

Prof. Dr. Michael Krautzberger, Bonn/Berlin

## **Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung und zur weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts.**

- *Zum Gesetzentwurf der Bundesregierung* -

Ein Jahr nach Inkrafttreten der BauGB-Klimanovelle im Juli 2011 liegt seit Juli 2012 der Kabinettsentwurf der nächsten Städtebaurechtsnovelle vor. Das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung und zur weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ soll das BauGB und die BauNVO fortentwickeln. Die Änderungen betreffen – im Schwerpunkt – im BauGB die Innenentwicklung, Änderungen im Recht des Flächennutzungs- und des Bebauungsplans, Intensivtierhaltung im Außenbereich, Abbruchgebot sowie in der BauNVO die Kinderbetreuung in den Reinen Wohngebieten, die Zulässigkeit von Solaranlagen sowie die Höchstgrenzen der baulichen Nutzung. Der Beitrag berichtet über die vorgesehenen Änderungen.

### **I. Überblick**

#### **1. Anlass für die BauGB Novelle**

Am 30.7.2011 ist als jüngste Novelle des Baugesetzbuchs das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ in Kraft getreten<sup>1</sup>. Dass die Bundesregierung knapp ein Jahr danach eine erneute Änderung der Städtebaurechts vorschlägt ist aus der Entstehungsgeschichte der beiden Novellen – kurz: „Klimaschutznovelle“ und „Innenentwicklungsnovelle“ – zu erklären: Eine Novellierung des Städtebaurechts war schon in der Koalitionsvereinbarung der Regierungsparteien vom 26. 10.2009 vorgesehen. Dazu sollte neben dem Klimaschutz als weiteres Ziel die Stärkung der Innenentwicklung im Bauplanungsrecht verfolgt werden. Auch die Baunutzungsverordnung sollte umfassend geprüft werden. Das innerhalb der Bundesregierung federführende Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung hatte dazu im Jahre 2010 die Vorarbeiten aufgenommen. Im Herbst 2010 wurden die Ergebnisse dieser Arbeiten öffentlich vorgestellt und ein Gesetzgebungsvorhaben angekündigt, das Ende 2011 abgeschlossen sein sollte<sup>2</sup>. Die Ereignisse in Japan im Frühjahr 2011 hatten in der Bundesregierung zu einer Neubewertung auch des Zeitpunkts und sachlichen Umfangs einer Städtebaurechtsnovelle geführt. Innerhalb weniger Wochen wurde dazu ein umfassendes Gesetzgebungspaket zur „Energiewende“ auch das in einer BauGB Novelle vorgezogen, was nach den erwähnten Planungen ursprünglich in einem umfassenderen Gesetzgebungsansatz umgesetzt werden sollte<sup>3</sup>.

Seit September 2011 wurde innerhalb der Bundesregierung der zweite Schritt des Gesetzgebungsprogramms abgestimmt, der zu dem am 4. Juli 2012 beschlossenen „Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und

weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“<sup>4</sup> führte. Der Gesetzentwurf war im Frühjahr 2012 mit den Ländern, den kommunalen Spitzenverbänden und berührten Verbänden und Einrichtungen erörtert worden. Im September steht die Behandlung im Bundesrat an<sup>5</sup>. Man rechnet mit einem Inkrafttreten des Gesetzes im Frühjahr 2013.

## **2. Die allgemeinen Ziele des Gesetzentwurfs**

Der Gesetzentwurf der Bundesregierung<sup>6</sup> hebt an erster Stelle das Ziel der Innenentwicklung hervor: „Innenstädte und Ortskerne sind Schlüsselfaktoren für die Stadtentwicklung; sie sind für die Identifikation der Bürger mit ihren Städten und Gemeinden unverzichtbar.“ Umstrukturierungsprozesse – so heißt es weiter - könnten die Funktionsfähigkeit dieser Zentren zunehmend gefährden. Es sei daher ein Ziel der Städtebaupolitik des Bundes, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Dabei geht es zum einen darum,

- die Neuinanspruchnahme von Flächen auf der „Grünen Wiese“ weitestgehend zu vermeiden.
- Die Innenentwicklung habe zum anderen eine qualitative Dimension, die darauf zielt, die Urbanität und Attraktivität von Städten und Gemeinden zu wahren und zu stärken,
- wobei auch baukulturelle Aspekte zu beachten seien.
- Im Einzelfall seien „auch Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie historische Kulturlandschaften und –landschaftsteile von besonders charakteristischer Eigenart, insbesondere die auf der Grundlage des Übereinkommens vom 16. November 1972 zum Schutz des Kultur und Naturerbes der Welt (BGBl. 1977 II S. 213, 215) als Weltkulturerbe geschützten Stätten, zu erhalten.“

