



Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern  
Postfach 22 00 36 • 80535 München

**Kopie**

An die  
Regierungen

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen IIB5-4610-003/06	Bearbeiter Herr Engel	München 12.01.2007
	Telefon / - Fax 089/2192-3387 / -13387	Zimmer 362	E-Mail thomas.engel@stmi.bayern.de

**Baurecht;  
Novelle des Baugesetzbuchs (BauGB) durch das Gesetz zur Erleichterung  
von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006  
(BGBl I S. 3316)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

am 01. Januar 2007 trat das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in Kraft. Zentrales Anliegen des Gesetzes ist es, das Bau- und Planungsrecht für Vorhaben zur Stärkung der Innenentwicklung zu vereinfachen und zu beschleunigen. Diesem Ziel dient vor allem das neue beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13a BauGB). Daneben enthält das Gesetz eine Reihe weiterer Änderungen des BauGB und der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO).

Im Folgenden sollen einige Hinweise zu den wesentlichen Neuerungen gegeben werden. Die Fachkommission „Städtebau“ der ARGEBAU erstellt im Übrigen wie bei den früheren Novellen des BauGB einen Mustereinführungserlass, der in das Internet eingestellt werden und dort voraussichtlich in einigen Wochen unter [www.is-argebau.de](http://www.is-argebau.de) unter „Mustervorschriften/Mustererlasse“, „Städtebau“ zu finden sein wird.

• • •

## 1. Beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung

### 1.1 Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens

#### 1.1.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung:

Unter diesem Begriff versteht das Gesetz einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB). Erfasst sind demnach Bebauungspläne, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung kommen insbesondere Gebiete in Betracht, die im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinn von § 34 BauGB darstellen sowie innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brachgefallene Flächen. Bebauungspläne der Innenentwicklung sind abzugrenzen von Bebauungsplänen, durch die gezielt Flächen außerhalb der Ortslagen einer Bebauung zugeführt werden sollen.

#### 1.1.2 Größenbeschränkungen des Bebauungsplans (Schwellenwerte):

Ein Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn eine bestimmte im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche nicht überschritten wird (§ 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB). Das Gesetz unterscheidet zwei Fallgruppen:

- Im Bebauungsplan ist eine zulässige Grundfläche im Sinn von § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Bei der Ermittlung dieses Schwellenwertes müssen die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitgerechnet werden.
- Im Bebauungsplan ist eine zulässige Grundfläche im Sinn von § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> festgesetzt und aufgrund einer Vorprüfung des Einzelfalls wird die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan

...

voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Diese überschlägige Prüfung erfolgt durch die Gemeinde unter Berücksichtigung der in der neuen Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien. Die Anlage enthält bestimmte Merkmale des Bebauungsplans sowie der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete. An der Vorprüfung des Einzelfalls sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, zu beteiligen.

Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist für die Frage der Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird (§ 13a Abs. 1 Satz 3 BauGB).

#### 1.1.3 Keine UVP-Pflicht; keine Beeinträchtigung von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn

- durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG (vgl. hierzu die Anlage 1 zum UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB) oder
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, also für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete.

#### 1.2 Besonderheiten des beschleunigten Verfahrens

§ 13a sieht für im beschleunigten Verfahren aufgestellte Bebauungspläne der Innenentwicklung mehrere verfahrensrechtliche und materiell-rechtliche Besonderheiten und Erleichterungen vor:

### 1.2.1 Keine Umweltprüfung:

Im beschleunigten Verfahren entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB). Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB i.d.F. des Gesetzes vom 21.12.2006 wird u.a. von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen; ebenfalls nicht anzuwenden ist die Verpflichtung zum Monitoring nach § 4c BauGB. Unbeschadet des Verzichtes auf die formelle Umweltprüfung hat die Gemeinde aber auch im beschleunigten Verfahren nach allgemeinen Grundsätzen die Belange des Umweltschutzes im Sinn von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.

### 1.2.2 Entsprechende Anwendung der Verfahrensbestimmungen des vereinfachten Verfahrens:

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB gelten entsprechend (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Damit kann auch im beschleunigten Verfahren von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Wahlweise zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB kann der betroffenen Öffentlichkeit sowie anstelle der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB). Zu beachten ist, dass bei einer Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB die – durch das Gesetz vom 21.12.2006 erweiterte – Hinweispflicht des § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB (dazu unten 2.5) entsprechend gilt (§ 13 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

### 1.2.3 Verhältnis zum Flächennutzungsplan:

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen eines Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert

oder ergänzt ist. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans darf jedoch die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 3 BauGB). Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Die Berichtigung sollte unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplans erfolgen. Eine Genehmigung des Bebauungsplans ist im Fall des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich, da § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB die Fälle der Genehmigungspflicht von Bebauungsplänen abschließend nennt.

