

# **Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGBÄndG 2007 – Mustererlass)**

Beschlossen durch die Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz am 21. März 2007

Paragrafenangaben ohne Gesetzesbezeichnung sind solche des Baugesetzbuchs

## **Inhaltsübersicht**

|            |  |           |
|------------|--|-----------|
| <b>1</b>   | <b><i>Allgemeines</i></b>  | <b>2</b>  |
| <b>1.1</b> | <b>Einführung</b>  | <b>2</b>  |
| <b>1.2</b> | <b>Überblick über die wesentlichen Neuregelungen</b>   | <b>2</b>  |
| <b>2</b>   | <b><i>Änderungen im Allgemeinen Städtebaurecht</i></b>   | <b>3</b>  |
| <b>2.1</b> | <b>Beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung</b>                              | <b>3</b>  |
| 2.1.1      | Allgemeines  | 3         |
| 2.1.2      | Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens  | 5         |
| 2.1.3      | Merkmale des beschleunigten Verfahrens (§ 13a Abs. 2)  | 8         |
| 2.1.4      | Hinweispflichten (§ 13a Abs. 3)  | 10        |
| 2.1.5      | Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans (§ 13a Abs. 4)   | 10        |
| 2.1.6      | Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung (§ 33)   | 10        |
| <b>2.2</b> | <b>Sonstige Änderungen im Bauleitplanverfahren</b>   | <b>11</b> |
| 2.2.1      | Hinweispflicht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2, § 13 Abs. 2 Satz 2 und § 13a Abs. 2 Nr. 1)             | 11        |
| 2.2.2      | Grenzüberschreitende Beteiligung (§ 4a Abs. 5)   | 11        |
| 2.2.3      | Überprüfung beim Flächennutzungsplan (§ 5 Abs. 1, § 244 Abs. 4)                                      | 11        |
| <b>2.3</b> | <b>Ergänzung der Festsetzungsmöglichkeiten</b>   | <b>12</b> |
| 2.3.1      | Festsetzung der Abstandsflächentiefe (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a)   | 12        |
| 2.3.2      | Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4, § 9 Abs. 2a, § 34 Abs. 3) | 15        |
| 2.3.3      | Festsetzung der allgemeinen Art der Nutzung beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 12 Abs. 3a)      | 16        |
| <b>2.4</b> | <b>Planerhaltungsvorschriften</b>  | <b>19</b> |
| 2.4.1      | Beachtlichkeit von Fehlern (§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 und Abs. 2a)                                   | 19        |
| 2.4.2      | Fristverkürzung für Mängelrügen (§ 215 Abs. 1)   | 20        |
| <b>2.5</b> | <b>Erleichterungen für Wohnzwecken dienende Änderungen (§ 34 Abs. 3a)</b>                            | <b>20</b> |
| <b>3</b>   | <b><i>Änderungen im Besonderen Städtebaurecht</i></b>  | <b>21</b> |
| <b>3.1</b> | <b>Beschluss einer Durchführungsfrist für Sanierungsverfahren</b>                                    | <b>21</b> |
| 3.1.1      | Regelungszweck   | 21        |
| 3.1.2      | § 142 Abs. 3 Satz 3 und 4 – Beschluss über die Durchführungsfrist, Verlängerung                      | 21        |
| 3.1.3      | § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 – Aufhebung der Sanierungssatzung nach Fristablauf                         | 22        |
| 3.1.4      | § 164 Abs. 1 – Anspruch auf Rückübertragung  | 22        |
| 3.1.5      | § 235 Abs. 4 – Überleitungsrecht für laufende Sanierungsverfahren                                    | 22        |
| <b>3.2</b> | <b>§ 145 Abs. 1 – Änderung beim sanierungsrechtlichen Genehmigungsverfahren</b>                      | <b>22</b> |
| <b>3.3</b> | <b>Vereinfachtes Verfahren zur Berechnung und Erhebung von Ausgleichsbeträgen</b>                    | <b>23</b> |
| 3.3.1      | Regelungszweck   | 23        |
| 3.3.2      | § 154 Abs. 1   | 24        |
| 3.3.3      | § 154 Abs. 2a  | 24        |

|            |  |           |
|------------|--|-----------|
| 3.3.4      | Verhältnis des vereinfachten Berechnungsverfahrens zu anderen Vorschriften über den Ausgleichsbetrag sowie im Zusammenhang mit sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen | 26        |
| 3.3.5      | Ausgleichsbetragsenerhebung im Entwicklungsbereich   | 28        |
| 3.3.6      | Überleitung  | 28        |
| <b>3.4</b> | <b>Private Initiativen zur Stadtentwicklung</b>  | <b>28</b> |
| 3.4.1      | Regelungszweck   | 28        |
| 3.4.2      | Inhalt der Regelung  | 28        |
| 3.4.3      | Fortgeltung bestehenden Landesrechts – § 246 Abs. 3  | 29        |
| <b>4.</b>  | <b>Änderungen der Verwaltungsgerichtsordnung</b>   | <b>29</b> |
| <b>4.1</b> | <b>Antragsfrist im Normenkontrollverfahren</b>   | <b>29</b> |
| <b>4.2</b> | <b>Prozessuale Präklusion – § 47 Abs. 2a VwGO</b>  | <b>29</b> |

## 1 Allgemeines

### 1.1 Einführung

Das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) ist am 1. Januar 2007 in Kraft getreten. Eine Neubekanntmachung des Baugesetzbuchs ist nicht vorgesehen. Kern des Gesetzes ist die Einführung eines beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung; darüber hinaus werden weitere städtebauliche Anliegen einer Lösung zugeführt, wie z.B. die Schaffung eines neuen Instruments zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, die Schaffung einer Festsetzungsmöglichkeit zu Abstandsflächen, die Beschleunigung und Erleichterung des Abschlusses von Sanierungsverfahren und die Stärkung von privaten Initiativen, die einen Beitrag zur städtebaulichen Verbesserung von Stadtquartieren in funktionaler und gestalterischer Hinsicht leisten.

### 1.2 Überblick über die wesentlichen Neuregelungen

Die wesentlichen Änderungen im Allgemeinen Städtebaurecht sind die Folgenden:

- § 1 Abs. 6 (so genannter Belangekatalog):  
Die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ wird in Nummer 4 ausdrücklich als in der Bauleitplanung zu berücksichtigender Belang genannt.
- § 5 Abs. 1 (Überprüfung des Flächennutzungsplans):  
Die Verpflichtung, den Flächennutzungsplan nach 15 Jahren zu überprüfen, entfällt.
- § 9 Abs. 1 Nr. 2a (so genannter Festsetzungskatalog):  
Den Gemeinden wird die Möglichkeit gegeben, aus städtebaulichen Gründen vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Abstandsflächentiefe festzusetzen.
- § 9 Abs. 2a (Bebauungsplan zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche)  
Die Gemeinden können zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in einem Bebauungsplan ohne Baugebietsfestsetzungen für den nicht-beplanten Innenbereich entsprechende Festsetzungen treffen.
- § 12 Abs. 3a (Vorhaben- und Erschließungsplan):  
Im Vorhaben- und Erschließungsplan kann die bauliche Nutzung allgemein festgesetzt werden. Unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 soll aber nur diejenige Nutzung zulässig sein, zu der sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

- § 13a (Bebauungspläne der Innenentwicklung):  
Für die Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung wird ein beschleunigtes Verfahren eingeführt.
- § 34 Abs. 3a (Absehen vom Erfordernis des Einfügens):  
Die Erweiterung, Änderung oder Erneuerung von zulässigerweise errichteten baulichen Anlagen zu Wohnzwecken wird erleichtert.
- §§ 214, 215 (so genannte Planerhaltung):
  - § 214 wird um Regelungen zum beschleunigten Verfahren ergänzt; hierzu ist insbesondere ein neuer Absatz 2a eingefügt worden.
  - Die Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften beträgt grundsätzlich ein Jahr (§ 215 Abs. 1).
- Anlage 2:  
Im Hinblick auf die nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 durchzuführende Vorprüfung ist dem Baugesetzbuch eine Anlage 2 hinzugefügt worden.

Die wesentlichen Änderungen im Besonderen Städtebaurecht sind die Folgenden:

- §§ 142, 162, 164 und 235; Vereinfachung und Beschleunigung des Abschlusses von Sanierungsverfahren:  
Die Gemeinde hat beim Beschluss über die Sanierungssatzung eine Frist zu bestimmen, innerhalb deren die Sanierung durchgeführt werden soll; nach Ablauf der Frist soll die Sanierungssatzung aufgehoben werden.
- § 145 (Zusammenfallen von sanierungsrechtlicher Genehmigung und Baugenehmigung):  
Die Frist für die Bauaufsichtsbehörde zur Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung wurde auf zwei Monate verlängert.
- § 154 (Ausgleichsbeträge):  
Den Gemeinden wurde ein vereinfachtes Verfahren für die Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur Verfügung gestellt.
- § 171f (Business Improvement Districts, Immobilien- und Standortgemeinschaften und ähnliche Einrichtungen):  
Aufgenommen wurde eine Öffnungsklausel für landesrechtliche Regelungen über private Initiativen zur Stadtentwicklung.

Darüber hinaus wurde die Verwaltungsgerichtsordnung geändert:

- Die Antragsfrist für Normenkontrollverfahren wird von bisher zwei Jahren auf ein Jahr verkürzt (§ 47 Abs. 2 VwGO).
- Der neue § 47 Abs. 2a VwGO führt eine prozessuale Präklusion ein.

## **2 Änderungen im Allgemeinen Städtebaurecht**

### **2.1 Beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung**

#### **2.1.1 Allgemeines**

Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungspläne der Innenentwicklung) können im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden. Hiermit wird den Gemeinden ein Instrument zur zügigen Schaffung von Baurechten im bestehenden Siedlungsbereich an die Hand gegeben.

Das beschleunigte Verfahren kann auf Bebauungspläne der Innenentwicklung angewendet werden, die

- eine Grundfläche von weniger als 20 000 Quadratmetern festsetzen oder
- eine Grundfläche von 20 000 bis weniger als 70 000 Quadratmetern festsetzen, wenn auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls zu erwarten ist, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, oder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat- oder Vogelschutzgebieten bestehen.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gilt u. a. Folgendes:

- Die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 sind entsprechend anwendbar; der Öffentlichkeit ist die Möglichkeit zu geben, sich frühzeitig über die beabsichtigte Planung zu informieren, wenn auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 verzichtet wird.
- Ein Bebauungsplan kann auch aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.
- Einem 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 im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (vgl. § 1a Abs. 3 Satz 5) entfällt bei Plänen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1, bei denen die Grundfläche von 20 000 Quadratmetern unterschritten wird.