Die baukulturellen ziele werden im Gesetzentwurf in der Regelung des § 11 BauGB über den städtebaulichen vertrag vertieft. Sehr bedeutsam ist das zweitgenannte Bekenntnis der Bundesregierung zum „Welterbe“, wobei man sich allerdings noch vertiefende nationale Regelungen vorstellen kann.

Was die Stärkung der Innenentwicklung betrifft, schließt der Gesetzentwurf auch an das „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006“<sup>7</sup> an: Dort waren schon neue Instrumente für die Stärkung der Innenentwicklung eingeführt worden, namentlich mit dem sog. „beschleunigten Verfahren“ und dem „Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Mit der 2012 vorgelegten Novelle sollen weitere Regelungen für die Innenentwicklung getroffen werden.

Die Baunutzungsverordnung ist zuletzt im Jahr 1990 umfassend novelliert worden. Sie soll – auch auf Grund wissenschaftlicher Beratung – mit den vorgeschlagenen Änderungen nicht umfassend neu gefasst, sondern entsprechend aktuellen Bedürfnissen angepasst werden.

## **3. Die wichtigsten Änderungen im Überblick:**

### **a) Baugesetzbuch**

- Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme (§§ 1, 1a)
- Darstellung zentraler Versorgungsbereiche im Flächennutzungsplan (§ 5)
- Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten (§ 9)
- Neuregelung des Erschließungsvertrags (§§ 11, 124)
- Vereinfachung des gesetzlichen Vorkaufsrechts (§ 27)
- Abweichen vom Gebot des Einfügens (§ 34)
- Aktualisierung einzelner Vorschriften zum Außenbereich (§ 35)
- Erweiterung des Rückbauebots (§ 179)

### **b) Baunutzungsverordnung**

- Anlagen zur Kinderbetreuung in reinen Wohngebieten
- Solaranlagen an oder auf Gebäuden
- Flexibilisierung beim Maß der baulichen Nutzung

## **II. Baugesetzbuch**

### **1. Stärkung der Innenentwicklung**

Unter dem Oberbegriff der „Stärkung der Innenentwicklung“ fasst der Gesetzentwurf mehrere Vorschläge zusammen, die einerseits auf die Schonung des Außenbereichs, andererseits auf die Stärkung der Attraktivität der vorhandenen Siedlungsbereiche zielen

#### **a) Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme**

Der Gesetzgeber hat schon in der Vergangenheit mehrfach Regelungen erlassen, die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen zu begrenzen. Im BauGB waren diese Regelungen bisher unter dem Oberbegriff der **Bodenschutzklausel** in mehreren Novellen eingeführt und fortentwickelt worden. Mit dem am 1. Juli 1987 in Kraft getretenen Baugesetzbuch – damals in § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB 1987 geregelt – erstmals eine „Bodenschutzklausel“ in das Städtebaurecht des Bundes eingefügt worden: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden“. Auf diese knappe Formel wurde das damals gebracht. Diese damals neu eingeführte Bodenschutzklausel wurde in zwei späteren Novellen – unter Beibehaltung des Kernsatzes von 1987 – sprachlich und mit neuen inhaltlichen Akzenten

erweitert: durch das Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 und durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) 2004. Die letzte größere Änderung des Städtebaurechts durch die BauGB Novelle 2007 ließ die Bodenschutzklausel unverändert, berief sich jedoch bei der Einführung eines neuen Verfahrens der Bauleitplanung für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ in § 13a BauGB auf das Ziel einer Implementierung der Bodenschutzklausel und griff im Wortlaut, nämlich bei der Beschreibung des Anwendungsbereichs, also dem, was unter „Innenentwicklung“ zu verstehen sei, wörtlich auf die Bodenschutzklausel (Fassung EAG Bau 2004) zurück<sup>8</sup>.