#### 1.2.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

In den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB, also bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinn des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

#### 1.2.5 Abwägung:

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, soll einem Investitionsbedarf 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 (§ 13a Abs. 3 Nr. 3 BauGB). Unabhängig davon sind aber auch im beschleunigten Verfahren die Anforderungen an eine gerechte Abwägung der durch die Bauleitplanung betroffenen öffentlichen und privaten Belange zu beachten (§ 1 Abs. 7 BauGB).

### 1.2.6 Hinweispflichten:

§ 13a BauGB enthält für das beschleunigte Verfahren besondere Hinweispflichten, um eine rechtzeitige Information der Öffentlichkeit über die verfahrensrechtlichen Besonderheiten eines im beschleunigten Verfahrens aufgestellten Bebauungsplans sicherzustellen. Ortsüblich bekanntzumachen ist danach,

- dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll, wobei in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB (Bebauungspläne mit einer Grundfläche von 20.000 bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup>) auch die hierfür wesentlichen Gründe anzugeben sind (§ 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB), und
- 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 Sinn von § 3 Abs. 1 stattfindet (§ 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

Die Bekanntmachung kann mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB) verbunden werden, in den Fällen des § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB (Bebauungspläne mit einer Grundfläche von 20.000 bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup>) kann die Bekanntmachung jedoch erst nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalls erfolgen (§ 13a Abs. 3 Sätze 2 und 3 BauGB).

### 1.3 Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans

Die Vorschriften über das beschleunigte Verfahren gelten entsprechend auch für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans (§ 13a Abs. 4 BauGB).

## **2. Weitere Änderungen im Recht der Bauleitplanung**

### 2.1 Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan

§ 9 BauGB wurde um zwei Festsetzungsmöglichkeiten erweitert.

#### 2.1.1 Festsetzung der Abstandsflächentiefe:

Aus städtebaulichen Gründen können vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB). Die Festsetzungen über die Tiefe der Abstandsflächen im Bebauungsplan müssen städtebaulich motiviert sein; die Gemeinde kann also nicht bauordnungsrechtliche Erwägungen zur Begründung der Festsetzung heranziehen. Es können lediglich vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (vgl. Art. 6 Abs. 4 bis 6 BayBO) getroffen werden. Die Festsetzungsmöglichkeit ermöglicht es hingegen nicht, eine von der BayBO abweichende Ermittlung des für die Abstandsflächentiefe relevanten Maßes H (vgl. Art. 6 Abs. 3 Satz 6 BayBO) vorzugeben; ebenso wenig können die sonstigen Vorschriften des Abstandsflächenrechts (z.B. die Möglichkeit der Erstreckung auf Nachbargrundstücke, Art. 7 Abs. 5 BayBO, die Nichtberücksichtigung untergeordneter Bauteile und Vorbauten, Art. 6 Abs. 3 Satz 7 BayBO etc.) modifiziert werden.

#### 2.1.2 Festsetzungen zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche:

Bereits mit dem EAG Bau 2004 wurde in § 34 Abs. 3 BauGB die Regelung eingeführt, dass von an sich im unbeplanten Innenbereich zulässigen Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein dürfen. Darüber hinaus können die Gemeinden nach dem nunmehr in § 9 BauGB eingefügten Abs. 2a für im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinn von § 34 BauGB festsetzen, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Die Festsetzung kann

...

nur zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, getroffen werden. Auf der Grundlage dieser Festsetzungsmöglichkeit können damit insbesondere Regelungen über die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben getroffen werden. 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 und nicht städtischen Gemeinden.

Für derartige Festsetzungen gelten im Übrigen die allgemeinen Grundsätze (vgl. vor allem § 1 Abs. 3, 6 und 7 BauGB). Nach § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB ist insbesondere ein städtebauliches Entwicklungskonzept zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält. Allerdings ist ein solches städtebauliches Entwicklungskonzept nicht zwingende Voraussetzung für Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB. Zu beachten ist darüber hinaus, dass in den zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die diesen Versorgungsbereichen dienen, nach den §§ 30 oder 34 BauGB vorhanden oder durch einen Bebauungsplan, dessen Aufstellung förmlich eingeleitet ist, zumindest vorgesehen sein sollen (§ 9 Abs. 2a Satz 3 BauGB). Sinn dieser Regelung ist, dass die zu schützenden Versorgungsbereiche bauplanungsrechtlich auch verwirklicht werden können.