Die Gemeinden sind nicht verpflichtet, für jeden Bebauungsplan der Innenentwicklung, bei dem die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 gegeben sind, von dem beschleunigten Verfahren Gebrauch zu machen. Das beschleunigte Verfahren ist vielmehr als ein zusätzliches Angebot an die Gemeinden zu verstehen. Es bleibt ihnen daher unbenommen, ein Bebauungsplanverfahren nach allgemeinen Verfahrensvorschriften durchzuführen.

Für Bebauungsplanverfahren, die vor dem 1. Januar 2007 eingeleitet worden sind, gilt § 233 Abs. 1. Nach § 233 Abs. 1 Satz 1 sind diese Bebauungsplanverfahren grundsätzlich nach den bisher geltenden Vorschriften abzuschließen. Soweit mit gesetzlich vorgesehenen einzelnen Schritten noch nicht begonnen wurde, können sie nach § 233 Abs. 1 Satz 2 auch nach neuem Recht durchgeführt werden. Ein Umstellen auf die Vorschriften des beschleunigten Verfahrens wird dabei jedoch in den meisten Fällen zumindest wenig praktikabel sein. Denn es müssten u.a. bereits die Hinweispflichten nach § 13a Abs. 3 beachtet werden. In Betracht kommt daher auch

die Einleitung eines neuen Bebauungsplanverfahrens, das nach § 13a durchgeführt wird.

## **2.1.2 Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens**

### 2.1.2.1 Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Satz 1)

Nach § 13a Abs. 1 Satz 1 ist das beschleunigte Verfahren auf Bebauungspläne der Innenentwicklung anwendbar; diese werden – in Anknüpfung an die Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 Satz 1 – gesetzlich definiert als Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Dabei stellen „Maßnahmen der Innenentwicklung“ zugleich den Oberbegriff dar.

Die Wiedernutzbarmachung von Flächen beschreibt insbesondere die Überplanung brachgefallener Flächen mit aufgegebener Vornutzung. Da die Wiedernutzbarmachung von Flächen nach dem Gesetzeswortlaut einen Fall der Innenentwicklung darstellt, muss die überplante Fläche dem Siedlungsbereich zuzurechnen sein. Nachverdichtung ist zu verstehen als Erhöhung der Bebauungsdichte in einem bestehenden besiedelten Gebiet. Der Begriff „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ ist insofern ein Auffangtatbestand; Beispiel ist die Umnutzung eines Gebiets.

Erfasst werden damit solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4). In Betracht kommen insbesondere

- im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34,
- innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brach gefallene Flächen oder einer anderen Nutzungsart zuzuführende Flächen,
- innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

Bebauungspläne der Innenentwicklung sind abzugrenzen von Bebauungsplänen, die gezielt Flächen außerhalb der Ortslagen einer Bebauung zuführen. Als Bebauungspläne der Innentwicklung gelten nur solche Bebauungspläne, die unmittelbar für Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden, nicht aber solche, die nur aufgrund eines mittelbaren Ursachenzusammenhangs auch die Innenentwicklung positiv beeinflussen, etwa der Bau einer Umgehungsstraße im bisherigen Außenbereich. Nicht ausgeschlossen ist aber, wenn in untergeordnetem Umfang angrenzende Außenbereichsflächen zur Abrundung des Plangebiets einbezogen werden. Darüber hinaus ist das beschleunigte Verfahren kein geeignetes Instrument zur Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen.

### 2.1.2.2 Schwellenwerte (§ 13a Abs. 1 Satz 2)

Die Möglichkeit, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen, ist an Schwellenwerte gekoppelt. Hierbei wird an die festgesetzte Größe der Grundfläche (vgl. § 16 Abs. 2 Nr. 1 Variante 2 der Baunutzungsverord-

nung – BauNVO) bzw. die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO angeknüpft. Für den Fall, dass weder eine Grundflächenzahl noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird (z.B. ein Verbindungsweg in einem Quartier), sieht § 13a Abs. 1 Satz 3 vor, dass auf die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelte Fläche abzustellen ist. Maßgeblich ist hierbei – wie bei der Festsetzung einer Grundflächenzahl oder einer Größe der Grundfläche – die insgesamt und nicht nur die neu versiegelte Fläche.

§ 13a Abs. 1 Satz 2 unterscheidet zwei Fallgruppen:

- 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 ist das beschleunigte Verfahren bei Einhaltung der Grenze von weniger als 20 000 Quadratmetern anwendbar. Im zweiten Fall ist das beschleunigte Verfahren anwendbar, wenn eine Vorprüfung des Einzelfalls (dazu unten 2.1.2.3) zu dem Ergebnis führt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Ausschlussgründe des § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 (dazu unten 2.1.2.4) sind in beiden Fallgruppen zu beachten.

In der Fallgruppe unter 20 000 Quadratmeter Grundfläche sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, zusammen zu rechnen. Damit soll insbesondere ausgeschlossen werden, dass ein Bebauungsplanverfahren rechtsmissbräuchlich in mehrere kleinere Verfahren aufgespaltet wird, um jeweils Werte von unterhalb von 20 000 Quadratmetern Grundfläche zu erhalten. (Im Rahmen der Vorprüfungsfälle nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 ist die Beachtung kumulierender Wirkungen Bestandteil der Vorprüfung; s. Nr. 2.2 der Anlage 2).

Nach § 13a Abs. 1 Satz 2 ist bei der Ermittlung der Grundfläche § 19 Abs. 2 BauNVO zu Grunde zu legen, d.h. der sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl ergebende rechnerische Anteil der überbaubaren Flächen. Die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO bleiben unberücksichtigt.

### 2.1.2.3 Vorprüfung des Einzelfalls (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2)

Die Gemeinde hat bei der Vorprüfung des Einzelfalls nur überschlägig abzuschätzen, ob der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Dies kann gerade bei Bebauungsplänen, die der Innenentwicklung dienen, unaufwändig und rasch unter Berücksichtigung der Kriterien der Anlage 2 geschehen. Von vornherein sind nur erhebliche Umweltauswirkungen zu berücksichtigen, also solche, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 abwägungserheblich sind. Die Vorprüfung hat nicht das Ziel, mit einer in Einzelheiten gehenden Untersuchung das Vorliegen erheblicher Umweltauswirkungen abschließend festzustellen. Es geht um eine überschlägige Einschätzung, ob ein Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu betei-

ligen; hierbei ist von Bedeutung, inwieweit sie zur Klärung der Frage, ob voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, beitragen können.

Für die Vorprüfung des Einzelfalls sind die Kriterien der neuen Anlage 2 zum Baugesetzbuch anzuwenden. Der Wortlaut der Anlage 2 ist dabei eng an denjenigen der Anlage 4 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) angelehnt, was sicherstellt, dass sowohl in der Bauleitplanung als auch im Fachplanungsrecht einheitliche Kriterien gelten. Aus der Anlage 2 (2.2) ergibt sich, dass bei Bebauungsplänen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 die kumulativen Auswirkungen der Bebauungsplanung in der Prüfung zu berücksichtigen sind.

#### 2.1.2.4 Ausschlussgründe für das beschleunigte Verfahren (§ 13a Abs. 1 Satz 4 und 5)

Das beschleunigte Verfahren ist nach § 13a Abs. 1 Satz 4 ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Hierbei kann es sich um eine Pflicht nach dem UVPG oder nach Landesrecht handeln. Die Gemeinde hat sich also mit der Anlage 1 zum UVPG auseinanderzusetzen. Im Hinblick auf die Werte, die in den Fallgruppen der Nummer 18 der Anlage 1 zum UVPG genannt sind, ist von Bedeutung, dass sich für Bebauungspläne der Innenentwicklung eine UVP-Pflicht im Allgemeinen nur aus Nummer 18.8 ergeben kann. Denn die Nummern 18.1 bis 18.7 beziehen sich auf Bebauungspläne, die für den bisherigen Außenbereich aufgestellt werden. Bei Projekten nach Nummer 18.8 gibt es stets nur eine Vorprüfungspflicht, jedoch keine Regel-UVP-Pflicht.

In der Fallgruppe des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 ist insoweit zu ermitteln, ob durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Projekts begründet wird, das einer UVP-Pflicht unterliegt. Zur Prüfung des Ausschlussgrundes nach § 13a Abs. 1 Satz 4 könnte dann eine „interne UVP-Vorprüfung“ (vgl. zur Vorprüfung auch § 3c i.V.m. den Kriterien der Anlage 2 zum UVPG) erforderlich sein, um zu klären, ob das beschleunigte Verfahren anwendbar oder ob das Normalverfahren mit förmlicher Umweltprüfung durchzuführen ist.

Soweit es um Bebauungspläne der Fallgruppe des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 geht, lässt sich die Prüfung der oben erörterten Frage, ob ein Vorhaben UVP-pflichtig ist, in die ohnehin in diesen Fällen erforderliche Vorprüfung (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2) integrieren.

Hinzuweisen ist auf § 214 Abs. 2a Nr. 4: Die Beurteilung, dass der Ausschlussgrund nach § 13a Abs. 1 Satz 4 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; anderenfalls besteht ein für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans beachtlicher Mangel. Um die Nachvollziehbarkeit des Ergebnisses der Prüfung zum Nichtvorliegen des Ausschlussgrundes nach § 13a Abs. 1 Satz 4 – insbesondere in dem Fall einer ggf. erforderlichen internen UVP-Vorprüfung bei der Fallgruppe des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 - sicherzustellen, bietet es sich an, diese in der Begründung des Bebauungsplans (§ 2a) zu dokumentieren.

Sofern durch den Bebauungsplan offensichtlich nicht die Zulässigkeit von Projekten

begründet wird, die in der Anlage 1 zum UVPG genannt sind, ist die Entscheidung bereits aus sich heraus nachvollziehbar.

Im Übrigen ist das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 5 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.

### **2.1.3 Merkmale des beschleunigten Verfahrens (§ 13a Abs. 2)**

§ 13a Abs. 2 enthält die im beschleunigten Verfahren geltenden besonderen Merkmale im Verhältnis zum allgemeinen Bebauungsplanverfahren.

#### 2.1.3.1 Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1.

Im Hinblick auf die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist danach Folgendes möglich:

- Es kann von der frühzeitigen Unterrichtung und der Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1).
- Es kann der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2) werden.
- Es kann 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 Satz 1 Nr. 3).

