

# BauGB 2013

Prof. Dr. Michael Krautzberger  
Bonn/Berlin

# Überblick

**Innenentwicklungsnovelle 2013**

**BauNVO Novelle 2013**

# Stand der Gesetzgebung

- EAG Bau 2004: Umsetzung der UP-Richtlinie; „Regelfall“
- Hochwasserschutzgesetz 2005
- BauGB Novelle 2007: beschleunigtes Verfahren
- ROG
- Energieeinsparungsgesetze
- Novelle WertV - ImmoWertV
- Novelle 2011 Klimaschutz
- Novelle 2013 BauGB und BauNVO

# Novelle 2011

- Anlass für die Klimaschutznovelle „Fukushima“

„Gesetz zur Förderung des  
Klimaschutzes bei der Entwicklung in den  
Städten und Gemeinden“

Vom 22. Juli 2011  
(BGBl. I S. 1509)

# Überblick

- 1) Klimaschutzklausel
- 2) Flächennutzungsplan
- 3) Bebauungsplan
- 4) Städtebauliche Verträge
- 5) Zulassung von Vorhaben
- 6) Stadtumbau und Stadtsanierung

# Bauleitplanung

- Klimaschutzklausel (§ 1 Abs. 5 S. 2 und § 1 a Abs. 5 BauGB).
- Versorgungsflächen als Ausstattung des Gemeindegebiets (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 b und c, § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB).
- Sachlicher und räumlicher Teilflächennutzungsplan (§ 5 Abs. 2 b BauGB).
- Technische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB).
- Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB).
- Sparsame und energieeffiziente Maßnahmen (§ 248 BauGB).
- Erweiterung der Anlage zur PlanzV.

# Änderungen und Neuregelungen in § 35 BauGB:

- Änderung in § 35 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. d BauGB – **Biomasseanlagen.**
- Änderung in § 35 Abs. 1 Nr. 7 BauGB – **Kernenergetische Anlagen.**
- Neuregelung in § 35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB – **Anlagen solarer Strahlungsenergie.**

# Klimaschutzklausel

## § 1 Abs. 5 Satz 2

- Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

## Novelle 2013

- **Gesetz zur Stärkung der  
Innenentwicklung in den Städten und  
Gemeinden und zur weiteren  
Fortentwicklung des Städtebaurechts**

# Ziele

- Stärkung der Innenentwicklung.
- Maßvoller Änderungsbedarf für die BauNVO.
- Anpassung der Regelungen in § 35 BauGB an aktuelle Erfordernisse.

# Zeitplan

- Regierungsbeschluss: 4. Juli 2012
- Bundesrat: 21. September 2012
- Gegenäußerung Bundesregierung: 14. November 2012
- Deutscher Bundestag: Dezember/Januar 2013
- Planspiel:
- Bundestagsausschuss - öffentliche Anhörung: 31.1.2013
- Beschluss: 24.4.2013
- Deutscher Bundestag: 25.4.2013
- Bundesrat II: 3. Mai 2013
- Gesetz vom ...
- BGBl. I ...
- Inkrafttreten: 3 Monate nach Verkündung

# Änderungen im BauGB

- Innenentwicklung als Leitbild
- Darstellung zentraler Versorgungsbereiche im Flächennutzungsplan
- *Modifizierung des Artenschutzes – Ausnahme nach § 45 Abs. 7 Satz 1 Nr. 5 und Satz 2 BNatSchG sind bei Innbereichs-Bebauungsplänen „vermutet“: nein*
- Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten analog § 9 Abs. 2a BauGB
- Erschließungsverträge
- § 34 Abs. 3 a: Nutzungsänderung auch zugunsten des Wohnens
- § 35 Abs. 1 Nr. 4: Intensivtierhaltung bei UVP pflichtiger Anlage nicht privilegiert
- Sanierung aus Gründen des Klimaschutzes
- Schrottimmobilien: Vorkaufsrecht zugunsten Dritter; Rückbaugesuch auch ohne Bebauungsplan; Kosten trägt Gemeinde ?

# Änderung der BauNVO 1990

- Kinderbetreuung in WR Gebieten
- Solaranlagen an oder auf Gebäuden zulässig, auch wenn vorrangig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird
- Anwendung auch für geltende Bebauungspläne
- § 17 Abs. 2 BauNVO: Obergrenze kann überschritten werden, wenn keine nachteiligen Auswirkungen

# Leitbild Inneneentwicklung

- § 1
- § 1a

# Neuregelung in § 1 Abs. 5 Satz 3

- **Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.**
- **„Leitbild“?**

# Bundesrat

- "Hierzu haben die Bauleitpläne vorrangig Maßnahmen zur Innenentwicklung vorzusehen.,,
- verworfen

## § 1 Abs. 5 Satz 3

- Unterstützung der Nachhaltigkeitsstrategie.
- Berücksichtigung der demografischen Entwicklung.
- Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme auf 30-Hektar/Tag.
  - è Städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.
  - è Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen sowie von Wald bedarf der besonderen Begründung.

# § 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB: redationell

- Anstelle von „bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften“ heißt es künftig „**Rechtsakten der Europäischen Union.**“
- Redaktionelle Anpassung an den Vertrag von Lissabon.

# § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB:

- Die Belange
  - ...  
e. der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit
  - ...
- Stellt auf die Bedeutung der Versorgungssicherheit in Bezug auf Energie ab.
- Insbesondere auf den Zubau von konventionellen Kraftwerken (aber auch KWK-Anlagen).
- Systemstabilität steht im Vordergrund.
- Muss künftig bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden, vor allem bei FNP, da Versorgungssicherheit primär überörtlicher Aspekt darstellt.

# Bodenschutzklausel

## § 1a Abs. 2 BauGB 2004

- (2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.
- Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.
- Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen

# Bodenschutzklausel: VGH München, Urt. v. 7.8.2012 – 1 N 11.1728

- Eine Gemeinde wird dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden nicht gerecht, wenn sie ein Neubaugebiet in nicht mehr vertretbarer Weise überdimensioniert
- In dem nun maßgeblichen Satzungsbeschluss vom 17. Januar 2012 stützt sich die Antragsgegnerin u.a. darauf, dass sich die Einwohnerzahl in I... von 2001 bis 2011, also **innerhalb der letzten zehn Jahre, von 612 auf 654** Einwohner, also um ca. **7%, erhöht** habe. Der Großteil der Bevölkerungszunahme sei in den letzten fünf Jahren (2006 bis 2011) erfolgt. In diesem Zeitraum habe die Einwohnerzahl I... um ca. 5,5% von 619 auf 654 Einwohner zugenommen.
- Geht man zugunsten der Antragsgegnerin von der Entwicklung der letzten fünf Jahre aus, hat die Bevölkerung im Durchschnitt um **sieben Personen pro Jahr** zugenommen. Der Bebauungsplan weist demgegenüber zum maßgeblichen Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses (s. § 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB) nach Abzug der beiden Versickerungsflächen und der sieben schon entstandenen Neubauten 52 freie Parzellen aus, die für die Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern zur Verfügung stehen. Geht man von vier Bewohnern pro Parzelle aus, bedeutet dies **208 zusätzliche Einwohner**. Bei vorsichtiger Schätzung und Zugrundelegung von **durchschnittlich 3,5 Bewohnern pro Parzelle ergibt sich ein möglicher Bevölkerungszuwachs von 182 Personen**.
- Bei einem Zuzug von sieben Personen pro Jahr, wie er dem Zuzug der letzten fünf Jahre entspricht, **würde die Auffüllung des Baugebiets demnach ca. 30 bzw. (bei vorsichtiger Schätzung) 26 Jahre dauern**.
- Dies zeigt, dass die Antragsgegnerin das **Neubaugebiet in nicht mehr vertretbarer Weise überdimensioniert** hat und damit dem Gewicht des öffentlichen Belangs des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden nicht gerecht geworden ist.
- **Dieser Abwägungsfehler ist jedoch nur zu einem geringen Teil erheblich, weil er im Übrigen das Abwägungsergebnis nicht beeinflusst hat (vgl. § 214 Abs. 3 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB).**

# § 1 a Abs. 2 Satz 3 und 4

- Satz 3:  
Ersetzung der Wörter „nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung“ durch „in der Abwägung nach § 1 Abs. 7“.
- Satz 4:
- „Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

# § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB

- Erreichbar über Flächenkataster.
- Valide Ermittlung des Neubedarfs ist erforderlich.
- Richtet sich in erster Linie an den FNP.
- Neuregelung dient der Hervorhebung der Bedeutung von landwirtschaftlichen Flächen für die Erzeugung von Agrarrohstoffen.

# § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB

- Abwägungsrelevanter Belang, der aber durch konfligierende Belange überwunden werden kann.
- Aber: Anforderung an die Begründung
- Schnittfelder auch mit dem Ziel dem Klimawandel entgegenzutreten.
- Problem: Innenentwicklung contra Klimaschutz!

# § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB

- Neuregelung  
„§ 15 Abs. 3 des  
Bundesnaturschutzgesetzes gilt  
entsprechend“.
- Bezugnahme auf planerische  
Eingriffsregelung
- Flächeninanspruchnahme für Ausgleichs-  
und Ersatzmaßnahmen.

## § 15 Abs. 3 BNatSchG

- (3) Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen.
- Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.

# § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB

- Agrarstrukturelle Belange:  
Landwirtschaftskammern.
- Stärkung landwirtschaftlicher Belange bei  
Entscheidungen über Bodennutzung.
- Nachvollziehbare Darlegung

# § 1 a Abs. 4 BauGB - redaktionell

- Nicht mehr nur „Kommission“, sondern nunmehr **„Europäischen Kommission“**.
- Auch hier nur redaktionelle Anpassung an den Vertrag von Lissabon.

# Bauleitplanverfahren

# § 3 Abs. 1 S. 2 BauGB

- „... Auch Kinder und Jugendliche sind Teil der Öffentlichkeit im Sinne des Satzes 1 ...“
- Neuregelung geht auf Koalitionsvertrag zurück, nach dem die Rechte von Kindern zu stärken und ihre Partizipation zu fördern ist.
- Gilt dies auch für Abs. 2?

## § 3 Abs. 2 Satz 2

- „... Dabei ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und, bei Aufstellung eines Bebauungsplans, dass ein Antrag nach § 47 VwGO unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können...“

## § 3 Abs. 2 Satz 2

- Dient der Rechtsklarheit: Wortlaut der Hinweispflicht wird an § 47 Abs. 2 a VwGO angepasst: „
- Vgl. BVerwG, U. v. 27.10.2010 – 4 CN 4.09 -, ZfBR 2011, 151.

# § 4 a Abs. 1

- „Die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung dienen insbesondere der vollständigen Ermittlung und zutreffenden Bewertung der von der Planung berührten Belange **und der Information der Öffentlichkeit.**“
- Dient der Betonung der Funktion der Öffentlichkeitsbeteiligung.
- Nicht neu, auch bislang diente die Öffentlichkeitsbeteiligung der Information der Öffentlichkeit.
- Sonderfall: vereinfachtes und beschleunigtes Verfahren!

## § 4 b Satz 2 neu

- **„Sie kann dem Dritten auch Aufgaben des Mediationsverfahrens übertragen.“**

# Hierzu Bundesrat

- Der Bundesrat bittet, im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens eine ausdrückliche Klarstellung im Baugesetzbuch zu prüfen, ob und, wenn ja, welche Bindungswirkungen das Ergebnis einer nach § 4b Satz 2 BauGB auf Veranlassung der Gemeinde durchgeführten Mediation für die nach § 1 Absatz 7 und § 2 Absatz 3 BauGB von der Gemeinde vorzunehmende Abwägung entfaltet

- Klarstellung
- Hervorhebung der Bedeutung von „Konfliktlösungsverfahren“ für die Bauleitplanung.
- Städtebaulicher Vertrag kann für außergerichtliche Konfliktbeilegung auch abgeschlossen werden nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

# Mediationsverfahren

- **§ 1 Abs. 1 Mediationsgesetz:** „ein vertrauliches und strukturiertes Verfahren, bei dem die Parteien mit Hilfe eines oder mehrerer Mediatoren freiwillig und eigenverantwortlich eine einvernehmliche Beilegung ihres Konflikts anstreben.“
- Für beauftragte Mediatoren gelten die Vorschriften des Mediationsgesetzes: unabhängig, neutral, verschwiegen.
- Andere Verfahren:
  - Einschaltung von Ombudsleuten
  - Clearingstellen .

# Flächennutzungsplan

# § 5 Abs. 2 Nr. 2 d BauGB

- Neuer Buchstabe d: „mit zentralen Versorgungsbereichen.“

# Zentraler Versorgungsbereich

- § 2 Abs. 2 S. 2 BauGB.
- § 34 Abs. 3 BauGB.
- § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB.
- § 9 Abs. 2 a BauGB.
- Schlüsselbegriff der geordneten städtebaulichen Entwicklung.

# § 5 Abs. 2 Nr. 2 d BauGB

- § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB dient der Erfassung der Ausstattung des Gemeindegebiets.
- Ist durch Klimaschutz-Novelle schon erweitert worden.
- Dient der Hervorhebung der Bedeutung von Einzelhandels- und Zentrenkonzepten und verknüpft diese mit der gesamtgemeindlichen Betrachtungsebene des FNP und seiner Steuerungs- und Koordinationsfunktion.
- Darstellungsmöglichkeit erfasst sowohl bestehende als auch noch zu entwickelnde zentrale Versorgungsbereiche.

# § 5 Abs. 2 Nr. 2 d BauGB

- Nachfolgende Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2 a BauGB werden dadurch unterstützt.
- Impuls zur Feststellung von zentralen Versorgungsbereichen, auch bei Anwendung von § 34 Abs. 3 BauGB.

## Nicht aufgenommen: Bundesrat § 5 Abs. 6

- „(6) Vor Ausweisung neuer Bauflächen sind die Infrastrukturfolgekosten dem Stand der Planung entsprechend zu ermitteln und zu bewerten.
- Das Bewertungsergebnis ist in die Begründung aufzunehmen.“

# Bebauungsplan

# § 9 Abs. 2 b BauGB

- „Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) kann in einem Bebauungsplan, auch für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, festgesetzt werden, dass Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig sind, oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, um
  1. eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten,
  2. eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets oder
  3. eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstättenzu verhindern.“

# Anwendungsvoraussetzungen

Anwendungsbereich:

- Nur für im Zusammenhang bebaute Ortsteile.
- Auch im Geltungsbereich von Innenbereichssatzungen.
- Auch im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans, aber bedingt.
- Nicht im Außenbereich.
- Nicht im qualifizierten Bebauungsplanbereich.
- Nicht im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

# Anwendungsvoraussetzungen

Räumlicher Umgriff:

- Für gesamten Geltungsbereich.
- Auch für räumliche Teile des Geltungsbereichs.

# Anwendungsvoraussetzungen

## Städtebauliche Gründe:

- Beeinträchtigungen der Wohnnutzung oder anderer schutzbedürftiger Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten.
- Beeinträchtigungen der städtebaulichen Funktion eines Gebiets.
- Eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten.

# Festsetzungen

- Ergänzung des Festsetzungsinstrumentariums.
- Baugebietsunabhängige Steuerung durch Festsetzung von Zulässigkeit, Unzulässigkeit oder ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten sowie ihrer Unterarten.
- Keine „besonderen städtebaulichen Gründe“ wie in § 1 Abs. 9 BauNVO.
- Räumlicher Geltungsbereich nach § 9 Abs. 7 BauGB.
- Nicht festsetzbar nach § 9 Abs. 2 b BauGB-neu:
  - Maß der baulichen Nutzung.
  - Überbaubare Grundstücksflächen.
  - Bauweise
- Kombination mit § 9 Abs. 2 a BauGB ist möglich.

# Flankierung durch Aufwertungsmaßnahmen

In Frage kommen können:

- Maßnahmen auf freiwilliger Basis.
- Privatinitiativen zur Stadtentwicklung.
- Stadtumbaumaßnahmen nach § 171 a BauGB.
- Ggf. auch Sanierungsmaßnahmen.
- Nicht: Sperrgebietsverordnungen.

# Verfahren

- Vereinfachtes Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB.
- Bei Vorliegen der Voraussetzungen auch beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB.

# Städtebauliche Konzepte

- Erfordernis der **städtebaulichen Rechtfertigung**.
- Aufstellung eines städtebaulichen Konzeptes als **informelle Planung – nicht rechtsverbindlich**.
- Gleiche Anforderungen wie an Einzelhandelskonzeptionen.
- **Abwägungsrelevanz**

# Inhaltliche Konzeptanforderungen

- Differenzierte Darstellung des vorhandenen Bestands an Vergnügungsstätten nach ihren Unterarten und eine Bewertung dieses Bestands.
- Jeweils zulässige Vergnügungsstätten in Gebieten nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.
- Realistische Erweiterungsabsichten sowie ggf. bereits vorliegende sowie beantragte bestehender Vergnügungsstätten.
- Ggf. zu beachtende Entschädigungspflichten.
- Konzept zur Steuerung, also Aussagen zum Ausschluss, zur Zulässigkeit oder zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und der Unterarten.
- Aussagen zur räumlichen Verteilung der einzelnen Vergnügungsstätten und ihrer Unterarten.

