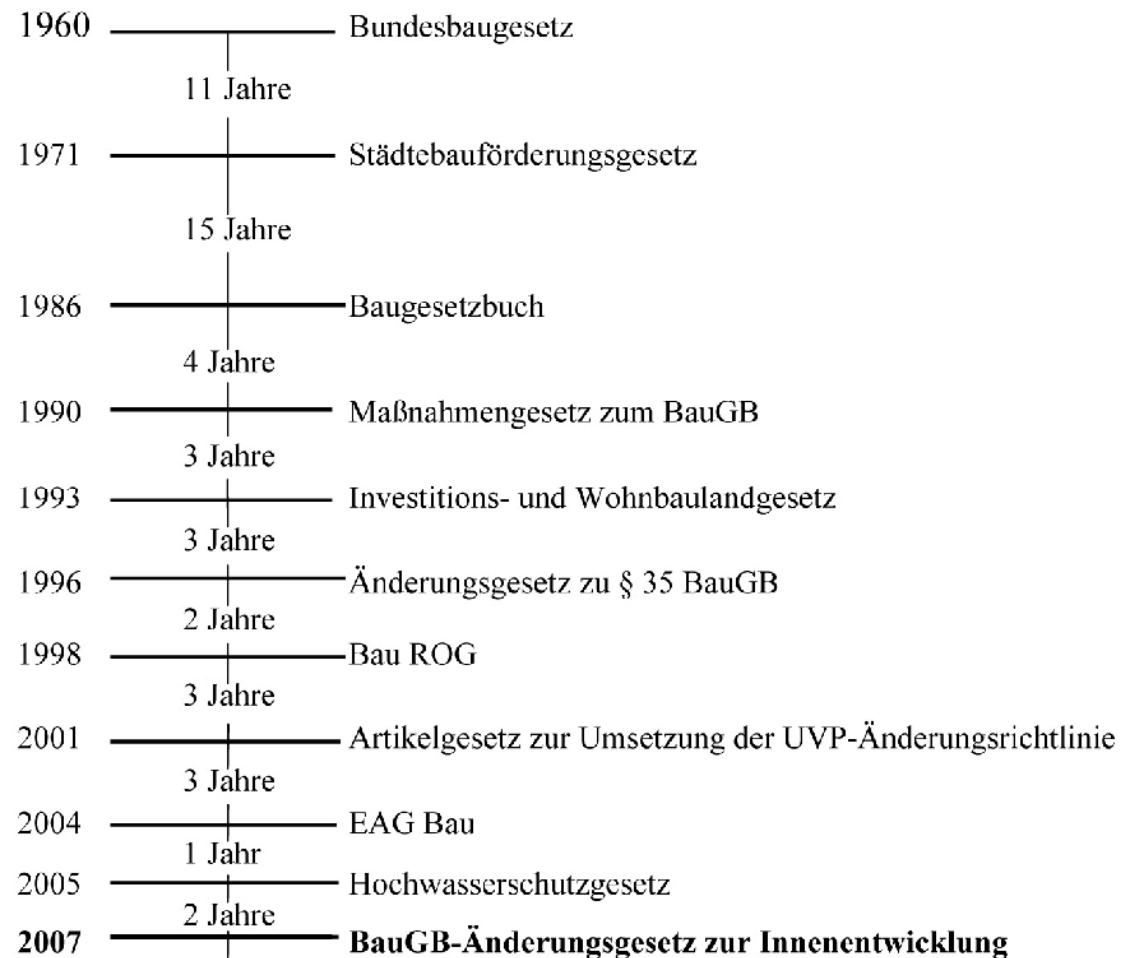


Das neue Baugesetzbuch 2007

wesentliche Inhalte – wesentliche Änderungen

- Hintergrund:
Koalitionsvertrag -
11.11.2005
- „Zur Verminderung der
Flächeninanspruchnahme
...werden wir das Bau- und
Planungsrecht ... zur
**Stärkung der
Innenentwicklung**
vereinfachen und
beschleunigen.“
- In Kraft getreten am
01.01.2007



Das neue Baugesetzbuch 2007

wesentliche Inhalte – wesentliche Änderungen

Die wesentlichen Änderungen:

- 1 Bebauungspläne der Innenentwicklung
- 2 Einfacher Bebauungsplan zur Sicherung zentraler Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung
- 3 Vorhaben- und Erschließungsplan
- 4 weitere Änderungen

Das neue Baugesetzbuch 2007

wesentliche Inhalte – wesentliche Änderungen

1 Bebauungspläne der Innenentwicklung

➔ Ziele und Chancen:

- § Verfahrensvereinfachung für Vorhaben zur Stärkung der Innenentwicklung
- § Nachhaltigkeitsstrategie – Wiedernutzung von Flächen und Nachverdichtung
- § Verringerung der Flächeninanspruchnahme – Innen- vor Außenentwicklung
- § Beschleunigtes Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung

Das neue Baugesetzbuch 2007

wesentliche Inhalte – wesentliche Änderungen

1 Bebauungspläne der Innenentwicklung

Voraussetzungen:

- § B-Plan der Innenentwicklung (Aufstellung / Änderung / Ergänzung)
 - Wiedernutzbarmachung von Flächen
 - Nachverdichtung
 - andere Maßnahmen der Innenentwicklung
- § Zulässige / festgesetzte Grundfläche (versiegelte Fläche)
 - weniger als 20.000 m² oder
 - 20.000 m² bis 70.000 m² und nach dem Ergebnis einer Vorprüfung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten
- § Kumulationsregelung ist zu beachten: enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang von mehreren BPlänen
- § Keine Begründung der Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben, keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigung von FFH und VS Gebieten

Das neue Baugesetzbuch 2007

wesentliche Inhalte – wesentliche Änderungen

1 Bebauungspläne der Innenentwicklung

Rechtsfolge – Beschleunigtes Verfahren:

- § Anwendung der Vorschriften des vereinfachten Verfahrens:
 - frühzeitige Öffentlichkeits- und TÖB-Beteiligung kann entfallen
 - Gelegenheit zur Stellungnahme für Öffentlichkeit und TÖB oder wahlweise Offenlage
 - keine förmliche Umweltprüfung / Umweltbericht erforderlich
- § B-Plan kann von FNP-Darstellungen abweichen; FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen. (Voraussetzung ist: keine Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes; ansonsten materieller also beachtlicher Fehler)
- § Für B-Plan mit weniger als 20.000 m² zulässige Grundfläche ist kein Ausgleich i.S. des § 1a BauGB erforderlich.

Das neue Baugesetzbuch 2007

wesentliche Inhalte – wesentliche Änderungen

➔ Grenzen und Risiken:

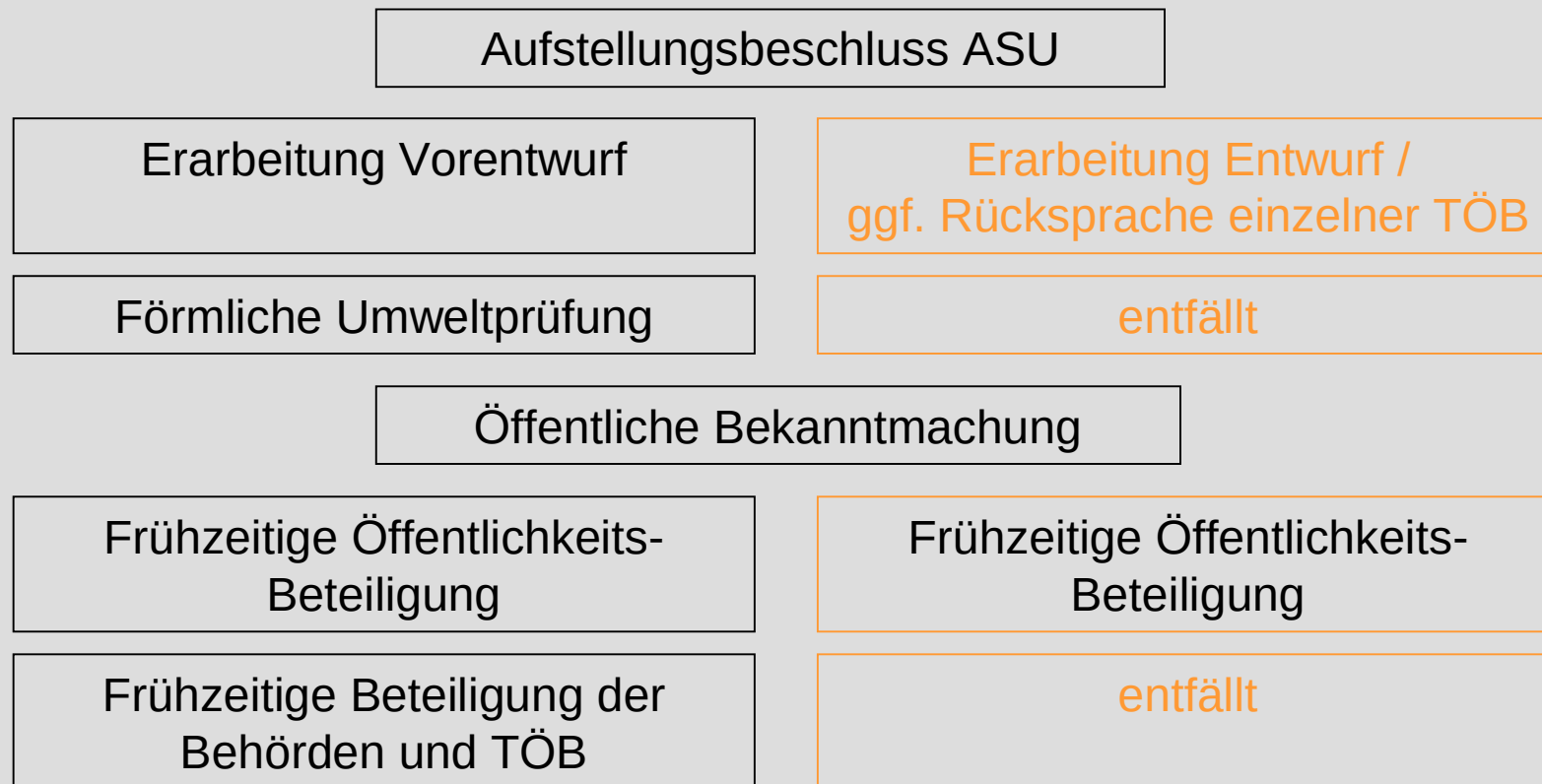
§ Wahrung der geordneten städtebaulichen Entwicklung

