

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -		Datum 23.08.2010
Dezernat VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich

INFORMATION

I0201/10

Beratung	Tag	Behandlung
Der Oberbürgermeister	26.10.2010	nicht öffentlich
Ausschuss für Umwelt und Energie	09.11.2010	öffentlich
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	02.12.2010	öffentlich

Thema: B-Plan-Verfahren nach § 13 a BauGB

Vorbemerkung

Da das Thema §13a BauGB immer wieder Anlass zu Diskussionen im UWE und StBV gegeben hat, hat die Verwaltung zugesagt, eine Informationsvorlage zu diesem Thema zu erstellen.

1. Gesetzeslage

Der §13a BauGB wurde durch das „Gesetz zur Erleichterung der Innenentwicklung der Städte“ vom 21.12.2006 in das BauGB eingefügt. Der §13a BauGB gestattet die Aufstellung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren. Damit soll den Gemeinden ein Instrument zur zügigen Schaffung von Baurecht im Siedlungsbereich an die Hand gegeben werden. Die Siedlungsentwicklung soll stärker als bisher nach „innen“ auf die vorhandenen Siedlungsflächen gelenkt werden, um so die Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen zu minimieren.

Das beschleunigte Verfahren kann auf Bebauungspläne der Innenentwicklung angewendet werden, die eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen oder eine Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², wenn aufgrund einer Vorprüfung des Einzelfalls eingeschätzt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Bei einem Bebauungsplan nach §13a BauGB wird das Bauleitplanverfahren vor allem zeitlich verkürzt, da die frühzeitige Bürgerbeteiligung und Behördenbeteiligung entfallen kann, anstelle der öffentlichen Auslegung kann eine Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit treten. Zudem kann bei einem Verfahren nach §13a BauGB von einem Umweltbericht und einer Umweltprüfung abgesehen werden. Dies bedeutet aber nicht, dass auf die Prüfung umweltrechtlicher Belange völlig verzichtet wird. Die umweltbezogenen Belange werden auch in einem Bebauungsplan der Innenentwicklung sorgfältig erhoben und in die Abwägung eingebracht, auch wenn die Belange in der Begründung zum Bebauungsplan nicht so ausführlich dargestellt werden wie in einem formalen Umweltbericht.

Verzichtet wird gem. §13a (2) Nr.4 BauGB auf die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, wenn die festgesetzte Grundflächenzahl weniger als 20.000m² beträgt. Für Vorhaben in einem Bebauungsplan der Innenentwicklung unterhalb dieses Schwellenwertes ist damit kein Ausgleich erforderlich. Der Regelungsgehalt der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg bleibt davon unberührt.

Auch nach der Einführung des §13a bleibt der gesetzgeberische Normalfall der Bebauungsplan mit Umweltprüfung gem. § 2(4) BauGB und Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Bei §13a BauGB handelt es sich um eine verfahrensrechtliche Spezialvorschrift. Bebauungsplanverfahren nach §13a BauGB können bei Einhaltung der aufgeführten Kriterien angewendet werden, allerdings ist die Gemeinde nicht verpflichtet, diese Option zu nutzen.

2. Tatbestandsvoraussetzungen

2.1. Räumlicher Anwendungsbereich des §13a BauGB

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der **Innenentwicklung** kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden (§13a (1) Satz 1).

Entsprechend dem Gesetzestext ist der Anwendungsbereich des §13a BauGB **räumlich** auf die „Bereiche der Innenentwicklung“ beschränkt. Bei dem Begriff „Innenentwicklung“ ist die Zuordnung von Flächen zum Innenbereich oder Außenbereich nach §34 bzw. §35 BauGB nicht maßgeblich. Der „Bereich der Innenentwicklung“ ist weiter gefasst als der Innenbereich nach §34 BauGB, denn er umfasst auch durch qualifizierte Bebauungspläne überplante Flächen. Für den Außenbereich nach §35 BauGB ist das beschleunigte Verfahren i.d.R. nicht zulässig, eine Ausnahme bilden die sogenannten Außenbereichsinseln im Innenbereich, soweit die Flächen von einer baulichen Nutzung umgeben sind, d.h. innerhalb des Siedlungsbereichs liegen und die umgebende Bebauung auf diese Fläche ausstrahlt.