## 2.2 Vorhaben- und Erschließungsplan

Nach bisheriger Rechtslage musste in einem Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB das auf seiner Grundlage zulässige Vorhaben konkret bestimmt sein.

Nach der in § 12 Abs. 3a BauGB enthaltenen Neuregelung kann nunmehr in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets aufgrund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung auch allgemein festgesetzt werden. Die konkrete Bestimmung

des zulässigen Vorhabens ergibt sich aus dem zwischen Gemeinde und Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrag. Dementsprechend hat die Gemeinde nach § 12 Abs. 3a BauGB, wenn sie von der genannten Möglichkeit einer allgemeinen Festsetzung der baulichen oder sonstigen Nutzung Gebrauch macht, unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Die festgesetzten Nutzungen sind in Bezug auf ihre Zulässigkeit aufschiebend bedingt, wobei Bedingung die entsprechende Verpflichtung im Durchführungsvertrag ist. Eine Änderung des oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind möglich (§ 12 Abs. 3a Satz 3 BauGB).

### 2.3 Flächennutzungsplan

Mit dem Gesetz vom 21.12.2006 wurde die erst mit dem EAG Bau 2004 in § 5 Abs. 1 Satz 3 BauGB eingeführte Verpflichtung der Gemeinde, den Flächennutzungsplan spätestens 15 Jahre nach seiner erstmaligen oder erneuten Aufstellung zu überprüfen, wieder abgeschafft. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass es ohnehin der kommunalen Praxis entspricht, Flächennutzungspläne bei städtebaulichem Bedarf einer Überprüfung zu unterziehen. Infolge der Streichung von § 5 Abs. 1 Satz 3 BauGB wurde auch die für diese Überprüfungspflicht geltende Überleitungsvorschrift des § 244 Abs. 4 BauGB aufgehoben.

### 2.4 Zu berücksichtigende Belange

Die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche wurde in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB als bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigender Belang ausdrücklich aufgenommen.

### 2.5 Bauleitplanverfahren

Neben der Einführung des beschleunigten Verfahrens (vgl. oben unter 1) enthält das Gesetz folgende Neuregelungen für das Bauleitplanverfahren:

...

- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung:  
In § 47 Abs. 2a VwGO wurde eine prozessuale Präklusion eingeführt (vgl. hierzu unten 5.2). Diese setzt einen entsprechenden Hinweis in der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB voraus. Dementsprechend wurde § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB in der Weise ergänzt, dass außer den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, bei Aufstellung eines Bebauungsplans auch darauf hinzuweisen ist, dass ein Antrag nach § 47 VwGO 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.
  
- Grenzüberschreitende Beteiligung:  
Nach § 4a Abs. 5 Satz 2 BauGB war schon bisher bei Bauleitplänen, die erhebliche Umweltauswirkungen auf einen anderen Staat haben können, dieser nach den Vorschriften des UVPG zu beteiligen. Ergänzend wurde nunmehr die Regelung aufgenommen, dass dann, wenn eine grenzüberschreitende Beteiligung nach dieser Vorschrift erforderlich ist, hierauf bei der Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB hinzuweisen ist.
  
- Vereinfachtes Verfahren:
  - In § 13 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird in Ergänzung zu der neuen Festsetzungsmöglichkeit in § 9 Abs. 2a BauGB bestimmt, dass Bebauungspläne, die lediglich Festsetzungen nach dieser Vorschrift enthalten, im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden können, sofern die übrigen Voraussetzungen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB vorliegen. In der Praxis dürften vor allem einfache Bebauungspläne betroffen sein, durch die bestimmte Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen werden.
  - Die ergänzte Hinweispflicht nach § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB gilt auch im Rahmen der Beteiligung der betroffenen Öff-

fentlichkeit nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB im vereinfachten Verfahren (§ 13 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Die Aufforderung zur Stellungnahme muss also einen entsprechenden Hinweis beinhalten.

- In § 13 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB wurde klarstellend geregelt, dass im vereinfachten Verfahren auch von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB bzw. § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen wird.

## 2.6 Planerhaltungsvorschriften

Die Bestimmungen für die Planerhaltung im Zusammenhang mit der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB wurden um Regelungen zu Fehlern im Zusammenhang mit der Beteiligung im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ergänzt. Daneben enthält der neue Abs. 2a des § 214 BauGB besondere Planerhaltungsvorschriften für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB.