Darüber hinaus kann aufgrund des Verweises auf § 13 Abs. 3 Satz 1 von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht nach § 2a, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, abgesehen werden. Ein Monitoring nach § 4c ist ebenfalls nicht durchzuführen. Der Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung entbindet aber nicht von der Notwendigkeit, die von der Planung berührten Belange, einschließlich der Umweltlange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7, nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten (§ 2 Abs. 3) und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7).

Kraft des Verweises in § 13a Abs. 2 Nr. 1 gilt auch im beschleunigten Verfahren der § 13 Abs. 2 Satz 2, wonach im Rahmen der Beteiligung entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 insbesondere auf die Möglichkeit einer prozessualen Präklusion (§ 47 Abs. 2a VwGO; s. dazu unten 4.2) hinzuweisen ist.



### 2.1.3.2 Abweichen vom Flächennutzungsplan

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf hierbei nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan, dessen entgegenstehende Darstellungen mit Inkrafttreten des Bebauungsplans obsolet werden, ist sodann im Wege der Berichtigung anzupassen. Der Gesetzeswortlaut enthält keine zeitlichen Vorgaben; die Berichtigung sollte jedoch unverzüglich vorgenommen werden, weil sie andernfalls ihren Zweck verfehlte. Bei der Berichtigung handelt es sich um einen redaktionellen Vorgang, auf den die Vorschriften über die Aufstellung und Genehmigung 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).

§ 13a Abs. 2 Nr. 2 kann nur Anwendung finden, wenn ein Flächennutzungsplan existiert. Existiert kein Flächennutzungsplan, kann – auch im beschleunigten Verfahren – ein selbständiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 oder ein vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 in Betracht kommen. Der Bebauungsplan bedürfte dann nach § 10 Abs. 2 Satz 1 der Genehmigung.

### 2.1.3.3 Berücksichtigung des Investitionsbedarfs in der Abwägung

§ 13a Abs. 2 Nr. 3 sieht vor, dass 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 soll. Hierbei handelt es sich um keine Anwendungsvoraussetzung des beschleunigten Verfahrens. Die Gemeinde soll sich vielmehr mit den genannten Belangen im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 auseinandersetzen.

### 2.1.3.4 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

§ 13a Abs. 2 Nr. 4 enthält für Bebauungspläne der Innenentwicklung bis zu einer Grundfläche von weniger als 20 000 m<sup>2</sup> (dies betrifft Bebauungspläne nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1), die Bestimmung, dass die Voraussetzungen für bestandsorientierte Bebauungspläne im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 (keine Erforderlichkeit eines Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft) hier gegeben sind. Bei Bebauungsplänen ab 20 000 m<sup>2</sup> bleibt es bei den allgemeinen Regeln.

In der Sache handelt es sich hier um eine Interpretationsregelung zum geltenden Recht (§ 1a Abs. 3 Satz 5). Es bedarf keiner Ermittlung, ob und ggf. in welchem Umfang sich bei der Durchführung dieses Bebauungsplans die in seinem Geltungsbereich ohnehin bereits erfolgten oder zulässigen Eingriffe noch intensivieren (Beispiele: im Rahmen einer Anpassung oder eines Umbaus erhöht sich die zuvor zulässige Grundfläche geringfügig; eine größere Gebäudehöhe wird ermöglicht).

Der Gemeinde bleibt es unbenommen, nach den Grundsätzen des § 1 Abs. 3, 6 und 7 und des § 9 auch im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans der Innenentwick-

lung Festsetzungen über Grünflächenbepflanzungen, Maßnahmen für die Entwicklung für Natur und Landschaft und dergleichen zu treffen. Sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen, kann die Gemeinde im Rahmen des städtebaulichen Vertrages nach § 11 Finanzierungsvereinbarungen treffen. Allerdings dürften vor dem Hintergrund des § 1a Abs. 3 Satz 5 vertragliche Regelungen über die Durchführung des Ausgleichs im Sinn des § 1a Abs. 3 (§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2) nicht in Betracht kommen.

#### **2.1.4 Hinweispflichten (§ 13a Abs. 3)**

§ 13a Abs. 3 enthält spezielle Hinweispflichten, die im beschleunigten Verfahren zu beachten sind.

Nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren 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 § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 (Vorprüfung des Einzelfalls) sind auch die wesentlichen Gründe für die Einschätzung anzugeben, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Wenn nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 verzichtet wird, ist nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Weiteren ortsüblich bekannt zu machen, 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.

Die Bekanntmachung kann mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 Satz 2 verbunden werden. In der Fallvariante des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 erfolgt die Bekanntmachung notwendigerweise erst nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalls.

#### **2.1.5 Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans (§ 13a Abs. 4)**

Nach § 13a Abs. 4 kann ein Bebauungsplan auch im beschleunigten Verfahren geändert oder ergänzt werden, wenn die Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgt und die übrigen Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 vorliegen. Mit dieser Regelung wird zugleich verdeutlicht, dass das beschleunigte Verfahren keine Anwendung auf die Aufhebung eines Bebauungsplans findet.

#### **2.1.6 Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung (§ 33)**

Auch beim Bebauungsplan der Innenentwicklung ist die Möglichkeit eröffnet worden, ein Vorhaben nach § 33 Abs. 3 Satz 1, wenn die Voraussetzungen des § 33 Abs. 1 Nr. 2 bis 4 erfüllt sind, vor Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zuzulassen. Hiermit wird der Anwendungsbereich des § 33 Abs. 3 wesentlich erweitert. Zu beachten ist, dass auch hier nach § 33 Abs. 3 Satz 2 der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange vor Erteilung der Genehmigung Gelegenheit zur Stellungnahme zum Planentwurf innerhalb angemessener Frist zu geben ist.

## **2.2 Sonstige Änderungen im Bauleitplanverfahren**

### **2.2.1 Hinweispflicht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2, § 13 Abs. 2 Satz 2 und § 13a Abs. 2 Nr. 1)**

Nach § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 ist im Rahmen der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung eines Bebauungsplans darauf hinzuweisen, 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. Gleiches gilt für die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit im vereinfachten und im beschleunigten Verfahren (§ 13 Abs. 2 Satz 2 und § 13a Abs. 2 Nr. 1). Diese Hinweispflicht korrespondiert mit der in § 47 Abs. 2a VwGO aufgenommenen Präklusionsregelung (siehe auch Nummer 4.2). Fehlt der Hinweis, greift die prozessuale Präklusion des § 47 Abs. 2a VwGO nicht.

Ein entsprechender Hinweis ist auch bei Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 oder § 35 Abs. 6 erforderlich, wenn die Gemeinde die Präklusionsregelung des § 47 Abs. 2a VwGO auslösen möchte. Dagegen ist er bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Flächennutzungsplans entbehrlich, da ein Flächennutzungsplan nach geltendem Recht nicht Gegenstand eines Normenkontrollantrags sein kann.

### **2.2.2 Grenzüberschreitende Beteiligung (§ 4a Abs. 5)**

Die Regelung dient klarstellend der Umsetzung des Artikels 3 Nr. 4 der Richtlinie 2003/35/EG. Aufgrund der Änderung ist bei der Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 auch über die Durchführung einer grenzüberschreitenden Beteiligung zu informieren, wenn die grenzüberschreitende Beteiligung (auch) wegen erheblicher Umweltauswirkungen auf den Nachbarstaat erfolgt. Eine Verletzung der Vorschrift ist nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 unbeachtlich.

### **2.2.3 Überprüfung beim Flächennutzungsplan (§ 5 Abs. 1, § 244 Abs. 4)**

Aufgehoben wurde die Verpflichtung des § 5 Abs. 1 Satz 3, den Flächennutzungsplan spätestens 15 Jahre nach seiner erstmaligen oder erneuten Aufstellung zu überprüfen. Die Änderung trägt dem Umstand Rechnung, dass eine sachgerecht handelnde Gemeinde ohnehin regelmäßig überprüfen wird, ob der Flächennutzungsplan noch ihren Entwicklungsabsichten entspricht. Sie wird ihn auch ohne ausdrückliche Regelung bei Bedarf anpassen. Daher wurde in vielen Fällen der Flächennutzungsplan ohnehin in kürzeren Abständen mehr oder weniger umfangreich geändert.

Als Folgeänderung wurde auch die Übergangsregelung des § 244 Abs. 4 aufgehoben, nach der die Überprüfungspflicht erst ab dem 1. Januar 2010 anzuwenden war.

## **2.3 Ergänzung der Festsetzungsmöglichkeiten**

### **2.3.1 Festsetzung der Abstandsflächentiefe (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a)**

#### Vorbemerkung:

Nach dem Abstandsflächenrecht der Musterbauordnung 2002 beträgt die reguläre Abstandsfläche 0,4 H mit einer von den bisherigen Vorschriften abweichenden Ermittlung des Maßes H. Dies hat den Bundesgesetzgeber veranlasst, eine Ermächtigung zur Festsetzung abweichender Abstandsflächentiefen in das BauGB aufzunehmen, um in erster Linie größere Tiefen von Abstandsflächen zu ermöglichen.

Soweit die Landesbauordnungen von der Musterbauordnung abweichende Regelungen enthalten, kann sich der städtebauliche Bedarf für eine Festsetzung nach Nummer 2a und der Gestaltungsspielraum für eine geringere Abstandsflächentiefe im Hinblick auf die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse anders darstellen.

#### 2.3.1.1 Abgrenzung zum Bauordnungsrecht

Soweit die in den Landesbauordnungen enthaltenen Regelungen über Abstandsflächen der Musterbauordnung 2002 (MBO) entsprechen, zielen sie ausschließlich auf einen bauordnungsrechtlich zu sichernden Mindeststandard, verfolgen keine städtebaulichen Nebenzwecke (mehr) und sollen auch keine wie auch immer gearteten angehobenen Qualitätsanforderungen festschreiben.

Die aus dieser Zielsetzung resultierenden bauordnungsrechtlichen Entscheidungen der Landesgesetzgeber können durch Gemeinden bei der Ausfüllung der bauplanungsrechtlich ermöglichten Gestaltungsbefugnisse nicht in Frage gestellt werden. Die Gemeinden könnten daher von der Festsetzungsmöglichkeit nicht mit der Begründung Gebrauch machen, dass für die Erreichung der bauordnungsrechtlichen Ziele die vom Landesgesetzgeber bestimmten Abstandsflächentiefen falsch gewählt seien.

Regelungen über Abstandsflächen können aber auch Auswirkungen auf die Erreichung städtebaulicher Ziele haben. Je nach Planungsziel können die durch die (bauordnungsrechtlichen) Abstandflächenvorschriften vorgegebenen Gebäudeabstände mit den städtebaulichen Überlegungen über wünschenswerte Gebäudeabstände deckungsgleich, zu gering oder auch zu weit sein. Insbesondere kann es städtebaulich wünschenswert sein, in Abhängigkeit von der maßgeblichen Wandhöhe andere Gebäudeabstände vorzugeben.