# § 13 Abs. 1 S. 1 BauGB

Vereinfachtes Verfahren: „Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt oder wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert oder enthält er lediglich Festsetzungen nach **§ 9 Absatz 2a und 2 b**, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn .....

# § 13 Abs. 1 S. 1 BauGB

- Aufstellung des Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2 b BauGB im vereinfachten Verfahren.
- Wenn Voraussetzungen erfüllt sind, auch nach § 13 a BauGB.
- Maßgeblich sind aber die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 BauGB.

# Erschließungsverträge

# Erschließungsvertrag

- § 11 BauGB
- § 124 BauGB

# BVerwG, Urt. v. 1.12.2010 – 9 C 8.09

1. Die Regelung über den Erschließungsvertrag in § 124 BauGB ist gegenüber denjenigen über die Zulässigkeit und den Gegenstand städtebaulicher Verträge in § 11 BauGB die speziellere Norm.
2. Eine von der Gemeinde (ganz oder mehrheitlich) beherrschte sog. Eigengesellschaft ist kein Dritter i.S.v. § 124 Abs. 1 BauGB, auf den die Gemeinde die Erschließung durch Vertrag übertragen kann.
3. Eine Übertragung i.S.v. § 124 Abs. 1 BauGB liegt nicht vor, wenn sich die Gemeinde in dem Erschließungsvertrag umfangreiche Befugnisse vorbehält, die praktisch auf ein unbeschränktes Recht zur Selbstvornahme hinauslaufen.

# § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB

- Neuregelung des Erschließungsvertrags: Erschließungsvertrag kann auch als städtebaulicher Vertrag angesehen werden, weil die Erschließung eine städtebauliche Maßnahme darstellt.
- BVerwG, 1.12.2010 – 9 C 8.09 - wirft Fragen im Verhältnis von § 124 zu § 11 auf.
- Deshalb: Erschließungsverträge sollen künftig als städtebauliche Verträge behandelt werden. Die entsprechenden Regelungen in § 124 BauGB werden aufgehoben.

# § 124 BauGB - bisher Erschließungsvertrag

- (1) Die Gemeinde kann die Erschließung durch Vertrag auf einen Dritten übertragen.
- (2) Gegenstand des Erschließungsvertrages können nach Bundes- oder nach Landesrecht beitragsfähige sowie nicht beitragsfähige Erschließungsanlagen in einem bestimmten Erschließungsgebiet in der Gemeinde sein. Der Dritte kann sich gegenüber der Gemeinde verpflichten, die Erschließungskosten ganz oder teilweise zu tragen; dies gilt unabhängig davon, ob die Erschließungsanlagen nach Bundes- oder Landesrecht beitragsfähig sind. § 129 Abs. 1 Satz 3 ist nicht anzuwenden.
- (3) Die vertraglich vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein und in sachlichem Zusammenhang mit der Erschließung stehen. Hat die Gemeinde einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 erlassen und lehnt sie das zumutbare Angebot eines Dritten ab, die im Bebauungsplan vorgesehene Erschließung vorzunehmen, ist sie verpflichtet, die Erschließung selbst durchzuführen.

# § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB 2012

## Erschließungsvertrag

- (1) Die Gemeinde kann städtebauliche Verträge schließen. Gegenstände eines städtebaulichen Vertrages können insbesondere sein:
- 1. die Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch den Vertragspartner auf eigene Kosten; dazu gehören auch die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse, die Bodensanierung und sonstige vorbereitende Maßnahmen, „die Erschließung durch nach Bundes- oder nach Landesrecht beitragsfähige sowie nicht beitragsfähige Erschließungsanlagen“ sowie ...

# § 11 Abs. 1 Satz 3 BauGB (neu)

- „Die Gemeinde kann städtebauliche Verträge auch mit einer juristischen Person abschließen, an der sie beteiligt ist.“

# § 11 Abs. 2 Satz 3 BauGB

- „Trägt oder übernimmt der Vertragspartner Kosten oder sonstige Aufwendungen, ist unbeschadet des Satzes 1 eine Eigenbeteiligung der Gemeinde nicht erforderlich.“

# § 124 BauGB. Erschließungspflicht

- „Hat die Gemeinde einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Absatz 1 aufgestellt und lehnt sie das zumutbare Angebot zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrags über die Erschließung ab, ist sie verpflichtet, die Erschließung selbst durchzuführen.“

# Baukultur

# § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB

- ... Die Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, insbesondere die Grundstücksnutzung, auch hinsichtlich einer Befristung oder Bedingung, die Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1 a Abs. 3, **die Berücksichtigung baukultureller Belange**, die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung ...

# § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB

- Klarstellend, dass auch Belange der Baukultur Gegenstände eines städtebaulichen Vertrages sein können.
- Baukulturelle Belange sind auch in § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sowie in § 248 BauGB unmittelbar .

# Qualitätsvereinbarung

- Vertraglich Standards vereinbaren
- Ausschluss von bestimmten Gestaltungen
- „statt“ Gestaltungssatzung
- Beteiligung vereinbaren über eine/n „Gestalt-Beauftragten“ der Stadt

# Welche Rolle spielt Baukultur in der Planungspraxis?

- Ist das ein öffentliches Thema?
- Gibt es öffentliche Diskussionen?
- Oder bleibt das mehr dem Feuilleton vorbehalten?

# Was ist Baukultur?

- **Baukultur** beschreibt die Summe menschlicher Leistungen natürliche oder gebaute Umwelt zu verändern.
- Anders als die Baukunst beinhaltet die Baukultur **sämtliche Elemente der gebauten Umwelt**; Baukultur geht über die architektonische Gestaltung von Gebäuden weit hinaus und umfasst beispielsweise
- auch den **Städtebau und die Ortsplanung**, die Gestaltung von Verkehrsbauwerken durch Ingenieure sowie insbesondere natürlich auch die Kunst am Bau und die Kunst im öffentlichen Raum.
- Als erweiterter Kulturbegriff stützt sich die Identität der Baukultur auf die **Geschichte und Tradition eines Landes** oder einer Region.

**1960 bis 2004:  
Städtebaulicher Belang nach § 1 Abs. 5**

- „....die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege,
- die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,..“

# BauGB 2004

- § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB
- „Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, ....die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild **baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.**“

## Und neu im Belangekatalog § 1 Abs. 6 Nr. 5

- „die Belange der Baukultur“

# 2011 „Klimaschutznovelle“

## § 248 Abs. 1 BauGB

- „In Gebieten mit **Bebauungsplänen** oder Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 oder 3 sind bei **Maßnahmen an bestehenden Gebäuden zum Zwecke der Energieeinsparung**
- **geringfügige Abweichungen** von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig,
- soweit dies mit nachbarlichen Interessen und **baukulturellen Belangen vereinbar** ist.“
- gilt entsprechend im Bereich nach § 34 BauGB

## § 35 Abs. Nr. 8 BauGB : ohne Baukulturklausel

- „8. der Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen von zulässigerweise genutzten Gebäuden dient, wenn die Anlage dem Gebäude baulich untergeordnet ist.“

# Städtebauliche Sanierung

## § 136 Abs. 4 BauGB (seit 1971)

- „(4) Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen dazu beitragen, dass .....
- 4.
- die vorhandenen Ortsteile erhalten, erneuert und fortentwickelt werden, die **Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds** verbessert und den Erfordernissen des **Denkmalschutzes** Rechnung getragen wird.“

# Weitere städtebauliche Instrumente

- § 22 BauGB: Erhaltung von Kur- und Fremdenverkehrsorten
- §§ 164 a, b: Städtebauförderung
- §§ 171 a ff.: Stadtumbau

# Städtebauliches Denkmalrecht

- § 172 BauGB

## § 172

### Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung)

Die Gemeinde kann in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen

- 1. zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt,
- 2. ....  
der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.

# Städtebaulicher Denkmalschutz (§ 172 Abs. 3)

In dem Gebieten zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner **städtebaulichen Gestalt** darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die **bauliche Anlage** allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen **das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt** oder sonst von **städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung** ist.

Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage **beeinträchtigt wird**.

# § 1 Abs. 6 Nr. 7

- 7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
  - a) ...
  - d) **umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,**
  - e) .....

## Anlage 2 (zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2)

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

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 im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete,

.....