Von Bedeutung ist insbesondere die Änderung in § 215 Abs. 1 BauGB: Die Frist für das Unbeachtlichwerden der in dieser Vorschrift im Einzelnen genannten Mängel wurde von zwei Jahren auf ein Jahr verkürzt. Dies ist bei dem Hinweis nach § 215 Abs. 2 BauGB zu beachten. Für Bebauungspläne, die vor dem 01. Januar 2007 bekanntgemacht worden sind, gilt § 233 Abs. 2 Satz 3 BauGB, so dass die vor dem 01. Januar 2007 geltenden Vorschriften über die Geltendmachung von Rechtsverstößen einschließlich ihrer Fristen weiterhin anzuwenden sind.

## 3. Zulässigkeit von Vorhaben (§§ 29 ff. BauGB)

### 3.1 Zulässigkeit während der Planaufstellung (§ 33 BauGB)

§ 33 Abs. 3 BauGB, wonach bei Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ein Vorhaben unter bestimmten Voraussetzungen bereits vor Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zugelassen werden kann, wurde in seinem An-

wendungsbereich auf das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ausgedehnt.

### 3.2 Zulässigkeit im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)

- Mit dem EAG Bau 2004 wurde in § 34 Abs. 3a BauGB unter bestimmten Voraussetzungen eine Abweichungsmöglichkeit vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung geschaffen, wenn die Abweichung der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs dient. Die Abweichungsmöglichkeit wurde nunmehr erweitert auf Fallgestaltungen der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung von zulässigerweise errichteten baulichen Anlagen zu Wohnzwecken. Damit können entsprechende Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, auch wenn sie sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung im Sinn von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB einfügen, sofern die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- Nach Maßgabe von § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Festlegungs- bzw. Entwicklungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB und für Einbeziehungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) entsprechend anzuwenden. Durch eine entsprechende Änderung der Verweisung wurde klargestellt, dass die Hinweispflicht nach § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB auch für die Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen des Erlasses solcher Satzungen gilt (§ 34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Hintergrund der Regelung ist, dass die prozesuale Präklusion des neuen § 47 Abs. 2a VwGO auch für diese Satzungen gilt.

### 3.3 Zulässigkeit im Außenbereich (§ 35)

Entsprechend der eben dargestellten Regelung bei Innenbereichssatzungen gilt die Hinweispflicht nach § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB auch für die

...

Öffentlichkeitsbeteiligung im Verfahren zum Erlass einer Außenbereichssatzung (§ 35 Abs. 6 Satz 5 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

#### **4. Besonderes Städtebaurecht**

Das Gesetz enthält mehrere Änderungen im Bereich des Besonderen Städtebaurechts. Wesentlich sind insbesondere folgende Neuerungen:

##### **4.1 Beschleunigung von Sanierungsverfahren**

Mit dem gesetzgeberischen Ziel, den Abschluss von Sanierungsverfahren zu beschleunigen, wurde § 142 Abs. 3 BauGB ergänzt. Bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung ist nunmehr zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Diese Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Allerdings kann die Frist durch Beschluss verlängert werden, wenn die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden kann.

Nach der Überleitungsvorschrift des § 235 Abs. 4 BauGB sind vor dem 1. Januar 2007 bekannt gemachte Sanierungssatzungen spätestens bis zum 31. Dezember 2021 aufzuheben. Dies gilt allerdings nicht, wenn die Gemeinde bis zu dem genannten Datum entsprechend § 142 Abs. 3 Satz 3 oder Satz 4 BauGB eine andere Frist für die Durchführung der Sanierung festgelegt hat.

##### **4.2 Sanierungsrechtliche Genehmigung**

§ 145 Abs. 1 BauGB enthält eine Zuständigkeitskonzentration des sanierungs- und bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens. Neu geregelt wurden die von den Gemeinden und den Bauaufsichtsbehörden bei der Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung zu beachtenden Fristen.

- Ist nur eine sanierungsrechtliche Genehmigung für ein Vorhaben erforderlich, erteilt diese Genehmigung die Gemeinde (§ 145 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Die hierbei zu wahrende Frist ergibt sich aus dem Verweis auf § 22 Abs. 5 Satz 2 bis 5 BauGB: Danach hat die Gemeinde inner-

halb eines Monats nach Eingang des Antrags bei ihr zu entscheiden, die Frist kann um max. drei Monate verlängert werden.