Bei den Überlegungen der Gemeinde, ob sie von der Ermächtigung Gebrauch machen soll, dürfen – wie auch bei den anderen Festsetzungsmöglichkeiten – ausschließlich städtebauliche Erwägungen eine Rolle spielen. Dagegen wäre es der Gemeinde verwehrt, eigene bauordnungsrechtliche Erwägungen anzustellen. Auch die Worte „vom Bauordnungsrecht abweichende Maße“ bedeuten nicht, dass die Gemeinde von der Landesbauordnung abweichende bauordnungsrechtliche Regelungen treffen dürften; vielmehr soll die Wendung verdeutlichen, dass die städtebauliche Abstandsflächentiefe von der bauordnungsrechtlich geltenden Abstandsflächentiefe abweichen kann.

### 2.3.1.2 Zum Inhalt der Festsetzungsmöglichkeit

Die Gemeinden können lediglich vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festsetzen. Das Maß der Tiefe der Abstandsfläche ergibt sich aus der dem § 6 Abs. 5 MBO entsprechenden landesrechtlichen Regelung. Die Tiefe der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen beträgt nach § 6 Abs. 5 MBO 0,4 H, mindestens 3 m. In Gewerbe- und Industriegebieten genügt eine Tiefe von 0,2 H, mindestens 3 m. Vor den Außenwänden von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 mit nicht mehr als drei oberirdischen Geschossen genügt als Tiefe der Abstandsfläche 3 m.

Die Gemeinden können statt des Maßes von 0,4 bzw. 0,2 H ein anderes Maß festsetzen. Auch kann eine andere Mindestabstandsflächentiefe festgesetzt werden. Dabei kann es sich jeweils sowohl um ein größeres als auch ein kleineres Maß handeln, da die Ermächtigung insoweit keine weitere Beschränkung enthält.

Dagegen berechtigt die Festsetzungsmöglichkeit nicht dazu, eine von der Landesbauordnung abweichende Ermittlung des Maßes „H“ vorzuschreiben.

Zu beachten ist, dass das in den § 6 MBO entsprechenden landesrechtlichen Regelungen bestimmte Maß der Abstandsflächentiefe i.d.R. einen für eine Nutzung von Aufenthaltsräumen erforderlichen Mindeststandard darstellt. Eine Reduzierung wird abgesehen von einer Überplanung bereits bebauter Bereiche nur in besonderen Planungssituationen (z.B. sehr hohe Gebäude, besondere Gebäudegestaltungen und -stellungen, besondere Nutzungen) abwägungsfehlerfrei in Betracht kommen, da andernfalls gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gefährdet sein könnten. Es kann nach § 2a Satz 1 Nr. 1 erforderlich sein, in der Begründung zum Bebauungsplan die wesentlichen Überlegungen darzustellen.

Abstandsflächen sind grundsätzlich nach allen Seiten eines abstandsflächenpflichtigen Bauvorhabens einzuhalten. Eine abweichende Festsetzung im Bebauungsplan würde daher auch die Abstandsflächen nach allen Seiten betreffen. Die Gemeinde ist nach allgemeinen Grundsätzen aber auch berechtigt, nur eine Teilregelung zu treffen, die sich z.B. auf die Abstandfläche zur Straße oder zu den seitlichen Grundstücksgrenzen beschränkt.

### 2.3.1.3 Grenzen und Probleme der Festsetzungsmöglichkeit

Die Festsetzungsmöglichkeit betrifft nur die Tiefe der Abstandsfläche. Unberührt bleiben die weiteren Regelungsinhalte der Landesbauordnungen wie

- die Frage, ob überhaupt Abstandsflächen erforderlich sind (vgl. § 6 Abs. 1, 7 MBO),
- die Entscheidung, dass Abstandsflächen nur zwischen Gebäuden und Anlagen mit Wirkungen wie von Gebäuden vorhanden sein müssen,
- die Entscheidung, dass Abstandsflächen– grundsätzlich – auf dem Grundstück liegen müssen (vgl. § 6 Abs. 1, 2 MBO),

- die Möglichkeit der Erstreckung auf Nachbargrundstücke (vgl. § 6 Abs. 2 MBO)
- die Ermittlung des Maßes H (vgl. § 6 Abs. 4 MBO) und
- die Nichtberücksichtigung untergeordneter Bauteile und Vorbauten (vgl. § 6 Abs. 6 MBO).

Die Gemeinde muss sich bewusst sein, dass eine Festsetzung der Abstandflächentiefe dann ins Leere geht, wenn aufgrund anderer Festsetzungen insbesondere zu den überbaubaren Grundstücksflächen und/oder der Bauweise eine Abstandsfläche überhaupt nicht erforderlich ist (vgl. § 6 Abs. 1 MBO). Außerdem ist darauf zu achten, dass keine Widersprüche zu anderen Festsetzungen (z.B. über eine zwingend einzuhaltende Gebäudehöhe) entstehen.

Bei der Prüfung, ob überhaupt Bedarf für eine eigenständige Regelung besteht, muss sich die Gemeinde bewusst machen, dass eine Vergrößerung der Abstandsflächentiefe die Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke verringert. Dieser Gesichtspunkt sollte insbesondere in den Ländern eine Rolle spielen, in denen die Ermittlung des Maßes H bereits entsprechend der MBO 2002 erfolgt, da sich aufgrund der geänderten Ermittlung in vielen Fällen die Tiefe der Abstandsflächen gegenüber dem früheren Recht vergrößert und nicht reduziert hat.

Weiterhin sollten sich die Gemeinden bewusst machen, dass Abstandsflächen kein geeignetes Instrument sind, um eine bestimmte Gestaltung des Straßenbildes oder eine bestimmte Baukörperanordnung zu erreichen, da die tatsächlich im Einzelfall einzuhaltende Abstandsflächentiefe von der jeweils maßgeblichen Wandhöhe eines Gebäudes abhängt. Durch unterschiedliche Gebäudegestaltungen verursachte Unterschiede sind umso stärker, je größer das zu beachtende Maß H ist. Diesem Problem kann nur durch Ausweisung grundstücksbezogener Baufenster Rechnung getragen werden.

Soweit die Gemeinde beabsichtigt, über eine Festsetzung zur Abstandflächentiefe indirekt auch das Maß der Nutzung zu steuern, sollte sie sich bewusst machen, dass hierzu die Festsetzungsmöglichkeiten nach der Baunutzungsverordnung in der Regel geeigneter sind.

Wenn eine Gemeinde von der Festsetzungsmöglichkeit Gebrauch macht, gilt die Festsetzung auch für Abstandsflächen zu Grundstücksgrenzen, die die Grenze des Baugebiets darstellen. Bei einer Verringerung der Abstandsflächentiefe können dadurch Grundstücke außerhalb des Bebauungsplangebiets beeinträchtigt werden, bei denen – anders als im Plangebiet – die Beeinträchtigung nicht durch ergänzende Festsetzungen kompensiert werden kann. Die Gemeinde sollte in diesem Fall überlegen, ob sie die Geltung der Festsetzung beschränkt.

## **2.3.2 Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4, § 9 Abs. 2a, § 34 Abs. 3)**

### 2.3.2.1 Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche als Belang in der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 Nr. 4)

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.

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 auch von kleineren Gemeinden.

Der Begriff wird im Baugesetzbuch und in der Baunutzungsverordnung an verschiedenen Stellen genannt (§ 2 Abs. 2 Satz 2 und § 34 Abs. 3 BauGB; § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO); er fehlte jedoch bisher als ausdrücklich benannter allgemein für die Bauleitplanung zu berücksichtigender Belang und vervollständigt damit das mit der Neuregelung in § 9 Abs. 2a (s. unten) verfolgte Anliegen auch für andere Fallgestaltungen in der Bauleitplanung.

### 2.3.2.2 Festsetzungen zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche (§ 9 Abs. 2a)

Das Städtebaurecht enthält – insbesondere auch durch die Ergänzung des § 1 Abs. 6 Nr. 4 (s.o. unter 2.3.2.1) – für Gebiete mit Bebauungsplänen die zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche notwendigen Regelungen. Auch die 2004 eingeführte Verstärkung der gemeindenachbarlichen Abstimmungspflicht in § 2 Abs. 2 Satz 2 ist hierauf gerichtet.

Für die Sicherung zentraler Versorgungsbereiche in den nicht beplanten Innenbereichen wurde durch die BauGB-Novelle 2004 die Regelung des § 34 Abs. 3 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, ist aber in ihrer Praktikabilität teilweise eingeschränkt. Mit dem neuen § 9 Abs. 2a kann der mit § 34 Abs. 3 verfolgte Zweck (Vorhaben dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben) in einem einfachen Bebauungsplan umgesetzt und verbindlich gemacht werden, der mit seinen konkreten Festsetzungen im Bauaufsichtungsverfahren praktikabel angewandt werden kann. Ermöglicht wird daher ein Bebauungsplan, mit dem in den nicht beplanten Innenbereichen zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche gezielt Bestimmungen über die Zulässigkeit oder Unzulässigkeit bestimmter Arten von Nutzungen und damit insbesondere von Einzelhandelsbetrieben getroffen werden können.

Nach § 9 Abs. 2a Satz 1 kann für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34; sog. nicht beplanter Innenbereich) zur Erhaltung, Stärkung oder Verhinderung der Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche (zum Begriff s. auch oben 2.3.2.1), 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.

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, der bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen auch im vereinfachten Verfahren nach § 13 aufgestellt werden kann, gelten die allgemein zu beachtenden Grundsätze des § 1. Dazu hebt § 9 Abs. 2a 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. Die Existenz eines solchen städtebaulichen Entwicklungskonzepts ist aber keine Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplans.

Ebenfalls den allgemeinen Grundsätzen des § 1 entsprechend sollen nach § 9 Abs. 2a 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.

### **2.3.3 Festsetzung der allgemeinen Art der Nutzung beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 12 Abs. 3a)**

#### 2.3.3.1 Bedeutung der Regelung

Die Regelung erlaubt es der Gemeinde, in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht nur ein konkretes Vorhaben zu ermöglichen sondern darüber hinaus die zulässigen Nutzungen allgemein zu beschreiben und sich nur im Durchführungsvertrag auf ein konkretes Vorhaben festzulegen. Zu einem späteren Zeitpunkt kann bei einem entsprechenden Bedarf durch eine im Vergleich zur Planänderung verhältnismäßig einfache Änderung des Durchführungsvertrages die Zulässigkeit des Vorha-



bens modifiziert werden. Die Neuregelung hat damit insbesondere dann Vorteile, wenn sich im Vorhabengenehmigungsverfahren oder während der Nutzung des Vorhabens herausstellt, dass sich die ursprünglich als zutreffend erachteten Bedürfnisse geändert haben.

