit nicht die Grundfläche von 20.000 m² überschritten wird.

§ 13a

Bebauungspläne der Innenentwicklung

(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000m², wobei die Grundfläche mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mit zu rechnen sind, oder
2. 20.000m² bis weniger als 70.000m², wenn aufgrund 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.

Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei der Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei der Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird. 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. 7b genannten Schutzgüter bestehen.

(2) Im beschleunigten Verfahren

1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend;
2. kann ein Bebauungsplan, der von der Darstellung des Flächennutzungsplanes abweicht auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes 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 Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden;

4. gelten in den Fällen des Abs. 1, Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 von der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

(3) Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes 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 Abs. 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 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 erfolgt die Bekanntmachung nach Satz 1 nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalls.

(4) Die Abs. 1 bis 3 gelten entsprechend für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans.

Anmerkungen zu den in Abs. 2 vorgesehenen Merkmalen des beschleunigten Verfahrens:

Nummer 1

Nach Nr. 1 gelten die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 Baugesetzbuch entsprechend:

- Möglichkeit des Absehens von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch
- Beteiligung der (betroffenen) Öffentlichkeit durch Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist oder wahlweise Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch
- Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist oder wahlweise Beteiligung nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch
- von der förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch mit Umweltbericht, zusammenfassender Erklärung und Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 Baugesetzbuch, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, wird abgesehen
- eine Überwachung nach § 4c Baugesetzbuch ist nicht durchzuführen.

Wie der Praxistest der Baugesetzbuchnovelle 2006 ergeben hat, beruht die Beschleunigung der Bauleitplanverfahren auf der Straffung des bisherigen Verfahrens, in dem auf eine Stufe der Bürgerbeteiligung verzichtet wird. Inwieweit die Einsparung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung tatsächlich zu einer Beschleunigung des Verfahrens führt wird die Zukunft zeigen. Die bisherigen Erfahrungen mit der frühzeitigen Bürgerbeteiligung in der Stadt Aachen waren positiv, da Anregungen und Bedenken von Bürgerinnen und Bürgern im frühen Stadium der Planung berücksichtigt werden konnten.

Nummer 2

Nr. 2 ermöglicht es, einen Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch ohne Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes aufzustellen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan, dessen entgegenstehende Darstellungen mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes insoweit obsolet werden, wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Nummer 3

Nach Nr. 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 nach § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch mit anderen Belangen in angemessener Weise Rechnung getragen werden. Damit soll der durch den zudem meist hohen Anpassungsbedarf der Städte und Gemeinden ausgelöste Investitionsbedarf für die Bebauungspläne der Innenentwicklung als Planungsgrundsatz hervorgehoben werden.

Nummer 4

Nach Nr. 4 sind in den Fällen, in denen der Bebauungsplan weniger als 20.000 m² Grundfläche festsetzt, auf seiner Grundlage zu erwartende Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 Baugesetzbuch nicht ausgleichspflichtige Eingriffe anzusehen.

Dies bedeutet: Es wird gesetzlich bestimmt, dass die Voraussetzungen des § 1 Abs. 3 Satz 5 Baugesetzbuch für bestandsorientierte Bebauungsplanungen (keine Erforderlichkeit eines Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft) stets gegeben sind (soll gelten für die Fallvariante von Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von 20.000 m²). Diese Regelung wird Auswirkungen auf das Ökokonto in der Stadt Aachen haben, da in Zukunft nur noch Mittel aus den Verfahren, die nicht nach § 13a abgewickelt werden, auf das Ökokonto fließen werden.

Absatz 3

Abs. 3 regelt Informationspflichten, danach ist öffentlich bekannt zu machen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Sofern die Gemeinde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 absieht, soll öffentlich bekannt gemacht werden, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planungen unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit zur Planung äußern kann. Diese Bekanntmachung kann nach § 2 Abs. 1 Satz 2

verbunden werden. Sofern eine Vorprüfung durchgeführt wird, erfolgt die öffentliche Bekanntmachung nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalls.

Auswirkungen der Novellierung des Baugesetzbuches auf die Bauleitplanung der Stadt Aachen

1. Auf das Parallelverfahren der Flächennutzungsplanänderungen kann in Zukunft verzichtet werden. Dies führt auch zu einer Verfahrensbeschleunigung, da die Genehmigungspflicht durch die Bezirksregierung auch entfällt. Insgesamt bedeutet dies eine Zeitersparnis von ca. 12 Wochen.
2. Durch Verzicht auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung werden die Bebauungsplanverfahren nicht unerheblich beschleunigt. Im Praxistest der Baugesetzbuchnovelle 2006 haben die beteiligten Städte ermittelt, dass die Zeitersparnis bis zu einem Drittel der Verfahrenszeit der normalen Bebauungsplanverfahren beträgt. Daneben kommt es auch zu Einsparungen für Material, Porto bzw. öffentliche Bekanntmachungen.

Ob der Verzicht auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung in der Praxis allerdings tatsächlich zu einer Zeitersparnis führt, wird sich erst in der Zukunft zeigen. Die bisherigen Erfahrungen mit der frühzeitigen Bürgerbeteiligung in der Stadt Aachen waren positiv.

3. Die Freistellung von der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung wird dazu führen, dass die mit der Umweltprüfung verbundenen formellen Erfordernisse und der damit verbundene Aufwand entfallen kann. Allerdings müssen die erheblichen Umweltauswirkungen auch im beschleunigten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung ermittelt und in die Abwägung eingestellt werden. Dies wird dazu führen, dass sich die Verwaltung mit gleicher Intensität mit den Umweltbelangen auseinandersetzen muss, wie bei der Durchführung einer Umweltprüfung.