Siedlungstypische Freiflächen innerhalb des Siedlungsbereichs zählen nicht zum „Bereich der Innenentwicklung“, der nach §13a BauGB überplant werden kann. Straßen, Plätze, innerstädtische Parkanlagen, Spielplätze und Sportplätze werden aufgrund ihrer speziellen Freiflächenfunktion nicht durch die Bebauung in der näheren Umgebung geprägt, so dass eine Bebauung im Rahmen einer Nachverdichtung regelmäßig ausgeschlossen ist.

Aufgrund dieser räumlichen Beschränkung auf die Innenentwicklung kann §13a BauGB nicht dazu dienen, für Flächen außerhalb von Ortslagen Baurecht zu schaffen. Es kann auch nicht im Außenbereich Bauland ausgewiesen werden, um dadurch die Innenentwicklung zu stärken.

2.2. Inhaltlicher Anwendungsbereich des §13a BauGB

Zum **inhaltlichen** Anwendungsbereich des §13a BauGB werden beispielhaft die „Wiedernutzbarmachung von Flächen“ und die „Nachverdichtung“ benannt. Mit den „anderen Maßnahmen der Innenentwicklung“ sind alle Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen.

2.2.1. Wiedernutzbarmachung

Bei der Wiedernutzbarmachung von Flächen (Brachen) muss die Fläche von der Vornutzung noch geprägt sein. Bei der aufgegebenen Nutzung muss es sich zudem um eine Nutzung handeln, die für den Bereich der Innenentwicklung typisch und prägend ist. Gute Beispiele hierfür sind Industriebrachen, Gewerbebrachen, aufgegebene Bahnanlagen, ehemalige Kasernengelände aber auch aufgegebene Wohngebäude. Ist die für die frühere Nutzung bestimmte Bebauung inzwischen beseitigt worden, kommt es darauf an, inwieweit die frühere Bebauung noch „nachwirkt“.

Aufgegebene Äcker, Wiesen, Gärtnereien, Kleingärten, Grünflächen oder Baumschulen kommen als Fälle der Wiedernutzbarmachung nicht infrage, auch wenn sie von Bebauung umgeben sind.

2.2.2. Nachverdichtung

Unter Nachverdichtung ist die Erhöhung der Bebauungsdichte oder Nutzungsintensität auf einem Grundstück zu verstehen, wobei die bisherige Nutzung im Wesentlichen beibehalten wird. Die Nachverdichtung kann durch eine Heraufsetzung der maßgeblichen Kennwerte der Baunutzungsverordnung (Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl) oder durch eine Ausweitung der überbaubaren Fläche erfolgen. Eine Nachverdichtung nach §13a BauGB ist sowohl im Bereich von Bebauungsplänen als auch auf Innenbereichsflächen möglich.

Über einen solchen Bebauungsplan zur Nachverdichtung kann z.B. eine Hinterlandbebauung zugelassen werden, eine Aufstockung mit Staffelgeschossen oder die Bebauung von Außenbereichsinseln im Innenbereich.

Außenbereichsinseln im Innenbereich können, soweit sie von der umgebenden Bebauung geprägt sind, im Rahmen einer Nachverdichtung überplant werden. Dies gilt auch, wenn es sich bei den Außenbereichsinseln um Kleingartenflächen oder kleinere Grünflächen handelt. Im letzteren Fall kommt es natürlich auf die Bedeutung der Flächen für den Stadtteil und das gesamtstädtische Grünsystem an.

2.2.3. Andere Maßnahmen der Innenentwicklung

Unter diesen Begriff fallen Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Als ein Beispiel kann man Bebauungspläne zur Sicherung oder Umstrukturierung von vorhandenen Nutzungen nennen oder Bebauungspläne, die Stadtumbauprozesse planungsrechtlich untersetzen.

3. Rechtsfolgen

§13a (2) setzt fest, dass im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach §13 (2) und (3) Satz 1 entsprechend gelten.