### 2.3.3.2 Inhalt der Regelung

Will die Gemeinde von der Möglichkeit Gebrauch machen, kann sie die im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans zulässige Nutzung auf verschiedene Weise allgemein festsetzen. Zum einen kann sie ein Baugebiet nach der Baunutzungsverordnung festsetzen und hierbei auch von den Gliederungsmöglichkeiten des § 1 BauNVO Gebrauch machen. Sie kann aber auch über diese Möglichkeiten hinaus die in einem Baugebiet nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Nutzungen weiter einschränken oder vergleichbar einem Sondergebiet ausdehnen; Der Typenzwang oder die anderen Beschränkungen der Differenzierungsmöglichkeiten durch § 1 BauNVO gelten in diesem Fall nicht. Es ist aber darauf zu achten, dass dadurch nicht städtebaulich zu missbilligende Gemengelagen entstehen.

Die durch entsprechende Festsetzungen beschriebene Nutzung stellt noch kein Vorhaben im Sinne des § 29 dar. Das bedeutet, dass im Durchführungsvertrag das/ein Vorhaben so konkret beschrieben werden muss, dass hinreichend deutlich wird, zu welchem Vorhaben sich der Vorhabenträger verpflichtet.

Vorhaben, die vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan, nicht aber vom Durchführungsvertrag erfasst werden, sind unzulässig. Sie können aber durch eine Änderung des Durchführungsvertrages zulässig werden, ohne dass es hierfür einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedarf.

Eine Änderung des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags mit dem bisherigen oder einem neuen Vorhabenträger ist jederzeit möglich. Eine Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3) oder von Behörden (§ 4) oder ein erneuter Satzungsbeschluss sind hierfür nicht erforderlich. Unberührt bleiben die allgemeinen landesrechtlichen Bestimmungen z.B. über das Erfordernis, bestimmte Gemeindegremien zu beteiligen.

Die Zulässigkeit einer Änderung des Durchführungsvertrags steht nicht unter dem Vorbehalt der städtebaulichen Erforderlichkeit und unterliegt auch nicht anderen bauplanungsrechtlichen Beschränkungen, da die Gemeinde mit der allgemeinen Festsetzung der Nutzung bereits entschieden hat, dass alle danach zulässigen Nutzungen grundsätzlich mit ihren städtebaulichen Absichten vereinbar sind. Eventuelle Änderungen des Durchführungsvertrags müssen sich nur innerhalb des dadurch gesetzten Rahmens bewegen.

Will die Gemeinde von der Möglichkeit Gebrauch machen, ist – wie sich aus den Worten „unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2“ ergibt - im Bebauungsplan festzusetzen, dass die nach den Festsetzungen zulässigen Nutzungen nur insoweit zulässig sind, als sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind. Dabei handelt es sich sowohl um eine aufschiebende als auch eine auflösende Bedingung. Eine andere als die bisher vereinbarte Nutzung wird erst zulässig, wenn der Vertrag entsprechend geändert wird. Gleichzeitig wird die bisher im Durchführungsvertrag

vereinbarte Nutzung insoweit unzulässig, als sie durch die neue Nutzung ersetzt wird.

### 2.3.3.3 Zu beachtenden Besonderheiten:

- Da ohne eine erneute Planänderung alle Nutzungen zulässig sein können, die von der allgemeinen Festsetzung des Bebauungsplans erfasst werden, müssen diese Nutzungen insgesamt Gegenstand des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens sein. Das bedeutet, dass die Gemeinde wie bei einem entsprechenden Angebotsbebauungsplan alle abwägungserheblichen Auswirkungen aller nach der Planung zulässigen Nutzungen in ihre Abwägung einbeziehen und einen entsprechenden Umweltbericht erstellen muss. Auch die festzusetzenden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen i.S.d. Nr. 2c der Anlage 1 zum BauGB müssen den allgemeinen Nutzungsmöglichkeiten Rechnung tragen.
- Der Durchführungsvertrag muss - wie auch sonst - nicht Gegenstand der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sein.
- Dagegen muss die Bauaufsichtsbehörde zumindest von den Teilen des Durchführungsvertrags Kenntnis erhalten, die die Konkretisierung der zulässigen Vorhaben betreffen. Das gleiche gilt auch für die jeweiligen Änderungen dieser Vertragsbestandteile.
- Die Bauaufsichtsbehörde ist nicht verpflichtet, die Wirksamkeit des Durchführungsvertrags zu überprüfen. Vielmehr kann sie - wie auch bei einem formal in Kraft getretenen Bebauungsplan - davon ausgehen, dass dieser wirksam ist. Etwas anderes kann - wie auch sonst - gelten, wenn der Durchführungsvertrag an offensichtlichen Mängeln leidet.
- Nicht erforderlich ist es, den Nachbarn im Baugenehmigungsverfahren den Durchführungsvertrag zur Kenntnis zu geben. Da die Nachbarn grundsätzlich alle Vorhaben hinnehmen müssen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen, haben sie keinen Anspruch darauf, dass nur das Vorhaben durchgeführt wird, das dem jeweiligen Inhalt des Durchführungsvertrags entspricht. Eventuell zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger im Durchführungsvertrag vereinbarte Beschränkungen sind nicht nachbarschützend. Durch einen Verstoß gegen den Durchführungsvertrag werden Nachbarrechte daher nicht verletzt.
- Soweit die Landesbauordnung entsprechend den §§ 62 bis 64 MBO hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit nur auf die Festsetzungen des Bebauungsplans beziehungsweise die §§ 29 bis 38 Bezug nimmt, ist auch der jeweils aktuelle Durchführungsvertrag beachtlich. Dies ergibt sich daraus, dass die Landesbauordnung entweder unmittelbar auf die Festsetzungen des Bebauungsplans verweist (vgl. § 62 Abs. 2 Nr. 2 MBO) oder diese aufgrund des § 30 Abs. 2 beachtlich sind (vgl. § 63 Satz 1 Nr. 1, § 64 Satz 1 Nr. 1 MBO). Zu den Festsetzungen des Bebauungsplans gehört jedoch auch die entsprechend § 9 Abs. 2 aufzunehmende Bedingung, die wiederum auf den Inhalt des Durchführungsvertrags verweist.

- Nicht möglich ist die Erteilung von Befreiungen von den im Durchführungsvertrag getroffenen Vereinbarungen, da § 31 Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans, nicht aber vom Durchführungsvertrag zulässt.

#### 2.3.3.4 Umwandlung in einen Angebotsbebauungsplan

Ist die Nutzung als Baugebiet nach der Baunutzungsverordnung festgesetzt, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan häufig im vereinfachten Verfahren nach § 13 in einen Angebotsbebauungsplan umgewandelt werden können. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt, da sich der allgemeine Zulässigkeitsrahmen nicht verändert. Die nunmehr uneingeschränkt zulässigen Nutzungen waren bereits Gegenstand des Aufstellungsverfahrens.

Erwägt die Gemeinde die Umwandlung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans in einen Angebotsbebauungsplan muss sie sich bewusst machen, dass damit auch eventuelle sonstige Verpflichtungen des Vorhabenträgers (z. B. zur Durchführung von Erschließungsmaßnahmen) entfallen. Soweit diese noch nicht erfüllt sind, sollte sie die Umwandlung vom vorherigen Abschluss eines städtebaulichen Vertrages abhängig machen, in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung dieser Maßnahmen verpflichtet.

## **2.4 Planerhaltungsvorschriften**

### **2.4.1 Beachtlichkeit von Fehlern (§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 und Abs. 2a)**

2.4.1.1 Die Vorschriften zur Planerhaltung im Zusammenhang mit der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2) sind auf das beschleunigte Verfahren ausgeweitet. Die Beachtlichkeit bzw. Unbeachtlichkeit von Fehlern ist dabei parallel zu den im beschleunigten Verfahren entsprechend anwendbaren Regeln des vereinfachten Verfahrens ausgestaltet.

2.4.1.2 § 214 Abs. 2a enthält eine Regelung für Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren nach § 13a aufgestellt worden sind.

(a) Nach § 214 Abs. 2a Nr. 1 ist eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans zum Flächennutzungsplan für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans auch unbeachtlich, wenn sie darauf beruht, dass die Voraussetzung des § 13a Abs. 1 Satz 1 unzutreffend beurteilt worden ist. Diese Unbeachtlichkeitsregelung 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. Durch die Regelung wird sichergestellt, dass auch die aus dieser Beurteilung resultierenden möglichen Verletzungen weiterer Verfahrens- und Formvorschriften oder der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans zum Flächennutzungsplan für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans unbeachtlich bleiben.

(b) Nach § 214 Abs. 2a Nr. 2 ist das Unterbleiben der Hinweise nach § 13a Abs. 3 für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren unbeachtlich.

(c) § 214 Abs. 2a Nr. 3 regelt die Planerhaltung im Zusammenhang mit der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2. Nach Absatz 2a Nr. 3 Halbsatz 1 gilt die Vorprüfung als ordnungsgemäß durchgeführt, wenn die Vorgaben des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 eingehalten worden sind und ihr Ergebnis nachvollziehbar ist. Es handelt sich hierbei um eine gesetzliche Fiktion rechtmäßigen Verhaltens.

Sofern einzelne Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange nicht beteiligt worden sind, bleibt dies nach § 214 Abs. 2a Nr. 3 Halbsatz 2 unbeachtlich.

Ein für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans der Innenentwicklung beachtlicher Mangel kann somit grundsätzlich dann in Betracht kommen, wenn keine Behördenbeteiligung an der Vorprüfung stattgefunden, die Vorgaben des § 13a Abs. 1 Satz 2 im Übrigen nicht beachtet worden sind oder das Ergebnis der Vorprüfung nicht nachvollziehbar ist.