Um in den Genuss der Verfahrensbeschleunigung kommen zu können schlägt die Verwaltung für die Zukunft folgendes Verfahren vor:

Für alle Bebauungsplanverfahren nach § 13a Baugesetzbuch soll in Zukunft in einem Scoopingtermin festgelegt werden, welche erheblichen Umweltbelange für das jeweilige Planverfahren von Bedeutung sind. Diese erheblichen Umweltbelange sind dann bei der weiteren Planung entsprechend in die Abwägung mit einzustellen und abzuarbeiten. Dieser Verfahrensvorschlag lehnt sich an die bereits heute praktizierte Verfahrensweise bei der Aufstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen an. Da sich diese Vorgehensweise seit langem bewährt hat, schlägt die Verwaltung vor, dies jetzt auch bei allen Bebauungsplänen für die Innenentwicklung anzuwenden.

4. Eine weitere Konsequenz wird sein, dass in Zukunft nur noch die Umweltprüfungen der Bebauungspläne, die nicht nach § 13a Baugesetzbuch durchgeführt werden, im Umweltausschuss zur Beratung vorgelegt werden.

5. Nach derzeitigem Stand muss davon ausgegangen werden, dass in Zukunft mindestens 2/3 aller Planverfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch abgewickelt werden können.
6. Es ist zu erwarten, dass auf Grund der Verfahrenserleichterung der Verfahren für die Innenentwicklung der Städte die Verfahrenszahl der Planverfahren im Außenbereich tendenziell abnehmen wird.
7. Die Novellierung tritt am 01.01.2007 in Kraft

2. Sicherung zentraler Versorgungsbereiche

Die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in den Städten und Gemeinden ist - vor allem zur Sicherstellung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung - von hoher städtebaulicher Bedeutung.

Hierbei geht es primär um die Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben. Für Bebauungsplangebiete enthält das geltende Recht bereits ausreichende Instrumentarien für eine entsprechende Ansiedlungssteuerung. Dieses soll nunmehr für den nicht beplanten Innenbereich (§ 34 Baugesetzbuch) ergänzt werden. Für solche Gebiete kann ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt werden, in dem zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche Bestimmungen über die Zulässigkeit bestimmter Arten von Nutzungen und damit insbesondere von Einzelhandelsbetrieben getroffen werden können. Damit soll es den Gemeinden ermöglicht werden, kommunale Einzelhandelskonzepte für den nicht beplanten Innenbereich in rechtsverbindliche Regelungen umzusetzen.

Text des § 9 Abs. 2a

(2a) Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) kann zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinde, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können; die Festsetzungen können für Teile des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 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 den §§ 30 oder 34 vorhanden oder durch einen Bebauungsplan, dessen Aufstellung förmlich eingeleitet ist, vorgesehen sein.

3. Vorhaben- und Erschließungsplan

Beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 12 Baugesetzbuch) hat sich in der Praxis dadurch ein Problem ergeben, dass Gemeinden die bauliche Nutzung durch Festsetzung eines der in §§ 4 bis 9 BauNVO bezeichneten Baugebiete festgeschrieben haben, diese allgemeine, nicht vorhabenbezogene Festsetzung nach neueren Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichtes jedoch nicht zulässig ist. Mit dem Gesetzentwurf soll diese Problematik nunmehr bereinigt werden. Danach soll künftig die bauliche Nutzung auch allgemein festgesetzt werden können; die Zulässigkeit von Vorhaben soll sich dann jedoch abweichend von § 30 Abs. 2 Baugesetzbuch aus den entsprechenden Regelungen des Durchführungsvertrags ergeben.

Text des § 12 Abs. 3

(3a) Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, 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 Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

4. Wohnbauvorhaben im nicht beplanten Innenbereich

Durch das EAG Bau 2004 wurde in § 34 Abs. 3a Baugesetzbuch die Möglichkeit geschaffen, zusätzliche bauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit vorhandenen Gewerbe- und Handwerksbetrieben im nicht beplanten Innenbereich unter bestimmten Voraussetzungen auch dann zu genehmigen, wenn sie sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Diese Erleichterung soll nunmehr auch auf die Erweiterung, Änderung und Erneuerung vorhandener baulicher Anlagen zu Wohnzwecken erstreckt werden.

5. Beschleunigung und Erleichterung des Abschlusses von Sanierungsverfahren

Zur Beschleunigung des Abschlusses von Sanierungsverfahren ist im Gesetzentwurf vorgesehen, das Gebot zur zügigen Durchführung der Sanierung stärker zur Geltung zu bringen. Hierzu soll eine Regelung eingeführt werden, nach der durch Beschluss eine Frist bestimmt wird, innerhalb derer die Sanierung durchgeführt werden soll. Bei laufendem Sanierungsverfahren von mehr als 12 jähriger Dauer, soll der Beschluss über die Frist nachträglich herbeigeführt werden.

6. Verkürzung der Antragsfrist zum Normenkontrollverfahren

Die Antragsfrist für Normenkontrollverfahren nach § 47 VwGO soll im Interesse der Rechtssicherheit generell von 2 Jahren auf 1 Jahr verkürzt werden. Zu dem soll die Präklusion von Einwendungen der Bürger im Rahmen der öffentlichen Auslegung eines Bebauungsplanes auch auf die Zulässigkeit eines Normenkontrollverfahrens erstreckt werden. Nach dem vorgesehenen neuen § 47 Abs. 2a soll der Normenkontrollantrag einer natürlichen oder juristischen Person, der einen Bebauungsplan zum Gegenstand hat unzulässig sein, soweit damit Einwendungen geltend gemacht werden, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung bzw. der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Anlagen:

Drucksache des Deutschen Bundestages 16/3308