**2.6.9 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.**

Auf die Abwägung kommt es an

# Auf die Abwägung kommt es an auch wegen „Baukultur“

- Ob ein Objekt erhalten werden soll oder ob in sonstiger Weise auf das Objekt wegen seiner Erhaltenswürdigkeit Rücksicht zu nehmen ist,
- lässt sich erst unter **Abwägung aller städtebaulich relevanten Belange** feststellen.
- Unterschutzstellungen und sonstige Anordnungen der Denkmalschutzbehörden nach dem **Denkmalschutzrecht der Länder** können zu einer Gewichtungsvorgabe führen, die die Gemeinde nur bei entsprechender Gewichtigkeit anderer abwägungsrelevanter Belange hintanstellen darf;
- ein **absoluter Vorrang** kommt den Belangen des Denkmalschutzes dabei jedoch nicht zu.
- Vgl. BayVGH vom 9. 11. 1981, BRS 38, Nr. 39; vom 19. 12. 1983, UPR 1984, 342; NdsOVG vom 26. 6. 1984–6 C 22.81 –; Watzke, ZfBR 1981, 58 f.; Moench, ZfBR 1985, 113, 166.

# § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB

- ... Die Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, insbesondere die Grundstücksnutzung, auch hinsichtlich einer Befristung oder Bedingung, die Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1 a Abs. 3, die **Berücksichtigung baukultureller Belange**, die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung ...

# Qualitätsvereinbarung

- Vertraglich Standards vereinbaren
- Ausschluss von bestimmten Gestaltungen
- „statt“ Gestaltungssatzung
- Beteiligung vereinbaren über eine/n „Gestalt-Beauftragten“ der Stadt

# Sicherung der Bauleitplanung

- Flächennutzungsplan wegen
- Steuerung Windenergie

## § 15 Abs. 3 S. 4 BauGB (neu)

"Wenn besondere Umstände es erfordern, kann die Baugenehmigungsbehörde die Entscheidung nach Satz 1 um höchstens ein weiteres Jahr aussetzen."

- Geht auf Vorschlag des Bundesrates zurück.
- Steht im Zusammenhang mit dem Zeitaufwand zur planerischen Steuerung der Windenergie im Flächennutzungsplan.

# Technische Änderungen

# § 22 Abs. 8 S. 4 BauGB

- Satz 4 wird neu gefasst: „**Sobald die Mitteilung über die Aufhebung des Genehmigungsvorbehalts beim Grundbuchamt eingegangen ist, ist Absatz 6 Satz 1 nicht mehr anzuwenden.**“
- § 22 Abs. 1 BauGB enthält Genehmigungsvorbehalt in Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen.
- Er erlischt mit der Aufhebung der Satzung.

# § 22 Abs. 8 S. 4 BauGB

- Nach § 22 Abs. 8 S. 4 BauGB-alt erlischt der Genehmigungsvorbehalt, wenn die Mitteilung über seine Aufhebung beim Grundbuchamt eingegangen ist.
- Mit der Neuregelung wird nicht mehr auf das Erlöschen des Genehmigungsvorbehalts abgestellt, sondern auf die konkret zu regelnde Rechtsfolge des Wegfalls der Grundbuchsperre nach § 22 Abs. 6 S. 1 BauGB.

# Vorkaufsrechte

## Bundesrat

- Streichung von § 24 Abs. 2 BauGB
- Das bedeutet:
- Vorkaufsrecht auch zugunsten von Rechten nach dem WEG
- Nicht aufgegriffen worden

# § 27 a Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB

- Dient der Erweiterung der Möglichkeiten zur Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter.
- Abgestellt wird dabei auf Verfahrenserleichterungen für Gemeinden und Investoren, indem auf den Direkterwerb Dritter abgestellt wird.
- Neufassung von § 27 a Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB: Die Gemeinde kann „Nr. 1 ihr Vorkaufsrecht zugunsten eines Dritten ausüben, wenn der Dritte zu der mit der Ausübung des Vorkaufsrechts bezweckten Verwendung des Grundstücks innerhalb angemessener Frist in der Lage ist und sich hierzu verpflichtet oder“
- Die in § 27 a Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB enthaltene Beschränkung der Befugnis zur Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter auf Fälle der sozialen Wohnraumförderung oder der Wohnbebauung für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf wird aufgehoben.

# § 27 a Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB

- Grund: der Durchgangserwerb durch die Gemeinde führt zu zusätzlichen Belastungen.
- Neufassung von § 27 a Abs. 3 S. 2 BauGB

# § 27 a Abs. 3 S. 2 BauGB

- § 27 a Abs. 3 S. 2 BauGB wird neugefasst:  
„Kommt der Begünstigte seiner Verpflichtung nach Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 nicht nach, soll die Gemeinde in entsprechender Anwendung des § 102 die Übertragung des Grundstücks zu ihren Gunsten oder zu Gunsten eines Übernahmewilligen verlangen, der zur Verwirklichung des Verwendungszwecks innerhalb angemessener Frist in der Lage ist und sich hierzu verpflichtet.“

# Zulässigkeit von Vorhaben

- Novelle 2011

# § 248 BauGB

- Maßnahmen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie in Gebieten mit städtebaulichen Satzungen

# § 248 Satz 1

- In Gebieten mit Bebauungsplänen oder Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 oder 3 sind bei Maßnahmen an bestehenden Gebäuden zum Zwecke der Energieeinsparung geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit dies mit nachbarlichen Interessen und baukulturellen Belangen vereinbar ist

## § 248 Satz 2 und Satz 3

Satz 1 gilt entsprechend für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen.

In den **im Zusammenhang bebauten Ortsteilen** gelten die Sätze 1 und 2 entsprechend für Abweichungen vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung (§ 34 Abs. 1 Satz 1).

# § 248 BauGB:

- **Geringfügige Abweichungen:** Werden generell erfasst.
  - Änderung des BPl oder der Satzung ist nicht erforderlich!
  - Gebundener Genehmigungstatbestand.
  - Kein gemeindliches Einvernehmen! – Planungshoheit?
- 
- Wenn darüber hinausgehend: **Befreiung!**

## § 248 BauGB

- Rückgriff auf § 23 Abs. 2 S. 2 und Abs. 3 S. 2 BauNVO.
- Rechtsprechung:
  - VGH Baden-Württemberg, U. v. 1.2.1999 – 5 S 2507.96 -, ZfBR 1999, S. 234.
  - OVG Nordrhein-Westfalen, B. v. 24.5.1996 – 11 B 970.96 -, BauR 1997, S. 82.
- Entscheidend, was in den bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zulässig ist.

# Entwurf MBO

- Nach der maßgeblichen Bestimmung über Abstandsflächen bleiben Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung und Solaranlagen bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht, wenn sie eine Stärke von nicht mehr als 25 Zentimeter aufweisen und nicht weniger als 2,50 Meter von der Nachbargrenze zurückbleiben.
- Nachbarliche Interessen: wie bei § 31 Abs. 2 BauGB.

# Zulässigkeit von Vorhaben

- § 35 BauGB
- § 249 BauGB

# Änderungen und Neuregelungen in § 35 BauGB:

- Änderung in § 35 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. d BauGB – **Biomasseanlagen.**
- Änderung in § 35 Abs. 1 Nr. 7 BauGB – **Kernenergetische Anlagen.**
- Neuregelung in § 35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB – **Anlagen solarer Strahlungsenergie.**

# § 35 Abs. 1 Nr. 6 d BauGB

- Fassung 2011:

„die Feuerungswärmeleistung der Anlage überschreitet nicht 2,0 Megawatt und die Kapazität einer Anlage zur Erzeugung von Biogas überschreitet nicht 2,3 Millionen Normkubikmeter Biogas pro Jahr“.

## § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB (neu)

- Neufassung von Buchst. d:  
„die Kapazität einer Anlage zur Erzeugung von Biogas überschreitet nicht 2,3 Millionen Normkubikmeter Biogas pro Jahr, die Feuerungswärmeleistung anderer Anlagen überschreitet nicht 2,0 Megawatt.“
- Soll der Flexibilisierung dienen.

# § 35 Abs. 1 Nr. 7 BauGB

- Änderung:  
„der Erforschung, Entwicklung und Nutzung der Kernenergie zu friedlichen Zwecken oder der Entsorgung radioaktiver Abfälle dient, mit Ausnahme der Neuerrichtung von Anlagen zur Spaltung von Kernbrennstoffen zur gewerblichen Erzeugung von Elektrizität.“

# § 35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB

- Neuregelung:  
„der Nutzung solarer Strahlungsenergie in,  
an und auf Dach- und Außenwandflächen  
von zulässigerweise genutzten Gebäuden  
dient, wenn die Anlage dem Gebäude  
baulich untergeordnet ist.“

# § 35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB

- Erfasst werden **Photovoltaikanlagen** sowie **solarthermische Anlagen**.
- Nur Gebäude, nicht bauliche Anlage – Begriff: hilfsweise § 2 Abs. 2 MBO.
- Nr. 8 beseitigt Rechtsunsicherheiten, insb. OVG Münster, ZfBR 2011, 45) – nunmehr wird klargestellt, dass durch die nachträgliche Errichtung einer Solaranlage ein ehemals privilegiertes Gebäude seine Privilegierung nicht einbüßt. Bauordnungsrechtliche Regelungen bleiben gleichwohl unberührt.