(d) § 214 Abs. 2a Nr. 4 regelt die Planerhaltung im Zusammenhang mit der Beurteilung des Ausschlussgrundes nach § 13a Abs. 1 Satz 4. Danach ist die Prüfung des Nichtvorliegens des Ausschlussgrundes (beschleunigtes Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen) als zutreffend anzusehen, wenn das diesbezügliche Ergebnis nachvollziehbar ist. Dies gilt jedoch nicht, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden soll, die bereits nach Spalte 1 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung zwingend einer Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht unterliegen. Diese Planerhaltungsvorschrift erfasst mithin nur Vorhaben nach Spalte 2 der Anlage 1 zum UVPG. Hiermit im Zusammenhang stehende Fehler bei einer hierfür möglicherweise - im Rahmen von § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 gesondert durchzuführenden - „internen Vorprüfung“ (vgl. hierzu oben 2.1.2.4) sollen unbeachtlich sein, soweit sich die Gemeinde hiermit in nachvollziehbarer Weise auseinandergesetzt hat. Um dies nachweisen zu können, sind entsprechende Ausführungen in der Begründung empfehlenswert.

Ein für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans beachtlicher Mangel besteht somit grundsätzlich dann, wenn das Ergebnis zur Prüfung des Ausschlussgrundes nicht nachvollziehbar ist oder wenn die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die nach Spalte 1 der Anlage 1 zum UVPG zwingend UVP-pflichtig ist.

#### **2.4.2 Fristverkürzung für Mängelrügen (§ 215 Abs. 1)**

Die in § 215 Abs. 1 vorgesehene Frist für das Unbeachtlichwerden von Fehlern ist von zwei Jahren auf ein Jahr verkürzt worden. Die Frist beginnt nur zu laufen, wenn nach § 215 Abs. 2 bei Inkraftsetzung des Bebauungsplans auf diese Frist hingewiesen wurde. Auch die Frist für Normenkontrollanträge wurde von zwei auf ein Jahr verkürzt (s. dazu unten 4).

#### **2.5 Erleichterungen für Wohnzwecken dienende Änderungen (§ 34 Abs. 3a)**

§ 34 Abs. 3a ermöglicht eine erleichterte Genehmigung der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Anlagen im unbeplanten Innenbereich. Die bisher nur für Gewerbe- oder Handwerksbetriebe geltende Regelung wurde auf Wohnzwecken dienende Anlagen ausgedehnt.

Die Anwendung der Regelung hat folgende Voraussetzungen:

- Es muss sich um eine zulässigerweise zu Wohnzwecken errichtete bauliche Anlage handeln.  
Das ist der Fall, wenn sie in ihrer vorhandenen Form tatsächlich genehmigt wurde (ohne Rücksicht auf die Rechtmäßigkeit der Genehmigung) oder hätte genehmigt werden können. Bei über den Bestandsschutz hinausgehenden Veränderungen in der Vergangenheit ist die Anlage insgesamt nicht mehr zulässigerweise errichtet.
- Die Erweiterung, Änderung oder Erneuerung muss ebenfalls Wohnzwecken dienen.

Sind diese Voraussetzungen erfüllt, kann im Einzelfall vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 Abs. 1 Satz 1 abgewichen werden.

Die Abweichung muss städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Diese Voraussetzungen können insbesondere dann problematisch sein, wenn durch die Veränderung Konflikte zwischen Wohnnutzung und Gewerbenutzung auftreten.

### **3 Änderungen im Besonderen Städtebaurecht**

#### **3.1 Beschluss einer Durchführungsfrist für Sanierungsverfahren**

##### **3.1.1 Regelungszweck**

Die Neuregelungen zur Befristung von Sanierungsverfahren sollen überlange Verfahrensdauern und die damit verbundenen Belastungen der betroffenen Bürger sowie der Verwaltungen vermeiden. Die bisherige Praxis hat gezeigt, dass das in § 136 Abs. 1 verankerte Zügigkeitsgebot nicht immer ausreicht, die Dauer von Sanierungsverfahren angemessen zu beschränken.

##### **3.1.2 § 142 Abs. 3 Satz 3 und 4 – Beschluss über die Durchführungsfrist, Verlängerung**

Der in § 142 Abs. 3 neu eingefügte Satz 3 Halbsatz 1 verpflichtet die Gemeinde, bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Aus dem Wortlaut ergibt sich, dass über die Durchführungsfrist nicht durch Satzungsbeschluss, sondern durch einen gesonderten einfachen Beschluss zu entscheiden ist. Die festzulegende Frist soll nach Halbsatz 2 der Vorschrift 15 Jahre nicht überschreiten. Innerhalb dieses zeitlichen Rahmens liegt die Entscheidung über die Dauer der zu beschließenden Sanierungsfrist im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde und ist von den Sanierungszielen sowie den Umständen des jeweiligen Einzelfalls abhängig. Die Bestimmung einer 15 Jahre überschreitenden Frist ist angesichts der Ausgestaltung des § 142 Abs. 3 Satz 3 Halbsatz 1 als Soll-Vorschrift nur in Ausnahmefällen zulässig.

§ 142 Abs. 3 Satz 4 eröffnet der Gemeinde für den Fall, dass die Sanierung nicht innerhalb der festgelegten Frist durchgeführt werden kann, die Möglichkeit, die Frist durch einfachen Beschluss zu verlängern. Die Verlängerungsmöglichkeit steht der

Gemeinde nicht nur einmal zu; eine nach Satz 4 bereits verlängerte Frist kann durch Beschluss erneut verlängert werden.

### **3.1.3 § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 – Aufhebung der Sanierungssatzung nach Fristablauf**

§ 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 bestimmt, dass nach Ablauf der gem. § 142 Abs. 3 Satz 3 festgelegten bzw. nach Satz 4 verlängerten Sanierungsfrist die Sanierungssatzung aufzuheben ist. Der Aufhebungsbeschluss ergeht als Satzung, die ortsüblich bekannt zu machen ist (§ 162 Abs. 2 Satz 1 und 2).

Diese Regelung hindert die Gemeinde indes nicht, die Sanierungsfrist ggf. auch noch nach deren Ablauf zu verlängern. Zwar knüpft § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 an den Fristablauf die Rechtsfolge der Aufhebungspflicht. Die Aufhebungspflicht führt jedoch noch nicht zur Unwirksamkeit der Sanierungssatzung, so dass eine nachträgliche Fristverlängerung möglich bleibt und damit zugleich die Voraussetzung für die Aufhebungspflicht entfällt.

### **3.1.4 § 164 Abs. 1 – Anspruch auf Rückübertragung**

§ 164 Abs. 1, der den Anspruch des früheren Eigentümers auf Rückübertragung eines Grundstücks regelt, welches die Gemeinde oder der Sanierungsträger von ihm zur Durchführung der Sanierung erworben hatte, wird um einen weiteren Anspruchgrund erweitert. Der frühere Eigentümer kann nach Maßgabe der weiteren Voraussetzungen die Rückübertragung des Grundstücks nunmehr auch dann verlangen, wenn die Sanierungssatzung infolge Fristablaufs gem. § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 aufgehoben und die Sanierung nicht durchgeführt wurde.

### **3.1.5 § 235 Abs. 4 – Überleitungsrecht für laufende Sanierungsverfahren**

§ 235 Abs. 4 enthält eine Überleitungsvorschrift für Sanierungssatzungen, die vor dem Inkrafttreten der Neuregelungen am 1. Januar 2007 bekannt gemacht worden sind. Für solche Satzungen sieht das Gesetz eine Pflicht der Gemeinde zur Aufhebung spätestens bis zum 31.12.2021 vor. Das Gesetz räumt der Gemeinde aber die Möglichkeit ein, bis zu dem genannten Datum eine kürzere (oder ggf. eine längere) Frist für die Durchführung der Sanierung entsprechend § 142 Abs. 3 Satz 3 festzulegen oder eine von ihr bereits festgelegte Frist gem. § 142 Abs. 3 Satz 4 zu verlängern.

Nach Aufhebung der Sanierungssatzung gem. § 234 Abs. 4 hat der frühere Grundstückseigentümer einen Rückübertragungsanspruch nach § 164 Abs. 1 unter den dort geregelten Voraussetzungen.

## **3.2 § 145 Abs. 1 – Änderung beim sanierungsrechtlichen Genehmigungsverfahren**

Absatz 1 enthält eine Zuständigkeitskonzentration des sanierungs- und bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens, die unverändert geblieben ist. Für Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben und für die eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine Zustimmung erforderlich ist, wird die sanierungsrechtliche Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde erteilt. Die sanierungsrechtliche Genehmigung ist

weiterhin ein eigenständiger Genehmigungstatbestand und kein aufgedrängtes Recht i.S.v. §§ 63, 64 MBO. Sie ist daher vom Antragsteller auch mit den für die sanierungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens erforderlichen Antragsunterlagen zu beantragen.

Neu geregelt wurden die von den Gemeinden und den Bauaufsichtsbehörden zu beachtenden Fristen. Diese Regelungen betreffen nur das sanierungsrechtliche Genehmigungsverfahren und nicht auch das bauordnungsrechtliche Verfahren, für das nach Landesrecht besondere Fristen gelten können.

Für das sanierungsrechtliche Genehmigungsverfahren ist wie folgt zu unterscheiden:

- Isoliertes sanierungsrechtliches Genehmigungsverfahren  
Zuständig ist nach Satz 1 (ausschließlich) die Gemeinde. Wie sich aus dem Verweis aus § 22 Abs. 5 Satz 2 bis 5 ergibt, hat sie innerhalb eines Monats nach Eingang des Antrags bei ihr zu entscheiden und kann die Frist um maximal drei Monate verlängern. Nach Ablauf der gegebenenfalls verlängerten Frist gilt die Genehmigung als erteilt.
- Zusammentreffen von sanierungsrechtlicher und baurechtlicher Genehmigungspflicht  
Beide Genehmigungen werden durch die Baugenehmigungsbehörde erteilt. Für die sanierungsrechtliche Genehmigung gilt eine Frist von zwei Monaten (statt bisher einem 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.

Damit beträgt die Genehmigungsfrist in beiden Fällen wie bisher maximal vier Monate.

Ergänzend wird zum Verhältnis von sanierungsrechtlicher Genehmigung und Baugenehmigung auf Nummer 6.1.1 des EAG Bau – Mustererlasses verwiesen.

### **3.3 Vereinfachtes Verfahren zur Berechnung und Erhebung von Ausgleichsbeträgen**

#### **3.3.1 Regelungszweck**

Die Änderungen des Ausgleichsbetragsrechts dienen der Beschleunigung und Erleichterung des Abschlusses von Sanierungsverfahren. Hierzu wird in § 154 Abs. 1 die Heranziehung von Miteigentümern erleichtert und der Gemeinde mit der Einführung des § 154 Abs. 2a die Möglichkeit gegeben, den Ausgleichsbetrag in einem vereinfachten Verfahren zu berechnen. Mit diesem vereinfachten Berechnungsverfahren kann auf die bisher zur Ermittlung der Bodenwerterhöhung durchzuführende Wertermittlung nach § 154 Abs. 2, die in der Praxis insbesondere in länger laufenden Sanierungsverfahren zu Problemen führen kann, verzichtet werden. Anstelle der im herkömmlichen Verfahren erforderlichen Wertermittlung tritt im vereinfachten Berechnungsverfahren nach § 154 Abs. 2a eine schlichte Berechnung des auf die Grundstückseigentümer anteilig entfallenden Aufwands.

