

---

# **Der Bebauungsplan der Innenentwicklung**

## **Anwendbarkeit und Unterschiede zum allg. Bebauungsplan**

**- Tobias Kroll -**  
(Rechtsanwalt)

---

**Frankfurt, 28. März 2015**



**Informationsdienst Umweltrecht (IDUR)**  
**[www.idur.de](http://www.idur.de)**

### Gliederung

- Bebauungsplan der Innenentwicklung
  - Wesensmerkmale
  - Größenmerkmale
  - Ausschlüsse
- Verfahrensrechtliche Beschleunigung

### Wesenmerkmale – Innenbereich und Verfahrensbeschleunigung

§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB:

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

- Wiedernutzbarmachung von Flächen = „Konversion bereits genutzter Flächen“
- Nachverdichtung = „Baulücken, bessere Ausnutzung von Flächen im Innenbereich“
- andere Maßnahmen der Innenentwicklung = ?  
jedenfalls keine Maßnahmen im Außenbereich, denn der Anwendungsbereich des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist in räumlicher Hinsicht zweckgebunden auf den Bereich der Innenentwicklung

#### > **Problem: Abgrenzung Innenbereich und Außenbereich**

Unproblematisch, wenn Flächen in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil i.S.d. § 34 Abs. 1 BauGB liegen, dann Innenbereich - seltene Ausnahme: Außenbereichsinsel im Innenbereich - oder aber im Freiraum, also deutlich nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, dann Außenbereich.

### Wesenmerkmale

#### > **Problem: Abgrenzung Innenbereich und Außenbereich** (Fortsetzung)

Der Bereich der Innenentwicklung ist nicht beschränkt auf den im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB. Er bezieht sich auch auf den räumlichen Bereich, der in den Anwendungsbereich **der Entwicklungs- und der Ergänzungssatzung** (§ 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB) fällt, mit denen also Außenbereichsgrundstücke in den Innenbereich „hineingezogen“ werden können.

§ 13a BauGB räumt eine „Regelungsfriktion“ aus. Für städtebauliche Entwicklungs- und Ergänzungssatzungen, war es, wenn die Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 BauGB erfüllt sind, nicht erforderlich, eine Umweltprüfung durchzuführen. Wenn die gleiche Maßnahme Gegenstand eines Bebauungsplans war, musste wegen der generellen Umweltprüfungspflicht von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung erfolgen.

Bebauungspläne im Anwendungsbereich von städtebaulichen Satzungen i.S.d. § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB waren also „schlechter“ gestellt als die städtebaulichen Satzungen, obwohl mit beiden Instrumenten das gleiche Ziel verfolgt werden konnte.

Nach Einführung des § 13a BauGB, dessen Anforderungen teilweise auch § 34 Abs. 5 BauGB entsprechen, ist durch Angleichung der inhaltlich-verfahrensrechtlichen Anforderungen klar, dass der Übergangsbereich vom Innenbereich zum Außenbereich, der auch mit städtebaulichen Entwicklungs- und Ergänzungssatzungen „überplant“ werden kann, dem Bereich der Innenentwicklung zuzurechnen.

### Größenmerkmale

§ 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB:

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine **zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO** oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. **weniger als 20.000 m<sup>2</sup>**, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
2. **20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup>**, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (**Vorprüfung des Einzelfalls**); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird.

### **Größenmerkmale – Bestimmung der zulässigen Grundfläche?**

Gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO ist die zulässige Grundfläche der nach § 19 Abs. 1 BauNVO errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Aber: Nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

### **Problem: Sind diese Flächen auch bei § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB mitzuzählen?**

- Keine Rechtsprechung ersichtlich!

- In der Literatur umstritten:

Einerseits wird vertreten, da § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB nur auf § 19 Abs. 2 BauNVO verweist, kann auch nur der danach zu bestimmende Wert gemeint sein (Wortlaut!)

Andererseits wird vertreten, dass auch die i.S.d. § 19 Abs. 4 BauNVO bebauten Flächen mitzuzählen sind. Argument: § 13a Abs. 1 Satz 3 BauGB! Ist keine zulässige Grundfläche oder Größe der Grundfläche festgesetzt ist, soll die Fläche maßgeblich sein, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird.

- Eigene Meinung: Flächenschwellenwerte stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit erheblichen Umweltauswirkungen und UVP-Pflicht, für die Versiegelung eine merkliche Rolle spielt, daher sind § 19 Abs. 4 BauNVO-Flächen mitzuzählen (Sinn und Zweck!)

Nachstehende Kriterien sind anzuwenden, soweit auf Anlage 2 Bezug genommen wird.

1. Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf
  - 1.1 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;
  - 1.2 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;
  - 1.3 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;
  - 1.4 die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;
  - 1.5 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.
2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf
  - 2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;
  - 2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;
  - 2.3 die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);
  - 2.4 den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;
  - 2.5 die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;
  - 2.6 folgende Gebiete:
    - 2.6.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,
    - 2.6.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,
    - 2.6.3 Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,
    - 2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,
    - 2.6.5 gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,
    - 2.6.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,
    - 2.6.7 Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,
    - 2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes,
    - 2.6.9 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.

### Ausschlüsse

#### § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

> UVP-Pflichtigkeit bricht Verfahrensbeschleunigung

#### § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB:

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

> Natura 2000-Gebietsschutz bricht Verfahrensbeschleunigung



### Verfahrensrechtliche Beschleunigung - inhaltlich

#### § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB:

ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, kann aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

#### § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB:

Es soll einem Bedarf an Investitionen 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. 2 Nr. 4 BauGB:

In den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 (bis 20.000 m<sup>2</sup>) gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

> Trotz Eingriff, kein Ausgleich erforderlich!

### Verfahrensrechtliche Beschleunigung - inhaltlich

§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB:

Vorschriften des § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB gelten entsprechend:

Es wird abgesehen von

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, und
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB.

§ 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB:

Es ist ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll und in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 2 unter Angabe der hierfür wesentlichen Gründe

### Verfahrensrechtliche Beschleunigung – hinsichtlich Öffentlichkeitsbeteiligung

§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB:

Vorschriften des § 13 Abs. 2 BauGB gelten entsprechend:

Im vereinfachten Verfahren kann

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden,
- der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden, wahlweise „förmliches“ Beteiligungsverfahren;  
bei „förmlichen“ Beteiligungsverfahren gilt Hinweispflicht auf Präklusion

§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB:

Es ist 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, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 stattfindet.