# § 35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB

- Nr. 8 verlangt, dass das Gebäude „zulässigerweise genutzt“ wird. Das Gebäude muss für sich genommen im Außenbereich genehmigungsfähig sein und zulässigerweise errichtet werden können.
- Privilegierung des Gebäudes kann nicht aus Nr. 8 hergeleitet werden.
- Abgestellt wird auf einen bestehenden **Bestandsschutz**.
- Es genügt die **formell zulässige Nutzung**.
- „**Solarscheunen**“ bleiben ausgeschlossen.

Bundesrat: Novelle 2012  
§ 35 Abs. 1 Nr. 8 erweitern  
*verworfen*

- „oder auf Halden, Deponien, sanierten Altlastenflächen oder befestigten Flächen im Bereich von Konversionsflächen“

# § 249 BauGB:

- Sonderregelungen zur Windenergie in der Bauleitplanung

# § 249 BauGB:

- (1) Werden in einem Flächennutzungsplan zusätzliche Flächen für die Nutzung von Windenergie dargestellt, folgt daraus nicht, dass die vorhandenen Darstellungen des Flächennutzungsplans zur Erzielung der Rechtswirkungen des § 35 Absatz 3 Satz 3 nicht ausreichend sind. Satz 1 gilt entsprechend bei der Änderung oder Aufhebung von Darstellungen zum Maß der baulichen Nutzung. Die Sätze 1 und 2 gelten für Bebauungspläne, die aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden, entsprechend.

# § 249 BauGB:

- (2) Nach § 9 Abs. 2 Satz 1 Nummer 2 kann auch festgesetzt werden, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Windenergieanlagen nur zulässig sind, wenn sichergestellt ist, dass nach der Errichtung der im Bebauungsplan festgesetzten Windenergieanlagen andere im Bebauungsplan bezeichnete Windenergieanlagen innerhalb einer im Bebauungsplan zu bestimmenden angemessenen Frist zurückgebaut werden. Die Standorte der zurückzubauenden Windenergieanlagen können auch außerhalb des Bebauungsplangebiets oder außerhalb des Gemeindegebiets liegen. Darstellungen im Flächennutzungsplan, die die Rechtswirkungen des § 35 Absatz 3 Satz 3 haben, können mit Bestimmungen entsprechend den Sätzen 1 und 2 mit Wirkung für die Zulässigkeit der Windenergieanlagen nach § 35 Absatz 1 Nummer 5 verbunden sein.

# Bundesrat zu § 249 BauGB

## *verworfen*

- a) Nach Absatz 1 Satz 1 wird folgender Satz eingefügt:
- "Bei der Darstellung neuer Flächen nach Satz 1 kann die Abwägung auf geänderte und zusätzlich berührte Belange beschränkt werden."
- b) Folgender Absatz 3 wird angefügt:
- "(3) Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften bei der Darstellung zusätzlicher Flächen für die Nutzung der Windenergie im Flächennutzungsplan nach § 35 Absatz 3 Satz 3 ist nur beachtlich, wenn dadurch in die Gesamtkonzeption zur Steuerung der Windenergie wesentlich eingegriffen wird. §§ 214 und 215 bleiben unberührt. "



# § 34 BauGB

# § 34 Abs. 3 a S. 1 Nr. 1 BauGB

- § 34 Abs. 3 a BauGB ermöglicht zusätzliche baulichen Maßnahmen im Zusammenhang mit vorhandenen Gewerbe- und Handwerksbetrieben und Wohnbauvorhaben.
- Dies soll erweitert werden um die Möglichkeiten einer Nutzungsänderung von einem Gewerbe- und Handwerksbetrieb zu einem Wohnzwecken dienenden Gebäude.
- Deshalb Neufassung von § 34 Abs. 3 a S. 1 Nr. 1 BauGB.

## § 34 Abs. 3a Satz 1 Nummer 1 neu:

- „1. der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise
- errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs, einschließlich der
- Nutzungsänderung zu Wohnzwecken, oder der Erweiterung, Änderung oder
- Erneuerung einer zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden baulichen
- Anlage dient,“.

# § 34 Abs. 5 S. 3 BauGB

- § 34 Abs. 5 S. 3 BauGB wird neu gefasst:  
„§ 9 Abs. 6 und § 31 sind entsprechend anzuwenden.“
- Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB und Befreiungen und Ausnahmen nach § 31 BauGB können auch in Entwicklungssatzungen und erweiterten Abrundungssatzungen entsprechend angewendet werden.

# § 35 BauGB Außenbereich

# Bundesrat *verworfen*

- 7. der Nutzung der Kernenergie zu friedlichen Zwecken, der Erforschung für Sicherheit, Endlagerung und Rückbau oder der Entsorgung radioaktiver Abfälle dient, mit Ausnahme der
- Neuerrichtung von Anlagen zur Spaltung von Kernbrennstoffen zur gewerblichen Erzeugung von Elektrizität sowie
- der Neuerrichtung oder Erweiterung von Anlagen, die an der Erzeugung oder Aufarbeitung von Kernbrennstoffen beteiligt sind"

# § 35 Abs. 4 Satz 2 BauGB neu

- „In begründeten Einzelfällen gilt die Rechtsfolge des Satzes 1 auch für die Neuerrichtung eines Gebäudes im Sinne des Absatzes 1 Nummer 1, dem eine andere Nutzung zugewiesen werden soll,
- wenn das ursprüngliche Gebäude vom äußeren Erscheinungsbild auch zur Wahrung der Kulturlandschaft erhaltenswert ist,
- keine stärkere Belastung des Außenbereichs zu erwarten ist als in Fällen des Satzes 1 und
- die Neuerrichtung auch mit nachbarlichen Interessen vereinbar ist; Satz 1 Nummer 1 Buchstabe b bis g gilt entsprechend.“

# § 35 Abs. 4 Satz 2 BauGB

- § 35 Abs. 4 Satz 1 a BauGB begünstigt nur Nutzungsänderungen einer erhaltenswerten Bausubstanz.
- Oft ist aber die Bausubstanz marode, so dass nur eine Neuerrichtung in Frage kommt.
- Um den Strukturwandel in der Landwirtschaft zu unterstützen, soll im Einzelfall auch eine Neuerrichtung von Gebäuden begünstigt werden.
- Dafür gelten zwei Voraussetzungen:
  - Das ursprüngliche Gebäude soll vom äußeren Erscheinungsbild zur Wahrung der Kulturlandschaft erhaltenswert erscheinen.
  - Nachbarliche Interessen müssen gewahrt bleiben.
- Außerdem: Bezugnahme auf § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 b-g BauGB.

# § 35 Abs. 4 Satz 2 BauGB

- Daher sind die Voraussetzungen für die Nutzungsänderung bei Beibehaltung des Gebäudes entsprechend anzuwenden:
  - Neubau muss sich im Wesentlichen an der äußeren Gestalt des bisherigen Gebäudes, einschließlich der Kubatur, orientieren.
  - Unwesentliche Veränderungen der Gestalt des ursprünglichen Gebäudes sind aber möglich, insbesondere auch für sichtbare Veränderungen wie Fenstereinbau, Eingangsbereich sowie Maßnahmen zur Einhaltung gesetzlicher Anforderungen in Bezug auf die Einsparung von Energie.

# Weitere Anpassungen

# § 122 Abs. 2 S. 2 BauGB

- Änderung: „In den Fällen der §§ 731, 767 bis 770, 785 und 786 der Zivilprozessordnung tritt das Amtsgericht, in dessen Bezirk die Enteignungsbehörde ihren Sitz hat, an die Stelle des Prozessgerichts.“
- Grund:
  - Verweis auf § 791 ZPO (Zwangsvollstreckung im Ausland) ist unrichtig geworden.
  - Die Bestimmung ist durch Art. 1 des EG-Vollstreckungstitel-Durchführungsgesetzes vom 18. 8. 2005 (BGBl. I S. 2477) aufgehoben worden und soll daher entfallen.

## § 124 BauGB. Erschließungspflicht nach abgelehntem Vertragsangebot

- „Hat die Gemeinde einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Absatz 1 erlassen und lehnt sie das zumutbare Angebot zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrags über die Erschließung ab, ist sie verpflichtet, die Erschließung selbst durchzuführen.“
- Übernimmt bisherigen § 124 Abs. 3 S. 2 BauGB.
- Ansonsten gelten Neuregelungen in § 11 BauGB.