§ Schwächung des Flächennutzungsplans als Gesamtplanung

Das neue Baugesetzbuch 2007

wesentliche Inhalte – wesentliche Änderungen

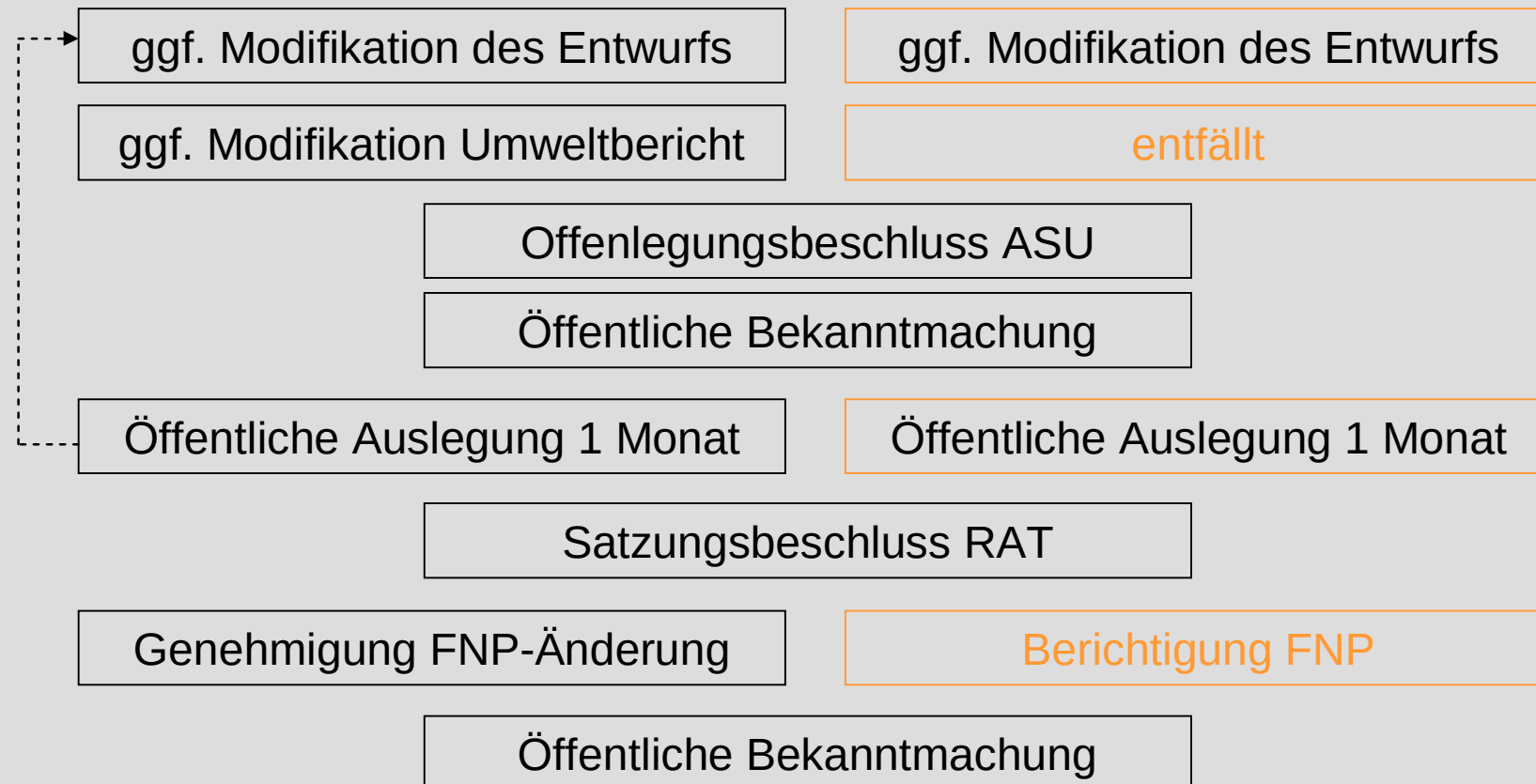
1 Bebauungspläne der Innenentwicklung – Regel-Verfahrensablauf