### **3.3.2 § 154 Abs. 1**

Nach dem neu gefassten § 154 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 1 haften Miteigentümer eines Grundstücks für den Ausgleichsbetrag als Gesamtschuldner. Damit erhält die Gemeinde die ihr bislang bereits im Erschließungsbeitragsrecht nach § 134 Abs. 1 Satz 4 zustehende Möglichkeit, den Ausgleichsbetrag von jedem der Schuldner ganz oder zu einem Teil zu fordern (vgl. § 421 BGB) und somit insbesondere auf den bzw. die leistungsfähigsten Schuldner zurück zu greifen. Bei Wohnungs- und Teileigentum bleibt es nach § 154 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 2 bei der bisherigen Rechtslage, wonach die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Anteil am Grundstückseigentum heranzuziehen sind.

### **3.3.3 § 154 Abs. 2a**

#### 3.3.3.1 § 154 Abs. 2a Satz 1 – Satzungsermächtigung und Anwendungsbereich

Satz 1 der Vorschrift enthält in Halbsatz 1 die Ermächtigung für den Erlass einer kommunalen Satzung, mit der die Berechnung des Ausgleichsbetrags nach Maßgabe des Aufwands für die Erweiterung oder Verbesserung bestimmter Erschließungsanlagen angeordnet wird. Die Gemeinde darf eine solche Satzung nur dann erlassen, wenn die in Halbsatz 2 genannte Voraussetzung erfüllt ist. Danach müssen Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass die sanierungsbedingte Erhöhung der Bodenwerte der Grundstücke im Sanierungsgebiet nicht wesentlich über der Hälfte des nach Halbsatz 1 zu berücksichtigenden Aufwands liegt.

Für die Feststellung solcher „Anhaltspunkte“ reicht eine überschlägige Prüfung aus. Eine Wertermittlung ist hierfür nicht erforderlich. Anhaltspunkte für die Abschätzung der Höhe der sanierungsbedingten Erhöhung der Bodenwerte im Sanierungsgebiet bieten z.B. die Entwicklung der Bodenrichtwerte (§ 196 Abs. 1) oder die Entwicklung der Mieten im Sanierungsgebiet. Hinsichtlich des Merkmals der „wesentlichen“ Überschreitung der sanierungsbedingten Erhöhung der Bodenwerte im Verhältnis zu dem berücksichtigungsfähigen Aufwand sieht das Gesetz keine absolute Grenze vor. Die Gemeinde hat sich hier vor allem am Verhältnis der Bodenwerterhöhung zum berücksichtigungsfähigen Aufwand zu orientieren und außerdem die voraussichtliche Höhe des Differenzbetrags zu berücksichtigen.

Liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Berechnungsverfahrens vor, so steht die Entscheidung der Gemeinde, ob sie davon Gebrauch macht, in ihrem pflichtgemäßen Ermessen. Der Finanzierungsaspekt kann dabei vorrangig berücksichtigt werden. Entscheidet die Gemeinde sich für das vereinfachte Berechnungsverfahren, so hat sich der Geltungsbereich der Satzung nach § 154 Abs. 2a Satz 1 auf das ganze Sanierungsgebiet zu erstrecken.

#### 3.3.3.2 Ermittlung des ausgleichsbetragsfähigen Aufwands

Der der Ausgleichsbetragserhebung im vereinfachten Berechnungsverfahren zu Grunde zu legende Aufwand ist nach § 154 Abs. 2a Satz 1 Halbsatz 1 ausschließlich der Aufwand für die Erweiterung oder Verbesserung von Verkehrsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 bis 3.



Nicht zu berücksichtigen ist danach der Aufwand für die erstmalige Herstellung dieser Anlagen. Eine Erweiterung oder Verbesserung einer Verkehrsanlage kommt nur in Betracht, wenn die Verkehrsanlage bereits zu irgendeinem Zeitpunkt entsprechend einer wirksamen Satzung und dem Ausbauprogramm endgültig hergestellt war.

Ausgenommen von der Aufwandsermittlung sind ferner 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.

Hinsichtlich des Umfangs des zu berücksichtigenden Aufwands verweist § 154 Abs. 2a Satz 4 auf § 128 Abs. 1 und 3. Damit wird einerseits bestimmt, welche Kosten einzubeziehen sind. Die Anordnung der „entsprechenden“ Anwendung bedeutet, dass bei der Anwendung von § 128 Abs. 1 Nr. 2 auf die Erweiterung bzw. Verbesserung der Verkehrsanlagen abzustellen ist. Aufgrund der Inbezugnahme von § 128 Abs. 3 sind Kosten für die Verbesserung oder Erweiterung von Brücken, Tunnels und Unterführungen (Nr. 1) sowie von bestimmten Ortsdurchfahrten im Sinne der Nr. 2 des § 128 Abs. 3 nicht in den ausgleichsbetragsfähigen Aufwand einzubeziehen.

#### 3.3.3.3 § 154 Abs. 2a Satz 2 – Umlagefähiger Aufwand

Zum notwendigen Inhalt der Satzung gehört nach Satz 2 die Festlegung, bis zu welcher Höhe der Aufwand nach Satz 1 der Berechnung des Ausgleichsbetrags zu Grunde zu legen ist. Das Höchstmaß von 50 % darf hierbei nicht überschritten werden. Damit wird ähnlich dem Kommunalabgabenrecht der Vorteil der Erweiterungs- bzw. Verbesserungsmaßnahmen für die Allgemeinheit berücksichtigt. Die Festlegung des umlagefähigen Anteils steht im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde.

#### 3.3.3.4 § 154 Abs. 2a Satz 3 – Maßstab für die Verteilung des umlagefähigen Aufwands

Hat die Gemeinde den umlagefähigen Aufwand ermittelt, so hat sie diesen nach § 154 Abs. 2a Satz 3 auf die im Sanierungsgebiet belegenen Grundstücke zu verteilen. Als Verteilungsmaßstab sieht die Regelung in Halbsatz 1 den Anteil der jeweiligen Grundstücksfläche an der Gesamtfläche des Sanierungsgebietes vor; der Gesetzgeber ist dabei davon ausgegangen, dass eine Sanierungsmaßnahme allen Eigentümern der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke zu Gute kommt und daher mit der Anwendung eines ohne weiteres praktikablen Verteilungsmaßstabs das Ziel der Verfahrensvereinfachung erreicht werden kann. Bei der Ermittlung der Gesamtfläche sind gem. Halbsatz 2 die Flächen für die Verkehrsanlagen im Sanierungsgebiet herauszurechnen.

Für die Berechnung des Ausgleichsbetrags im vereinfachten Berechnungsverfahren gilt somit folgende Formel:

$$\text{Ausgleichsbetrag} = \frac{\text{Grundstücksfläche} \times \text{umlagefähiger Aufwand}}{\text{Fläche des Sanierungsgebiets} - \text{Verkehrsflächen}}$$

### **3.3.4 Verhältnis des vereinfachten Berechnungsverfahrens zu anderen Vorschriften über den Ausgleichsbetrag sowie im Zusammenhang mit sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen**

Soweit sonstige Vorschriften des Baugesetzbuchs an den Ausgleichsbetrag anknüpfen oder damit im Zusammenhang stehen, sind diese grundsätzlich unabhängig davon anwendbar, ob der Ausgleichsbetrag nach dem herkömmlichen Verfahren ermittelt oder nach dem vereinfachten Berechnungsverfahren berechnet wird. Im Einzelnen wird auf Folgendes hingewiesen:

#### 3.3.4.1 Preisprüfung, §§ 144, 153 Abs. 2

Bei einer ggf. nach §§ 144 i.V.m. 153 Abs. 2 von der Gemeinde durchzuführenden Preisprüfung ergeben sich keine Besonderheiten im Zusammenhang mit dem vereinfachten Berechnungsverfahren. Denn die Preisprüfung setzt ausschließlich am Anfangswert eines Grundstücks an; dieser bleibt von der Frage des Verfahrens der Ausgleichsbetragsermittlung unberührt.

#### 3.3.4.2 Ablösevereinbarungen, § 154 Abs. 3 Satz 2

Die Gemeinde kann vor Abschluss der Sanierung mit den Eigentümern von Grundstücken im Sanierungsgebiet Ablösevereinbarungen gem. § 154 Abs. 3 Satz 2 treffen. Die Möglichkeit von Ablösevereinbarungen besteht grundsätzlich auch, wenn die Anwendung des vereinfachten Berechnungsverfahrens beschlossen ist. In der Praxis kann es sich empfehlen, die Satzung nach § 154 Abs. 2a Satz 1 bereits zu beschließen, wenn sich abzeichnet, dass es zum Abschluss von Ablösevereinbarungen kommen wird.

Die Anwendung des vereinfachten Berechnungsverfahrens auf die verbleibenden Eigentümer ist auch dann nicht zu beanstanden, wenn der Ablösungsbetrag den Ausgleichsbetrag übersteigt, der sich im vereinfachten Berechnungsverfahren ergeben würde<sup>1</sup>. Auch die Ablösevereinbarung bleibt in diesem Fall grundsätzlich wirksam, da § 154 Abs. 3 Satz 2 Halbsatz 2 ausdrücklich bestimmt, dass auch ein höherer Betrag als der Ausgleichsbetrag vereinbart werden kann, soweit dieser der Deckung der Kosten der Sanierung dient. Insoweit können im Rahmen von Ablösevereinbarungen auch Kosten übernommen werden, die nicht dem nach § 154 Abs. 2a Satz 1 ausgleichsbetragsfähigen Aufwand zuzurechnen sind.

Ablösevereinbarungen dürften in der Praxis auch in dem Fall zu meist wirksam bleiben, wenn sie den nach dem vereinfachten Berechnungsverfahren bestimmten Ausgleichsbetrag unterschreiten. Lediglich im Falle einer Unterschreitung des Ausgleichsbetrags um mehr als die Hälfte dürfte nach der entsprechend anwendbaren Rechtsprechung zu § 133 Abs. 3 Satz 5 eine Unwirksamkeit der Vereinbarung eintreten. Dies sollte im Zusammenhang mit der Anordnung des vereinfachten Berechnungsverfahrens bedacht werden, wenn zuvor entsprechend niedrige Ablösebeträge vereinbart wurden.