# § 133 Abs. 3 S. 4 BauGB

- Redaktionelle Änderung: „Der Rückzahlungsanspruch ist ab Erhebung der Vorausleistung mit 2 vom Hundert über dem **Basiszinssatz nach § 247 des Bürgerlichen Gesetzbuchs** jährlich zu verzinsen.“

# § 135 Abs. 3 S. 3 BauGB

- Redaktionelle Änderung: „Der jeweilige Restbetrag ist mit höchstens 2 vom Hundert über dem **Basiszinssatz nach § 247 des Bürgerlichen Gesetzbuchs** jährlich zu verzinsen.“

# Städtebauliche Sanierung

- Nachtrag zur Klimaschutznovelle

# § 136 Abs. 2 S. 2 Nr. 1 BauGB

- „Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Städtebauliche Missstände liegen vor wenn:
  1. Das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen **auch unter der Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung** nicht entspricht oder ...

# § 136 Abs. 2 S. 2 Nr. 1 BauGB

- Regelungen in § 136 BauGB ergänzen Klimaschutz-Novelle.
- Neu ist die Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung bei der Beurteilung, ob in einem Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen.
- Maßstab ist § 1 a Abs. 5 BauGB.
- Klimaschutz und Klimaanpassung finden insoweit auch bei der städtebaulichen Sanierung ihren Anwendungsbereich als ein Bestandteil der städtebaulichen Gesamtmaßnahme.
- Die schon praktizierte „klimagerechte Stadterneuerung“ wird dadurch auch im Gesetzeswortlaut nachvollzogen.
- Auch bestehende Sanierungsgebiete können hiervon erfasst werden – planerisches Ermessen!

# § 136 Abs. 3 Nr. 1 h BauGB

- Neuer Buchstabe h: „Bei der Beurteilung, ob in einem städtischen oder ländlichen Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, sind insbesondere zu berücksichtigen:
  1. ....
    - a) ...
    - h) Die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung.“**
- .

- Durch die Bezugnahme auf die allgemeinen Anforderungen wird verdeutlicht, dass die Standards des Energiefachrechts als allgemein anerkannte und einschlägige Vorschriften zu Grunde gelegt werden

# § 136 Abs. 3 Nr. 1 h BauGB

- Es werden zusätzliche Kriterien für die Sanierungsbedürftigkeit eines Gebiets geschaffen:
  - Die energetische Beschaffenheit.
  - Die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung
  - Die Gesamtenergieeffizienz der Versorgungseinrichtungen.
- Art und Gewicht der anhand dieser Kriterien ermittelten Mängel sind zu beurteilen und in einer Gesamtschau zu würdigen.
- Nur beispielhaft Auflistung.

# § 136 Abs. 4 S. 2 Nr. 1 BauGB

- § 136 Abs. 4 BauGB: „Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen dazu beitragen, dass
  1. Die bauliche Struktur in allen Teilen des Bundesgebiets **nach den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung** sowie nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt wird, ...“
- Auch die bauliche Struktur soll an die Erfordernisse des Klimaschutzes und der Klimaanpassung angepasst werden.
- Z. B. durch bessere Ausstattung der baulichen Anlagen mit nachhaltigen Versorgungseinrichtungen, wie Erneuerbare- Energien-Anlagen, KWK-Anlagen oder verbesserte Wärmedämmung.

# Energetische Sanierung in Erhaltungsgebieten

# § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 1 a BauGB (neu)

- „die Genehmigung ist ferner zu erteilen, wenn Nr. 1a) die Änderung einer baulichen Anlage der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung dient,“
- Dient der Berücksichtigung energetischer Belange im Gebäudebestand.
- Energetische Sanierung soll erleichtert werden.
- Im Bereich der Milieuschutzsatzung (Abs. 1 S. 1 Nr. 2) besteht Handlungsbedarf diesbezüglich

# § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 1 a BauGB (neu)

- Neuer Genehmigungsanspruch wird geschaffen in Anlehnung an Nr. 1 (bauordnungsrechtliche Mindestanforderungen), für den Fall, dass Maßnahmen zur Erfüllung energieeinsparrechtlicher Mindestanforderungen ergriffen werden.
- Beschränkung auf die Erfüllung von nur „Mindestanforderungen“ deshalb, um den Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in Milieuschutzgebieten zu erhalten.

# Abbruchgebot Rückbaugebot

- Anliegen: „Schrottimmobilien“

## Schrottimmobilien – was ist das?

- Liegenschaften, die – zumeist in innerstädtischen Lagen belegen – nicht angemessen genutzt werden und
- teils stark verfallen sind und
- deren Eigentümer sich aus unterschiedlichen Gründen nicht an der städtebaulichen Erneuerung beteiligen.
- „Verwahrloste Immobilien“

## Ansätze

- Städtebaurecht,
- Denkmalschutzrecht,
- Bauordnungsrecht,
- das Wohnungsaufsichtsrecht,
- das Abfallrecht,
- das allgemeine Ordnungs- und Polizeirecht.

# Bauplanungsrecht

- Städtebauliche Gebote
- Enteignung
- Vorkaufsrecht
- Vorkaufsrechtssatzung
- Erhaltungssatzung
- Sanierungsrecht
- Entwicklungsrecht
- Stadtumbaurecht

# Planverwirklichung

## § 179

# Rückbau- und Entsiegelungsgebot

- Bisherige Regelung

# Rückbaugebot

- (1) Die Gemeinde kann den Eigentümer verpflichten zu dulden, dass eine bauliche Anlage im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ganz oder teilweise beseitigt wird, wenn sie
1. den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entspricht und ihnen nicht angepasst werden kann oder
  2. Missstände oder Mängel im Sinne des § 177 Abs. 2 und 3 Satz 1 aufweist, die auch durch eine Modernisierung oder Instandsetzung nicht behoben werden können.

## § 179 Abs. 3

(3) Entstehen dem Eigentümer, Mieter, Pächter oder sonstigen Nutzungsberechtigten durch die Beseitigung Vermögensnachteile, hat die Gemeinde angemessene Entschädigung in Geld zu leisten. Der Eigentümer kann anstelle der Entschädigung nach Satz 1 von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn es ihm mit Rücksicht auf das Rückbau- oder Entsiegelungsgebot wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten. § 43 Abs. 1, 2, 4 und 5 sowie § 44 Abs. 3 und 4 sind entsprechend anzuwenden.

# Neuregelung

# Rückbaugebot

- (1) Die Gemeinde kann den Eigentümer verpflichten zu dulden, dass eine bauliche Anlage *im Geltungsbereich eines Bebauungsplans* ganz oder teilweise beseitigt wird, wenn sie
1. den Festsetzungen **des** Bebauungsplans nicht entspricht und ihnen nicht angepasst werden kann oder
  2. Missstände oder Mängel im Sinne des § 177 Abs. 2 und 3 S. 1 aufweist, die auch durch eine Modernisierung oder Instandsetzung nicht behoben werden können.

# Bundesrat fordert

neuer Absatz 4:

„Im Falle des Absatzes 1 Satz 1 Nummer 2 sind die Beseitigungskosten vom Eigentümer bis zur Höhe der ihm durch die Beseitigung entstehenden Vermögensnachteile zu tragen. Der Kostenerstattungsbetrag kann durch Bescheid geltend gemacht werden, sobald die bauliche Anlage ganz oder teilweise beseitigt ist. Der Betrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück.“

# Weitere Instrumente Überblick

- Enteignung
- Sanierungsmaßnahme
- Entwicklungsmaßnahme
- Stadtumbau
- Veränderungssperre

## § 928 BGB Aufgabe des Eigentums, Aneignung des Fiskus

(1) Das Eigentum an einem Grundstück kann dadurch aufgegeben werden, dass der Eigentümer den Verzicht dem Grundbuchamt gegenüber erklärt und der Verzicht in das Grundbuch eingetragen wird.

(2) Das Recht zur Aneignung des aufgegebenen Grundstücks steht dem Fiskus des Landes zu, in dem das Grundstück liegt. Der Fiskus erwirbt das Eigentum dadurch, dass er sich als Eigentümer in das Grundbuch eintragen lässt.

# Bestellung eines Vertreters

## § 207 BauGB

- Ist ein Vertreter nicht vorhanden, so hat das Vormundschaftsgericht auf Ersuchen der zuständigen Behörde einen rechts- und sachkundigen Vertreter zu bestellen
- 1. für einen Beteiligten, dessen Person unbekannt, oder für eine Person, deren Beteiligung ungewiss ist,
- 2. für einen abwesenden Beteiligten, dessen Aufenthalt unbekannt oder dessen Aufenthalt zwar bekannt, der aber an der Besorgung seiner Vermögensangelegenheiten verhindert ist,
- 3. für einen Beteiligten, dessen Aufenthalt sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs dieses Gesetzbuchs befindet, wenn er der Aufforderung der zuständigen Behörde, einen Vertreter zu bestellen, innerhalb der ihm gesetzten Frist nicht nachgekommen ist,
- 4. für Gesamthandseigentümer oder Eigentümer nach Bruchteilen sowie für mehrere Inhaber eines sonstigen Rechts an einem Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht, wenn sie der Aufforderung der zuständigen Behörden, einen gemeinsamen Vertreter zu bestellen, innerhalb der ihnen gesetzten Fristen nicht nachgekommen sind,
- 5. bei herrenlosen Grundstücken zur Wahrung der aus dem Eigentum sich ergebenden Rechte und Pflichten.
- Für die Bestellung und für das Amt des Vertreters gelten die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs für die Pflegschaft entsprechend.