Der jetzt vorliegende Änderungsvorschlag geht noch einen Schritt weiter:

- aa) In **§ 1 Abs. 5 BauGB**, einer Vorschrift mit den allgemeinen Zielen des Städtebaus, wird eine neuer Satz 3 angefügt, der seinem Wortlaut ein städtebauliches Leitbild definiert, in dem an die Ziele der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 5 Satz 1 („nachhaltige städtebauliche Entwicklung“ und § 1 Abs. 5 Satz 2 (u.a. soziale Ziele, Umwelt, Klimaschutz und Klimaanpassung, Baukultur) angeschlossen wird: „Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“ Die Amtliche Begründung hält sich hier allerdings zurück. Eher beiläufig wird der Zusammenhang zur Neuregelung der Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 hergestellt und damit im Ergebnis zu § 15 BNatSchG<sup>9</sup>. Diese Vorschrift bezieht sich freilich auf die Anwendung der Eingriffs- und Ausgleichsregelung nach dem BNatSchG.
- bb) Die Bodenschutzklausel des **§ 1a Abs. 2 BauGB** soll dadurch stärker akzentuiert werden, als die – praktisch bislang wohl eher blasse - „Landwirtschaftsklausel“ des § 1a Abs. 2 Satz 2 deutlich aufgewertet wird. In § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB ist derzeit bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur“ im notwendigen Umfang ungenutzt werden“ sollen. Nach der vorgeschlagenen Neuregelung soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen „begründet“ werden. Der Begründung sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Leerstand in Gebäuden, Baulücken und Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Der Begründung des Bauleitplans sollen also Ermittlungen zu Innenentwicklungspotenzialen zu Grunde gelegt werden. In der Begründung des Gesetzentwurfs wird ausgeführt, dass sich hierzu in größeren Gemeinden Flächenkataster anbieten. „Des Weiteren bietet sich eine valide Ermittlung des Neubaubedarfs, basierend auf aktuellen Prognosen der Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung, an.“
- cc) Die **Bodenschutzklausel** wird dabei – über das unmittelbare Ziel der Vermeidung der Außenentwicklung hinaus - kombiniert mit einem sehr viel deutlicher als im geltenden Recht formuliertem Ziel des Schutzes landwirtschaftlicher Flächen. Hierin spiegeln sich auch die Sorgen um die starke Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für die Siedlungsentwicklung einerseits, für ökologische Nutzungen andererseits (u.a. Windenergie, Biogasanlagen), aber auch für die Nutzung der

landwirtschaftlichen Flächen u.a. für die Kraftstoffgewinnung. Der Gesetzentwurf sieht hierzu weiterhin vor, dass bei der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung des **§ 1a Abs. 3 BauGB** auch **§ 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes** entsprechend anzuwenden ist, wonach bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange besonders Rücksicht zu nehmen ist. Nach § 15 Abs. 3 Satz 2 BNatSchG ist dabei „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.“

Hier bleibt in der Tat die Praxis abzuwarten: Die Bodenschutzklausel, obwohl in mehreren Gesetzgebungsverfahren nachjustiert, ist mehr ein hehres Ziel denn eine für den Vollzug realistische Größe geblieben. Das kann man schon daraus sehen, dass sie sich in der höchstrichterlichen Rechtsprechung nicht als maßgebliche Rechtsgrundlage zu erkennen ist<sup>10</sup>. Ob sich hier die Praxis ändert? Der Gesetzgeber selbst gibt hier keine kräftigen Impulse: Weder zur Implementierung der Ziele der Innenentwicklung – über das gegebene hinaus -, noch bei anderen Instrumenten, wie etwa dem Umgang mit den Außenbereichsvorschriften. Die Praxis dürfte alles daran setzen, in rechtliche Fallen zu laufen, d.h. man wird den status quo bewahren und ihn mit erweiterten Begründungen absichern wollen?