---

<sup>1</sup> Wenn im Verlauf der Sanierung „hohe“ Ablösungen vereinbart wurden, kann dies allerdings ein Hinweis darauf sein, dass entsprechend hohe sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen vorliegen. Die Anwendungsvoraussetzungen für das vereinfachte Verfahren sind dann fraglich.

### 3.3.4.3 Vorzeitige Festsetzung des Ausgleichsbetrags, § 154 Abs. 3 Satz 3

Auch wenn die Gemeinde eine Satzung über die Anwendung des vereinfachten Berechnungsverfahrens zur Ausgleichsbetragsermittlung gem. § 154 Abs. 2a beschlossen hat, gilt § 154 Abs. 3 Satz 3. Eine vorzeitige Festsetzung bleibt somit unter den dortigen Voraussetzungen möglich. Erscheint die Anwendung des vereinfachten Berechnungsverfahrens zwar möglich, aber die Gemeinde hat sich noch nicht entschieden, welches Verfahren der Ausgleichsbetragsermittlung sie anwenden will, so scheidet eine vorzeitige Festsetzung aus, weil es an der Voraussetzung der hinreichend sicheren Ermittelbarkeit des Ausgleichsbetrags fehlt.

### 3.3.4.4 Vorauszahlungen, § 154 Abs. 6

Die Möglichkeit, Vorauszahlungen auf den Ausgleichsbetrag zu erheben (§ 154 Abs. 6), bleibt von der Wahl des Ermittlungsverfahrens unberührt. Gegebenfalls sind Differenzen auszugleichen, wenn der Ausgleichsbetrag endgültig festgesetzt ist.

### 3.3.4.5 Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag, § 155 Abs. 1

§ 155 Abs. 1 sieht die Anrechnung bestimmter Leistungen des Grundstückseigentümers auf den Ausgleichsbetrag vor, um den Eigentümer nicht mehrfach mit der Abschöpfung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung zu belasten. Wendet die Gemeinde das vereinfachte Berechnungsverfahren nach § 154 Abs. 2a an, so muss sie auch von dem hiernach ermittelten Ausgleichsbetrag dasjenige abziehen, was der einzelne Grundstückseigentümer bereits in einem anderen Verfahren als Ausgleich für sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen geleistet hat. Auch bei Anwendung des vereinfachten Berechnungsverfahrens käme es ansonsten zu einer ungerechtfertigten Mehrfachbelastung.

### 3.3.4.6 Bagatellklausel, § 155 Abs. 3

Nach § 155 Abs. 3 kann die Gemeinde unter bestimmten Voraussetzungen von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags absehen. Hat die Gemeinde eine Satzung nach § 154 Abs. 2a Satz 1 beschlossen, bleibt für die Anwendung des § 155 Abs. 3 in der Praxis kein Raum, weil im vereinfachten Berechnungsverfahren ein Missverhältnis der Einnahmen zu dem Verwaltungsaufwand für die Erhebung (§ 155 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2) in der Regel nicht auftreten kann.

### 3.3.4.7 Sanierungsumlegung, § 153 Abs. 5

Im Zusammenhang mit der Wahl des vereinfachten Berechnungsverfahrens ist es ggf. zu berücksichtigen, dass eine Sanierungsumlegung durchgeführt wird oder durchgeführt worden ist. Die Sanierungsumlegung wird als Wertumlegung durchgeführt; mit ihrer Durchführung entfällt der Ausgleichsbetrag (§ 155 Abs. 2). Für eine „kostenorientierte“ Zuteilung nach den Maßstäben des vereinfachten Berechnungsverfahrens ist insoweit nur Raum, wenn hierüber eine Vereinbarung gem. § 56 Abs. 2 getroffen wurde.

Mit der Anordnung der Sanierungsumlegung hat sich die Gemeinde daher grundsätzlich auf einen Wertmaßstab festgelegt, so dass von der Anordnung des vereinfachten

Berechnungsverfahrens in diesen Fällen aus Gründen der Gleichbehandlung abgesehen werden sollte.

### **3.3.5 Ausgleichsbetragserhebung im Entwicklungsbereich**

Für Entwicklungsbereiche ist in § 169 Abs. 1 Nr. 7 vorgeschrieben, dass das vereinfachte Berechnungsverfahren nicht anzuwenden ist. Die Vorschrift trägt der Erfahrung Rechnung, dass in Entwicklungsbereichen regelmäßig beträchtliche entwicklungsbedingte Wertsteigerungen auftreten, die im Wege des herkömmlichen Wertermittlungsverfahrens zu berechnen und nach § 154 Abs. 2 abzuschöpfen sind.

### **3.3.6 Überleitung**

Als Überleitungsregelung gilt für die Anwendung des vereinfachten Berechnungsverfahrens nach § 154 Abs. 2a die Vorschrift des § 235 Abs. 1. Das bedeutet, dass das vereinfachte Berechnungsverfahren auch im Rahmen von Sanierungsverfahren anwendbar ist, für die vor dem 1. Januar 2007 der Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 Abs. 3 beschlossen worden ist.

## **3.4 Private Initiativen zur Stadtentwicklung**

### **3.4.1 Regelungszweck**

Die Einfügung des § 171f als Fünften Teil des Zweiten Kapitels in das Besondere Städtebaurecht bezweckt, private Initiativen, wie z.B. Business Improvement Districts und Immobilien- und Standortgemeinschaften, zu stärken. Diese können einen Beitrag zur Verbesserung der städtebaulichen Qualität ihres Standorts in funktionaler und gestalterischer Hinsicht leisten und damit der Stadtentwicklung dienen.

Bestehende und künftige landesrechtliche Regelungen zu entsprechenden Einrichtungen werden durch die Neuregelung kompetenzrechtlich abgesichert. Es ist bestimmt, dass das Landesrecht auch die städtebauliche Bedeutung dieser Einrichtungen berücksichtigen kann. Die gesetzliche Einführung und Ausgestaltung des neuen Instruments werden dem Landesrecht überlassen; ohne Landesrecht können entsprechende Gebietsfestlegungen nach § 171f nicht getroffen werden.

Andere freiwillige, rein privatrechtliche Initiativen sind wie bisher jedoch auch ohne öffentlich-rechtliche, insbesondere baurechtliche Vorschriften möglich.

### **3.4.2 Inhalt der Regelung**

§ 171f Satz 1 beschreibt die Grundelemente von Business Improvement Districts, Immobilien- und Standortgemeinschaften und ähnlichen Einrichtungen, nämlich die Festlegung von Gebieten, die Durchführung standortbezogener Maßnahmen in privater Verantwortung sowie die konzeptionelle Vorbereitung einschließlich der Abstimmung mit der Gemeinde zur städtebaulichen Einbindung.

Die Vorschrift erfasst die Festlegung von Gebieten in für die städtebauliche Entwicklung bedeutsamen Bereichen. Als solche Bereiche nennt das Gesetz – nicht abschließend – Bereiche der Innenstädte, Stadtteilzentren, Wohnquartiere und Gewerbezentren. Andere in Betracht kommende Bereiche können z.B. Gewerbeparks und Fremdenverkehrsgebiete sein.

Die Vorschrift bestimmt, dass die Gebiete unbeschadet sonstiger städtebaulicher Maßnahmen des Baugesetzbuchs festgelegt werden. Damit wird das Verhältnis zu anderen städtebaulichen Maßnahmen geregelt, wie vor allem solchen des Besonderen Städtebaurechts, die von öffentlichen Aufgabenträgern nach Maßgabe der einschlägigen Vorschriften des Baugesetzbuchs zu erbringen sind. Solche Maßnahmen werden durch Business Improvement Districts, Immobilien- und Standortgemeinschaften und ähnliche Einrichtungen nicht ersetzt. Denn diese Einrichtungen sind darauf ausgerichtet, Maßnahmen durchzuführen, die über das hinausgehen, was staatliche oder kommunale Stellen erbringen.

Die Einzelheiten einer gesetzlichen Regelung zu Business Improvement Districts, Immobilien- und Standortgemeinschaften und ähnlichen Einrichtungen bleiben nach der gesetzlichen Konzeption den Ländern vorbehalten. Diese können auch – wie in § 171f Satz 2 bestimmt – Regelungen zur Finanzierung der Maßnahmen und gerechten Verteilung des damit verbundenen Aufwands (z.B. mittels Abgabenerhebung) treffen.

### **3.4.3 Fortgeltung bestehenden Landesrechts – § 246 Abs. 3**

§ 246 Abs. 3 stellt klar, dass bereits vor dem 1. Januar 2007 erlassenes Landesrecht zu Business Improvement Districts, Immobilien- und Standortgemeinschaften und ähnlichen Einrichtungen unberührt bleibt und weiterhin anwendbar ist.

## **4. Änderungen der Verwaltungsgerichtsordnung**

### **4.1 Antragsfrist im Normenkontrollverfahren**

Die Frist für Normenkontrollanträge in § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO ist (ebenso wie die Frist nach § 215 Abs. 1) von zwei Jahren auf ein Jahr verkürzt worden. Die Vorschrift lautet nunmehr:

„Den Antrag kann jede natürliche oder juristische Person, die geltend macht, durch die Rechtsvorschrift oder deren Anwendung in ihren Rechten verletzt zu sein oder in absehbarer Zeit verletzt zu werden, sowie jede Behörde innerhalb **eines Jahres** nach Bekanntmachung der Rechtsvorschrift stellen.“

Sie ist anwendbar auf Rechtsvorschriften, die nach Ablauf des 31. Dezember 2006 öffentlich bekannt gemacht werden; für früher bekannt gemachte Rechtsvorschriften bleibt es bei der bisherigen Zweijahresfrist (§ 195 Abs. 7 VwGO).

### **4.2 Prozessuale Präklusion – § 47 Abs. 2a VwGO**

Nach dem neuen § 47 Abs. 2a VwGO ist ein Normenkontrollantrag, 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) oder im Rahmen der Beteiligung der Betroffenen Öffentlichkeit (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 13a Abs. 2 Nr. 1) nicht oder verspätet geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können, und wenn auf diese Rechtsfolge im Rahmen der Beteiligung hingewiesen worden ist. Zu diesem Hinweis enthalten § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2, § 13 Abs. 2 und § 13a Abs. 2 Nr. 1 die entsprechenden Vorschriften. Diese Präklusionsre-

gelung betrifft ausschließlich die Zulässigkeit des Normenkontrollantrages. Ist der Normenkontrollantrag zulässig, ist der Prüfungsumfang des Gerichts nicht auf die Einwendungen beschränkt, die der Antragsteller geltend gemacht hat.