Das neue Baugesetzbuch 2007

wesentliche Inhalte – wesentliche Änderungen

1 Bebauungspläne der Innenentwicklung – Verfahrensablauf



Das neue Baugesetzbuch 2007

wesentliche Inhalte – wesentliche Änderungen

2 Einfacher B-Plan zur Sicherung zentraler Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung

Ziele und Chancen:

- § Ergänzung der Praktikabilität des § 34 (3) BauGB
- § Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche
- § Sicherung wohnungsnaher Versorgung
- § Stärkung von städtebaulichen Entwicklungs-/Einzelhandels-Konzepten

Voraussetzungen:

- § Im Zusammenhang bebauter Ortsteil gem. § 34 BauGB liegt vor (keine Anwendbarkeit bei bereits beplanten Gebieten gem. § 30 BauGB)
- § Berücksichtigung eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts mit Aussagen zu zentralen Versorgungsbereichen (EH-Konzept)

Das neue Baugesetzbuch 2007

wesentliche Inhalte – wesentliche Änderungen

2 Einfacher B-Plan zur Sicherung zentraler Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung

Verfahren:

- § Einfacher Bebauungsplan
- § Festsetzung von Arten der baulichen Nutzung gem. § 34 Abs. 1 und 2 BauGB als zulässig, unzulässig oder ausnahmsweise zulässig
- § d.h. keine Baugebietsfestsetzung notwendig
- § Jeweils unterschiedliche Festsetzungen für Teile des Geltungsbereichs möglich
- § Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB anwendbar

Das neue Baugesetzbuch 2007

wesentliche Inhalte – wesentliche Änderungen

3 Vorhaben und Erschließungsplan

→ Ziele und Chancen:

- § Mehr Flexibilität bei nachträglichen Vorhabensänderungen
- § Ersparnis aufwändiger B-Plan-Änderungsverfahren
- § Steigerung der Einsatzmöglichkeiten des Instrumentariums

→ Folgen:

- § Eröffnung der Möglichkeit, bauliche oder sonstige Nutzungen allgemein festzusetzen (Festsetzung eines Baugebiets nach BauNVO)
- § Abhängigkeit der Zulässigkeit vom Durchführungsvertrag kann im B-Plan festgesetzt werden
- § Änderung bzw. Neuabschluss des Durchführungsvertrages (ohne Planverfahren) möglich

Das neue Baugesetzbuch 2007

wesentliche Inhalte – wesentliche Änderungen

4 Die wichtigsten sonstigen Änderungen

Zulässigkeit von Wohnbauvorhaben im nicht beplanten Innenbereich

- § Beschleunigung durch Abweichung vom Einfügegebot des § 34 BauGB
- § Erweiterung, Änderung und Erneuerung vorhandener baulicher Anlagen zu Wohnzwecken
- § Ermessensentscheidung der Baugenehmigungsbehörde
- § Voraussetzung: Städtebauliche Vertretbarkeit

Das neue Baugesetzbuch 2007

wesentliche Inhalte – wesentliche Änderungen

4 Die wichtigsten sonstigen Änderungen

Pflicht zur Überprüfung des FNP nach 15 Jahren entfällt

- § Stärkung der Selbstbestimmung der Kommune
- § Überprüfung in der Praxis bei städtebaulicher Erforderlichkeit

Rügefrist und Normenkontrollantragsfrist

- § Herabsetzung der Rügefrist sowie der Normenkontrollantragsfrist auf einheitlich ein Jahr (bislang zwei Jahre)

Prozessuale Präklusion

- § Normenkontrollantrag ist unzulässig wenn der Antragsteller Einwendungen nicht während der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragen hat
- § Voraussetzung: Hinweis auf diese Rechtsfolgen bei Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Das neue Baugesetzbuch 2007

wesentliche Inhalte – wesentliche Änderungen

- **Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**