- Es kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3 (1) und §4 (1) (Frühzeitige Bürgerbeteiligung / frühzeitige Behördenbeteiligung) abgesehen werden,
- der betroffenen Öffentlichkeit kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder es kann wahlweise die Auslegung nach §3(2) durchgeführt werden,
- den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder es kann wahlweise die Beteiligung nach §4 (2) durchgeführt werden.
- Im vereinfachten / beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach §2 (4), von dem Umweltbericht nach §2a, von der Angabe nach § 3a (2), welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurde, nach §6 (5) Satz 3 und §10 (4) abgesehen. §4c (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.
- Gemäß §13a (2) Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist (...).
- Gemäß § 13a BauGB gelten in den Fällen des §13a (1) Satz 2 Nr.1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind als (...) vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“

4. Verhältnis des §13a BauGB zu §1a BauGB

§ 1a BauGB führt „ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz“ auf, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen anzuwenden sind:

- Vorschriften zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a (2)),
- Vorschriften zum erforderlichen Ausgleich (§1a (3)),

- Verfahrensvorschrift bei Beeinträchtigung von „Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung“ und von „Europäischen Vogelschutzgebieten“ (§1a (4)).

Gemäß §2 (4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach §1(6) Nr.7 und §1a eine Umweltprüfung durchzuführen.

Der §13a BauGB trifft zu diesen allgemeinen Verfahrensregelungen Sonderregelungen: §13a (2) Nr.1 verweist auf die Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens nach §13 BauGB, wonach von einer Umweltprüfung nach §2 (4) BauGB abgesehen wird.

§13a (2) Nr. 4 setzt die Ausgleichsregelung des §1a (4) Nr.5 für die beschleunigten Verfahren bis 20.000 m² Grundfläche außer Kraft: „In den Fällen des §13a (1) Satz 2 Nr.1 gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind als (...) vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“ Mit der Ausgleichspflicht entfällt auch die Möglichkeit, Ausgleichsmaßnahmen den Baugrundstücken zuzuordnen und die damit verbundenen Kosten zu erheben. Der Gesetzestext lässt hier keinen Spielraum für eine freiwillige Anwendung der Ausgleichsregelung.

Allerdings entfällt nach §13a (2) Nr.4 BauGB nur die Erforderlichkeit eines Ausgleichs. Die Pflicht zur Erhebung und Abwägung der in §1 (6) Nr.7 genannten Umweltbelange besteht unabhängig hiervon. Aufgrund des Abwägungsergebnisses können auch im Geltungsbereich eines Bebauungsplans der Innenentwicklung aus städtebaulichen Gründen Festsetzungen über Grünflächenbepflanzungen, Maßnahmen für die Entwicklung von Natur und Landschaft u.ä. getroffen werden (§9(1) Nr. 20 und 25).

5. Abstimmung zur Wahl des Bebauungsplanverfahrens

Die Wiedernutzbarmachung von Konversionsflächen ist im Gesetzestext und in den Kommentierungen zu § 13a BauGB klar geregelt. Bei der Nachverdichtung bisher unbebauter, begrünter Flächen im Bereich der Innenentwicklung werden zukünftig u.a. folgende Kriterien bei der Wahl des Bebauungsplanverfahrens betrachtet: Die Bedeutung der Fläche für

- eine nachhaltige Stadtentwicklung (u.a. Nutzung vorhandener Erschließung und Infrastruktur),
- den Klimaschutz / Luftaustausch,
- den Hochwasserschutz,
- den Biotopverbund,
- die Freiflächenversorgung für die Bevölkerung.

In einer Vorabstimmung vor Aufstellung eines Bebauungsplans werden sich die betroffenen Ämter / Fachbereiche hinsichtlich der Verfahrenswahl beraten und Einvernehmen erzielen zu den Fragen,

- ob die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB rechtlich zulässig ist und
- ob die Möglichkeit zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB (Kann-Vorschrift) genutzt werden soll.

Die Informationsvorlage ist gemeinsam mit dem Amt 31 erarbeitet und mit dem FB 62 abgestimmt.

Dr. Scheidemann
Beigeordneter für Stadtentwicklung,
Bau und Verkehr

Anlage: Anwendbarkeit § 13 BauGB