# Änderungen wegen des Erbschaftsteuerrechts

# § 192 Abs. 2 BauGB

- Die Neuregelungen in den §§ 192 ff. BauGB gehen auf das Erbschaftssteuerreformgesetz zurück.
- § 192 BauGB regelt die Zusammensetzung der Gutachterausschüsse.

# § 192 Abs. 3 S. 2 BauGB

- § 192 Abs. 3 BauGB: „Der Vorsitzende und die weiteren Gutachter sollen in der Ermittlung von Grundstückswerten oder sonstigen Wertermittlungen sachkundig und erfahren sein und dürfen nicht hauptamtlich mit der Verwaltung der Grundstücke der Gebietskörperschaft, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet ist, befasst sein. Zur Ermittlung der Bodenrichtwerte sowie der in § 193 Absatz 5 Satz 2 genannten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten ist ein Bediensteter der zuständigen Finanzbehörde mit Erfahrung in der steuerlichen Bewertung von Grundstücken als Gutachter hinzuzuziehen.“
- Für die steuerliche Beurteilung von Grundstücken haben neben dem Bodenrichtwert auch andere Daten wie Liegenschaftszinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren oder Sachwertfaktoren Bedeutung.
- Beschränkung der Finanzbehörde auf Bodenrichtwerte ist nicht mehr sachgerecht und entspricht im Übrigen auch nicht mehr der Praxis.

# § 195 Abs. 1 S. 1 BauGB

- § 195 BauGB bezieht sich auf die Kaufpreissammlung.
- Die Auswertung der Kaufpreissammlung dient der Herstellung von Markttransparenz und dem Besteuerungsverfahren.
- Bestimmung wird zweifach geändert und erhält neuen Abs. 3. Der bisherige Abs. 3 wird Abs. 4.
- Änderung in Abs. 1 S. 1: „Zur Führung der Kaufpreissammlung ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen, oder ein Erbbaurecht **erstmalig oder erneut zu bestellen**, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden.“
- Nicht nur bei erstmaliger Begründung bzw. Bestellung, sondern auch bei der erneuten Bestellung von Erbbaurechten muss der Gutachterausschuss künftig eine Vertragsabschrift erhalten.

# § 197 Abs. 2 BauGB

- Neufassung von Abs. 2: „Alle Gerichte und Behörden haben dem Gutachterausschuss Rechts- und Amtshilfe zu leisten. Die Finanzbehörden erteilen dem Gutachterausschuss auf Ersuchen Auskünfte über Grundstücke, soweit ihnen die Verhältnisse des Grundstücks bekannt sind und dies zur Ermittlung von Ausgleichsbeträgen und Enteignungsentschädigungen sowie zur Ermittlung von Verkehrswerten und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenrichtwerte erforderlich ist. Die Auskunftspflicht besteht nicht, soweit deren Erfüllung mit einem unverhältnismäßigen Aufwand verbunden wäre.“
- S. 2 enthält eine Erweiterung der Möglichkeiten zur Auskunftserteilung der Finanzbehörden an die Gutachterausschüsse.
- Auch dies wurde von den Ländern und den Gutachterausschüssen angeregt.

# § 198 Abs. 2 BauGB (neu)

- Abs. 2 wird wie folgt geändert:  
(2) „Der Obere Gutachterausschuss oder die Zentrale Geschäftsstelle haben insbesondere die Aufgabe, überregionale Auswertungen und Analysen des Grundstücksmarktgeschehens zu erstellen, auch um zu einer bundesweiten Grundstücksmarkttransparenz beizutragen. Ist nach Absatz 1 kein Oberer Gutachterausschuss oder keine Zentrale Geschäftsstelle zu bilden, gilt Satz 1 für die Gutachterausschüsse entsprechend.“
- Bisheriger Abs. 2 S. 2 wird Abs. 3:
- (3) Der Obere Gutachterausschuss hat auf Antrag eines Gerichts ein Obergutachten zu erstatten, wenn schon das Gutachten eines Gutachterausschusses vorliegt.

# § 199 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

- § 199 BauGB enthält unterschiedliche Ermächtigungen für Bund und Länder zum Erlass von RVO.
- Änderung in Abs. 2: „Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung
  1. die Bildung und das Tätigwerden der Gutachterausschüsse und der oberen Gutachterausschüsse **sowie der zentralen Geschäftsstellen**, soweit in diesem Gesetzbuch nicht bereits geschehen, die Mitwirkung der Gutachter und deren Ausschluss im Einzelfall,

# § 199 Abs. 2 Nr. 4 BauGB

- Änderung in Abs. 2: „Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung
  1. ...
  4. Die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung, **die Häufigkeit der Bodenrichtwertermittlung** sowie die Veröffentlichung der Bodenrichtwerte und sonstiger Daten der Wertermittlung und die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung.“
- Nr. 4 enthält eine redaktionelle Klarstellung, wonach die Länder eine häufigere Bodenrichtwertermittlung vornehmen können als im zweijährigen Turnus (gemäß § 196 Abs. 1 S. 5 BauGB).

# EuGH zu § 214 Abs. 2a Nr. 1 BauGB

- Europarechtswidrigkeit
- Die Vorschrift wurde mit der Novelle 2013 aufgehoben

## 214 Abs. 2a Nr. 1 BauGB:

„Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans zum Flächennutzungsplan ist für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans auch unbeachtlich, wenn sie darauf beruht, dass die Voraussetzung des § 13 a Abs. 1 S. 1 unzutreffend beurteilt worden ist.“

# Vorabentscheidungsersuchen

VGH Baden-Württemberg, U. v. 27.7.2011 – 8 S 1712.09 -, BauR 2011- .

Vorabentscheidungsersuchen an den Gerichtshof der Europäischen Union zur Klärung der Frage,

ob der den Mitgliedstaaten nach Art. 3 Abs. 4 und 5 der Plan-UP-RL eröffnete Wertungsspielraum überschritten wird,

wenn der nationale Gesetzgeber für das beschleunigte Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im Sinne von § 13 a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB bestimmt,

dass von den Verfahrensvorschriften über die Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) abgesehen wird, wenn kein Ausschlussgrund nach § 13 a Abs. 1 S. 4 oder 5 BauGB vorliegt,

andererseits jedoch in § 214 Abs. 2 Nr. 1 BauGB anordnet, dass eine Verletzung dieser Verfahrensvorschriften, die darauf beruht, dass die Gemeinde die Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren nach § 13 a Abs. 1 S. 1 BauGB unzutreffend beurteilt hat, für die Rechtswirksamkeit dieses Bebauungsplans der Innenentwicklung unbeachtlich ist.

# Entscheidung des EuGH, 18.4.2013

„Art. 3 Abs. 5 der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme ist in Verbindung mit ihrem Art. 3 Abs. 3 dahin auszulegen, dass er **einer nationalen Regelung** wie der im Ausgangsverfahren in Rede stehenden **entgegensteht**, nach der ein Verstoß gegen eine durch die Rechtsnorm zur Umsetzung der Richtlinie aufgestellte qualitative Voraussetzung, wonach es bei der Aufstellung einer besonderen Art von Bebauungsplan **keiner Umweltprüfung** im Sinne der Richtlinie bedarf, **für die Rechtswirksamkeit dieses Plans unbeachtlich ist.**“

# § 217 Abs. 1 S. 1 BauGB

Abs. 1 S. 1:

„Verwaltungsakte nach dem Vierten und Fünften Teil des Ersten Kapitels sowie nach den §§ 18, 28 Abs. 3, 4 und 6, den §§ 39 bis 44, § 126 Absatz 2, § 150 Absatz 2, § 179 Absatz 4, § 181, § 209 Absatz 2 oder § 210 Absatz 2 können nur durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung angegriffen werden.“

- Wichtig wegen Klagen gegen den Kostenerstattungsbetrag nach § 179 Abs. 4 BauGB.

# § 224 BauGB (neu)

Neue Überschrift: „Entfall der aufschiebenden Wirkung bei Antrag auf gerichtliche Entscheidung“

Der Antrag auf gerichtliche Entscheidung gegen

1. den Umlegungsbeschluss nach § 47 Abs. 1,
2. die Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans nach § 71 Abs. 1,
3. die vorzeitige Besitzeinweisung nach § 77 oder 116 sowie
4. die Geltendmachung des Kostenerstattungsbetrags nach § 179 Absatz 4

hat keine aufschiebende Wirkung. § 80 Abs. 5 der Verwaltungsgerichtsordnung ist entsprechend anzuwenden.