- Bedarf das Vorhaben einer bauaufsichtlichen Genehmigung oder Zustimmung und einer sanierungsrechtlichen Genehmigung, wird die sanierungsrechtliche Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt (§ 145 Abs. 1 Satz 2 BauGB). In diesem Fall gilt für die sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 145 Abs. 1 Satz 3 Halbsatz 1 BauGB eine Entscheidungsfrist von zwei Monaten nach Eingang des Antrags bei der Baugenehmigungsbehörde. Die Zwei-Monats-Frist kann nach § 145 Abs. 1 Satz 3 Halbsatz 2 BauGB um höchstens zwei Monate verlängert werden.

In beiden Fällen gilt die Genehmigung als erteilt, wenn sie nicht innerhalb der – ggf. verlängerten – Frist verweigert wird.

#### 4.3 Sanierungsrechtlicher Ausgleichsbetrag

In § 154 Abs. 2a BauGB wurde eine Möglichkeit für die Gemeinden geschaffen, den Ausgleichsbetrag vereinfacht zu berechnen.

#### 4.4 Private Initiativen

§ 171f BauGB enthält eine Regelung zu privaten Initiativen zur Stadtentwicklung. Die Ausgestaltung dieses Instrumentariums bleibt dem Landesrecht überlassen. Dementsprechend bestimmt § 171f Satz 1 BauGB, dass nach Maßgabe des Landesrechts Gebiete festgelegt werden können, in denen in privater Verantwortung standortbezogene Maßnahmen durchgeführt werden, die auf der Grundlage eines mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde abgestimmten Konzepts der Stärkung oder Entwicklung von Bereichen der Innenstädte, Stadtteilzentren, Wohnquartiere und Gewerbezentren sowie von sonstigen für die städtebauliche Entwicklung bedeutsamen Bereichen dienen.

Die Staatsregierung beabsichtigt nicht, von § 171f BauGB Gebrauch zu machen. Vielmehr besteht eine eindeutige Präferenz für zivilrechtliche Kooperationsformen. Dazu werden in Bayern derzeit im Rahmen des Modellvorha-

bens "Leben findet Innenstadt - öffentlich-private Kooperationen zur Standortentwicklung" die Möglichkeiten einer freiwilligen Kooperation ohne landesgesetzliche Regelung erprobt.

## **5. Änderungen im Normenkontrollverfahren (§ 47 VwGO)**

### **5.1 Antragsfrist**

Nach bisheriger Rechtslage kann ein Normenkontrollantrag nach § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO innerhalb von zwei Jahren nach Bekanntmachung der Rechtsvorschrift gestellt werden. Diese Frist wurde auf ein Jahr verkürzt. Der Normenkontrollantrag kann innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung der Rechtsvorschrift gestellt werden.

Als Überleitungsvorschrift bestimmt § 195 Abs. 7 VwGO, dass für Rechtsvorschriften, die vor dem 1. Januar 2007 bekanntgemacht worden sind, die Antragsfrist in der bis zum 31. Dezember 2006 geltenden Fassung gilt, also die Zwei-Jahres-Frist.

### **5.2 Prozessuale Präklusion**

Vor dem Hintergrund, dass bereits im Aufstellungsverfahren Mitwirkungsbe-fugnisse für die Öffentlichkeit bestehen, die dem Ziel dienen, die jeweiligen Interessen rechtzeitig dem Abwägungsmaterial hinzuzufügen, hat der Ge-setzgeber in § 47 Abs. 2a VwGO eine Präklusionsregelung eingeführt. Da-nach ist ein Normenkontrollantrag einer natürlichen oder juristischen Person, der einen Bebauungsplan, eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 oder Nr. 3 BauGB oder eine Außenbereichsatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB zum Gegenstand hat, unzulässig, wenn die den Antrag stellende Person nur Ein-wendungen geltend macht, die sie im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB oder im Rahmen der Beteiligung der betroffenen Öff-fentlichkeit nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB nicht oder verspätet geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen kön-nen, sofern auf diese Rechtsfolge im Rahmen der Beteiligung hingewiesen worden ist. Dieser Hinweis erfolgt auf der Grundlage des § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB (vgl. oben 2.5, 3.2 und 3.3).

Die Regierungen werden gebeten, die unteren Bauaufsichtsbehörden zu unterrichten. Die Landratsämter werden gebeten, die kreisangehörigen Gemeinden, die nicht selbst untere Bauaufsichtsbehörden sind, in geeigneter Weise über die neuen gesetzlichen Regelungen zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Dölker  
Ministerialdirigent