

## BauGB 2007 in Kraft

Am 01.01.2007 trat das *Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte* in Kraft, das umfassende Änderungen u.a. des BauGB beinhaltet.

Kernstücke sind

- die Einführung eines beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung (unten 1.)
- die Verkürzung des Rechtsschutzes gegen Bebauungspläne (unten 2.)
- ergänzende Neuregelungen im Bereich des Bauplanungsrechts (unten 3.)
- umfassende Änderungen des Rechts der Sanierungsgebiete (unten 4.).

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

Nach der Neuregelung kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden. Wesentliche **Voraussetzungen** hierfür sind, dass der Bebauungsplan

- eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> bzw. - wenn eine Vorprüfung des Einzelfalls ergibt, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen hat - von weniger als 70.000 m<sup>2</sup> festsetzt (Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind jeweils mitzurechnen) und
- nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist.

Das beschleunigte Verfahren gestattet zum einen wesentliche Erleichterungen für das **Planaufstellungsverfahren**.

- Von einer frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange kann abgesehen werden.
- Anstelle einer einmonatigen öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs genügt es, wenn der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben wird.
- Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange kann verkürzt werden.
- Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen.

Zum anderen werden die **materiellrechtlichen Anforderungen** an den Bebauungsplan gesenkt.

- Ein vom Flächennutzungsplan abweichender Bebauungsplan kann aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, solange die geordnete städtebauliche Entwicklung des (gesamten) Gemeindegebietes nicht gefährdet ist.
- Ein Ausgleich für naturschutzrechtliche Eingriffe ist nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festsetzt (Grundflächen mehrerer B-Pläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind mitzurechnen).

## 2. Verkürzung des Rechtsschutzes gegen Bebauungspläne

Der Rechtsschutz gegen Bebauungspläne wird insbesondere in folgender Hinsicht verkürzt:

- Die für die Bürgerbeteiligung bestehenden Stellungnahmefristen werden als Ausschlussfristen ausgestaltet. Ein Normenkontrollantrag, der sich gegen einen Bebauungsplan wendet, ist unzulässig, wenn nur Einwendungen geltend gemacht werden, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung bzw. der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gar nicht oder nicht fristgerecht erhoben wurden.
- Die sog. Planerhaltungsvorschriften, durch die Mängel der Planaufstellung für unbeachtlich erklärt werden, werden umfassend erweitert.

## 3. Ergänzende Neuregelungen im Bereich des Bauplanungsrechts

Von den weiteren Neuregelungen im Bereich des Bauplanungsrechts seien insbesondere folgende genannt:

- Die erst 2004 eingeführte Pflicht der Gemeinden, Flächennutzungspläne spätestens 15 Jahre nach ihrer Aufstellung zu überprüfen und ggf. zu ändern, ergänzen oder neu aufzustellen, wurde aufgehoben.
- Im Bebauungsplan können vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt werden.
- Im unbeplanten Innenbereich können zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche durch (einfachen) Bebauungsplan Sortimentsbeschränkungen festgesetzt werden.
- Sofern in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die zulässige Art der baulichen Nutzung durch Festsetzung eines Baugebietes nach der BauNVO allgemein festgesetzt wird, ist gleichzeitig festzusetzen, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im – ggf. geänderten – Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Die Befugnis, vom Einfügungsgebot abzuweichen, wird auf die Erweiterung, Änderung oder Erneuerung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken erstreckt.

#### **4. Umfassende Änderungen des Rechts der Sanierungsgebiete**

Das Recht der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen ist umfassend geändert worden.

- Sanierungsmaßnahmen müssen befristet werden, und zwar auf in der Regel höchstens 15 Jahre. Am 01.01.2007 geltende Sanierungssatzungen sind grundsätzlich bis zum 31.12.2021 aufzuheben.
- Die Fristbestimmung für die Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung wurde modifiziert.
- Es gelten geänderte Haftungsregelungen für sanierungsrechtliche Ausgleichsbeträge: Miteigentümer eines Grundstücks haften für den Ausgleichsbetrag künftig als Gesamtschuldner (bisher im Verhältnis ihrer Anteile); Wohnungs- und Teileigentümer haften jedoch nur entsprechend ihrem Anteil.
- Die Gemeinden können künftig in bestimmten Fällen durch Satzung beschließen, dass der Ausgleichsbetrag nicht in Höhe der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung zu entrichten ist, sondern bis zur Hälfte des Aufwands für die Erweiterung oder Verbesserung von dem Verkehr dienenden Erschließungsanlagen beträgt. Voraussetzung hierfür ist, dass Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die sanierungsbedingte Erhöhung der Bodenwerte nicht wesentlich über der Hälfte dieses Aufwands liegt.

[www.koeniger-anwaltskanzlei.de](http://www.koeniger-anwaltskanzlei.de)