- Keine aufschiebende Wirkung bei Kostenbeteiligung des Eigentümers von Schrottimmobilien beim Antrag auf gerichtliche Entscheidung.

# Überleitungsrecht

## § 245 a Abs. 1 BauGB Überleitungsvorschriften

(1) Die Regelungen zur Zulässigkeit von Anlagen zur **Kinderbetreuung** sowie von Anlagen zur **Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen** in § 3 Absatz 2 Nummer 2 und § 14 Absatz 3 der **Baunutzungsverordnung** in der ab dem ... geltenden Fassung gelten vorbehaltlich des Satzes 2 und des Absatzes 2 auch für **Bebauungspläne, die auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung in einer Fassung vor dem ... In Kraft getreten sind.** Satz 1 gilt nicht in Bezug auf Anlagen zur Kinderbetreuung, wenn vor dem ... die ausnahmsweise Zulässigkeit dieser Anlagen nach § 3 Absatz 3 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung in der vom 27. Januar 1990 bis zum ... geltenden Fassung durch Festsetzungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 1, Absatz 8 und 9 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen worden ist.

# § 245 a Abs. 1 BauGB

- Änderungen in den Baugebietsvorschriften der BauNVO gelten nur für **künftige Bebauungspläne** bzw. unmittelbar nur bei faktischen Baugebieten.
- Nach § 245 a Abs. 1 S. 1 BauGB sollen die Neuregelungen zur Zulässigkeit von Kindertagesstätten in WR sowie von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und von KWK-Anlagen **kraft Gesetzes auch auf bereits in Kraft befindliche Bebauungspläne angewendet werden.**
- Gründe:
  - nur klarstellende Regelungen.
  - das mit ihnen verfolgte Anliegen.
    - § Vereinbarkeit von Familie und Beruf.
    - § Wohnortnahe Kinderbetreuung.
    - § Besserstellung des Kinderlärms.
    - § Bei Solaranlagen ist aus Gründen der Rechtssicherheit eine förmliche Regelung erforderlich.

## § 245 a Abs. 1 BauGB

- Nach § 245 a Abs. 1 S. 2 BauGB gilt die Rückwirkung des S. 1 nicht für bereits solche Bebauungspläne, die ausdrücklich unter Anwendung von § 1 Abs. 6 Nr. 1, Abs. 8 und 9 BauNVO KITAS in WR als ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen haben, da hier eine gemeindliche Steuerungsentscheidung ausdrücklich begründet wurde.

# § 245 a Abs. 2 BauGB

(2) Die sich aus § 3 Absatz 2 Nummer 2 und § 14 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der ab dem ... geltenden Fassung in Verbindung mit Absatz 1 Satz 1 ergebende Zulässigkeit von Anlagen zur Kinderbetreuung sowie von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und von Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen kann durch Änderung der Bebauungspläne unter Anwendung des § 1 Absatz 5, 8 und 9 oder des § 14 Absatz 1 Satz 2 der Baunutzungsverordnung eingeschränkt oder ausgeschlossen werden; hierauf sind die Vorschriften dieses Gesetzbuchs über die Aufstellung der Bauleitpläne, einschließlich der §§ 14 bis 18, anzuwenden. Das Verfahren für die Änderung von Bebauungsplänen nach Satz 1 kann vor dem ... eingeleitet werden.

# § 245 a Abs. 2 BauGB

- Abs. 2 S. 1 stellt für bestehende Bebauungspläne klar, dass Zulässigkeit von Anlagen zur Kinderbetreuung und von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien unter Anwendung von § 1 Abs. 5, 8 und 9 oder 14 Abs. 1 S. 2 BauNVO eingeschränkt oder ausgeschlossen werden können.
- Verfahren wie bei Änderungen von BPl, aber auch Anwendung der §§ 14 bis 18 BauGB.
- Regelmäßig durch Heranziehung des vereinfachten Verfahrens.
- Abs. 2 S. 2 sieht vor, dass entsprechende Änderungsverfahren bereits vor dem Inkrafttreten der eigentlichen Novelle eingeleitet und Veränderungssperren beschlossen werden können, um den Bedürfnissen der kommunalen Planungshoheit Rechnung zu tragen. Tritt bereits am Tag nach der Verkündung der Novelle in Kraft.

# § 245 a Abs. 3 BauGB

(3) Darstellungen in Flächennutzungsplänen, die vor dem ... In Bezug auf bauliche Anlagen zur Tierhaltung im Sinne des § 35 Absatz 1 Nummer 4 die Rechtswirkungen des § 35 Absatz 3 Satz 3 erzielt haben, haben diese Rechtswirkungen auch in Bezug auf bauliche Anlagen zur Tierhaltung im Sinne der ab dem ... Geltenden Fassung des § 35 Absatz 1 Nummer 4. Wenn ein Fortgelten der Rechtswirkungen nach Satz 1 der ursprünglichen planerischen Zielsetzung widerspricht, stellt die Gemeinde dies in einem Beschluss fest, der ortsüblich bekannt zu machen ist. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses gelten die entsprechenden Darstellungen als aufgehoben, der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

# § 245 a Abs. 3 BauGB

- S. 1 regelt, dass durch Planvorbehalt getroffene Regelungen auch für Tierhaltungsanlagen nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB-neu gelten sollen.
- Steht dies jedoch im Widerspruch zum planerischen Willen der Gemeinde, dann findet S. 1 keine Anwendung.
- Nach S. 2 hat dies die Gemeinde in einem Beschluss festzustellen, der ortsüblich bekannt zu machen ist.
- Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gelten dann die Darstellungen des FNP als aufgehoben.
- Nach S. 3 ist der FNP im Wege der Berichtigung anzupassen.

## Nr. 2.6.7 der Anlage 2: redaktionell

- Gemeinschaftsvorschriften wird durch „Rechtsakten der Europäischen Union“ als Anpassung an den Vertrag von Lissabon ersetzt.

# Änderungen der BauNVO

## § 3 BauNVO. Reines Wohngebiet

- § 3 Absatz 2 BauNVO neu gefasst:
- - „Zulässig sind
    1. Wohngebäude,
    2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.
- Anlagen zur Kinderbetreuung sind in einem reinen Wohngebiet allgemein zulässig, wenn die Anzahl der Betreuungsplätze nicht wesentlich über den typischerweise zu erwartenden Bedarf eines reinen Wohngebiets der jeweiligen Größe hinausgeht.
- Bislang waren Kindertagesstätten unabhängig von ihrer Größe nach Abs. 3 Nr. 2 ausnahmsweise zulässig.
- Weitere Kindertagesstätten können dann nach Abs. 3 ausnahmsweise erfolgen als „sonstige Anlagen für soziale Zwecke“.

# Bundesrat: verworfen

- Nach „Kinderbetreuung“ sind die Wörter
- " die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen" zu streichen.“

**Bundesrat § 11 BauNVO  
neuer § 11 Abs. 3 Nr. BauNVO  
verworfen**

- werden nach den Wörtern "großflächige Einzelhandelsbetriebe" die Wörter eingefügt
- "sowie Ansammlungen von mehreren Einzelhandelsbetrieben in räumlich-funktionalem Zusammenhang" eingefügt“

## § 14 BauNVO. „Nebenanlagen; *Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen*“

- *Abs. 1 S. 2*: „Außer den in den §§ 2 bis 13 genannten Anlagen sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Soweit nicht bereits in den Baugebieten nach dieser Verordnung Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, *einschließlich der Kleintierhaltungszucht* zulässig sind, gehören zu den untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des Satzes 1 auch solche für die Kleintierhaltung. Im Bebauungsplan kann die Zulässigkeit der Nebenanlagen und Einrichtungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.“

## § 14 Abs. 3 BauNVO neu

- „Soweit baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb von Gebäuden nicht bereits nach den §§ 2 bis 13 dieser Verordnung zulässig sind, gelten sie auch dann als Anlagen im Sinne des Absatzes 1 Satz 1, wenn sie die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz einspeisen.“

# Vollgeschoßbegriff

- Keine Neuregelung
- Es bleibt bei § 20 Abs. 1 BauNVO:
- „Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die **nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.**“

## § 17 Abs. 2 BauNVO: Obergrenzen der baulichen Nutzung

- „Die Obergrenzen des Absatzes 1 können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.“

# Artikel 3: Inkrafttreten

- (1) Dieses Gesetz tritt vorbehaltlich des Absatzes 2 am ... in Kraft.
- (2) In Artikel 1 Nummer 28 tritt § 245a Absatz 2 des Baugesetzbuchs am Tag nach der Verkündung in Kraft.