

## **BauGB-Novelle 2006/2007**

Mit Wirkung zum 01.01.2007 ist das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 in Kraft getreten (Bundesgesetzblatt Jahrgang 2006, Teil I, Nr. 64, Seite 3316 ff.)

War die letzte Baugesetzbuchnovelle aus dem Jahr 2004 (EAG-Bau) noch eine Komplettnovellierung anlässlich einer EU-Richtlinie, enthält die Novelle 2006/2007 nur punktuelle Änderungen. Schwerpunkt der Änderung ist die Einführung des § 13 a BauGB, der die amtliche Überschrift „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ trägt.

§ 13 a BauGB verweist für das Verfahren im wesentlichen auf das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB mit der Folge, daß eine Umweltprüfung nicht durchzuführen ist und das Verfahren ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt werden kann.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB können indes nur solche Bebauungspläne aufgestellt werden, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zum Gegenstand haben. § 13 a BauGB ist ungeeignet, um Baulandflächen außerhalb des bestehenden Bebauungszusammenhangs auszuweisen.

Von Bedeutung ist auch, daß im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB bei Bebauungsplänen mit einer Grundfläche von unter 20.000 m<sup>2</sup> kein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft geleistet werden muß. Dieser gilt als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Er gilt also als bereits ausgeglichen.

Zweiter großer Regelungspunkt der BauGB-Novelle 2006/2007 ist die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche.

Zum einen ist die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in die Planungsgrundsätze des § 1 Abs. 3 Ziffer 4 BauGB aufgenommen worden. Zum anderen ist § 9, der den Inhalt des Bebauungsplanes darstellt, um einen Absatz 2 a erweitert worden. Nunmehr kann für im Zusammenhang bebaute Ortsteile zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, daß nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

§ 34 Abs. 2 a BauGB schafft damit die Möglichkeit für die Gemeinden, für den unbeplanten Innenbereich einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen, der nur einzelne Nutzungsarten zuläßt oder ausschließt, die für die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche von Bedeutung sind. Die Zulässigkeit von Vorhaben in diesen Bereichen richtet sich im übrigen weiterhin nach § 34 BauGB. § 9 Abs. 2 a BauGB stellt den Gemeinden damit ein wirkungsvolles Steuerungsmittel zur Umsetzung ihrer Einzelhandelskonzepte zur Verfügung.

Letztlich ist auf eine Änderung des Festsetzungskataloges des § 9 Abs. 1 BauGB hinzuweisen. Der Katalog ist um die Ziffer 2 a erweitert worden. Die Gemeinden können nunmehr auch vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festsetzen.

Diese Änderung ist notwendig geworden, weil nach der Musterbauordnung 2002, die in einigen Bundesländern bereits umgesetzt ist, die bauordnungsrechtliche Abstandsregeln nur noch Belichtung und Brandschutz als Zweckausrichtung hat. Städtebauliche Aspekte werden nicht mehr berücksichtigt.

Hieraus resultieren möglicherweise zukünftig geringere seitliche Abstandsflächen, die städtebaulich unerwünscht sind. Das Baugesetzbuch vollzieht diesen Paradigmenwechsel der Bauordnung, die in ihrer Abstandsflächenregelung bisher stets auf städtebauliche Aspekte zur Rechtsfertigung herangezogen hat, nach und erlaubt nunmehr die Festsetzung abweichender Abstandsflächen. Dies wird im Regelfall bedeuten, daß die Bebauungsplätze größere Abstandsflächen festsetzen können, als dies nach der bauordnungsrechtlichen Abstandsregelung erforderlich ist.

In Nordrhein-Westfalen dürfte die Regelung in naher Zukunft keine spürbaren Auswirkungen haben, da der Landesgesetzgeber bei der Neufassung der Abstandsflächenregelung, die ebenfalls im Januar 2007 in Kraft getreten ist, gerade darauf verzichtet hat, städtebauliche Aspekte aus der Regelung zu entfernen. Aus der Gesetzesbegründung ergibt sich ausdrücklich, daß man sich aus städtebaulichen Gründen gegen die Übernahme der Abstandsflächenregelung der Musterbauordnung 2002 entschlossen hat.