## **b) Darstellung zentraler Versorgungsbereiche im Flächennutzungsplan**

Das Thema „Einzelhandel“ als Aufgabe der Stärkung urbaner Funktionen geht an keiner der vergangenen Novellen des BauGB vorbei. Die Aggressivität in diesem Marktbereich verlangt immer neue Handlungs- und Anpassungsstrategien, die von Gemeinden und vom Handel gemeinsam eingefordert werden. Im BauGB ist der Begriff „zentraler Versorgungsbereich“ (vgl. § 2 Absatz 2 Satz 2, § 34 Absatz 3, § 1 Absatz 6 Nummer 4 und § 9 Absatz 2a BauGB) in den letzten Novellierungen des BauGB zu einer Art „Schlüsselbegriff“ bei der gesetzlichen Umschreibung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung geworden. Die Erhaltung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in den Städten und Gemeinden ist von unbestritten hoher Bedeutung für die Stärkung der Innenentwicklung und Urbanität der Städte sowie besonders auch für die Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung, die angesichts der demografischen Entwicklung besonderen Schutzes bedarf, namentlich auch wegen der geringeren Mobilität älterer Menschen. Die Erhaltung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche soll daher durch eine ausdrückliche Darstellungsmöglichkeit in § 5 Absatz 2 Nummer 2 BauGB weiter gestärkt werden: In **§ 5 Absatz 2 Nummer 2 Buchstabe d** soll dazu ausdrücklich vorgesehen werden, dass im Flächennutzungsplan auch die Ausstattung des Gemeindegebiets mit zentralen Versorgungsbereichen dargestellt werden kann. Damit soll insbesondere erreicht werden, dass Gemeinden ihren in-formellen Einzelhandels- und Zentrenkonzepten ein stärkeres rechtliches Gewicht geben und dabei zugleich die Koordinierungs- und Steuerungsfunktion des Flächennutzungsplans nutzen. Die Darstellung ist nicht auf bereits bestehende zentrale

Versorgungsbereiche beschränkt, sondern erfasst auch die noch zu entwickelnden Zentren. Die Regelung unterstützt die Bebauungspläne der Gemeinden, mit der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zentrale Versorgungsbereiche geschaffen werden, und Bebauungspläne, mit denen im Sinne der sog. planerischen Feinsteuerung zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche beigetragen wird. Auch kann die Darstellung zentraler Versorgungsbereiche im Flächennutzungsplan die Prüfung nach dem Vorhandensein von zentralen Versorgungsbereichen erleichtern, auch bei Anwendung des § 34 Absatz 3.

#### c) **Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten**

Die Anzahl von Spielhallen, die dem bauplanungsrechtlichen Begriff der Vergnügungsstätten zuzurechnen sind, hat in den vergangenen Jahren zugenommen. Mit einer neuen Regelung in **§ 9 Absatz 2b** sollen die Möglichkeiten der Gemeinden erweitert werden, die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, insbesondere von Spielhallen auszuschließen. Die vorgeschlagene Regelung – darauf weist die Amtliche Begründung hin<sup>11</sup> - lehnt sich an § 9 Absatz 2a BauGB an und ist zugleich dem früheren § 2a des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch<sup>12</sup> nachgebildet. Danach kann die Gemeinde für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) in einem Bebauungsplan, auch für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, festsetzen, dass Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Voraussetzung ist, dass es bei der Festsetzung darum geht, eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten, eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets oder eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten zu verhindern.

Eine Änderung des **§ 13 BauGB** soll es weiterhin ermöglichen, den Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufzustellen.

Auch diese Vorschrift gestattete die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 Absatz 3), in dem nur oder im Wesentlichen die Festsetzung getroffen wird, dass Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten nicht oder nur ausnahmsweise zulässig sind. Abweichend vom Maßnahmegesetz 1993 kann ein Bebauungsplan nach dem vorgeschlagenen § 9 Absatz 2b nicht nur für Gebiete nach § 34 Absatz 1, sondern auch für Gebiete nach § 34 Absatz 2 aufgestellt werden

#### d) **Abweichen vom Gebot des Einfügens**

Die Vorschrift des § 34 Absatz 3a BauGB, die im Wege einer Ermessensentscheidung zusätzliche bauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit vorhandenen Gewerbe- und Handwerksbetrieben und – seit der Novellierung von 2007<sup>13</sup> – auch für Wohnbauvorhaben im nicht beplanten Innenbereich ermöglicht, soll erweitert werden um die Möglichkeit einer Nutzungsänderung von einem Gewerbe- und Handwerksbetrieb zu einem Wohnzwecken

dienenden Gebäude. § 34 Absatz 3a Satz 1 Nummer 1 wurde danach schon dahingehend erweitert, dass – ähnlich wie bei entsprechenden Vorhaben im Zusammenhang mit vorhandenen Gewerbe- und Handwerksbetrieben – auch bei Erweiterung, Änderung oder Erneuerung von zulässigerweise errichteten baulichen Anlagen zu Wohnzwecken vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 Absatz 1 Satz 1 abgesehen werden kann. Mit der Neufassung soll darüber hinaus auch die Nutzungsänderung eines Gewerbe- oder Handwerksbetriebs zu Wohnzwecken mit erfasst werden. Der umgekehrte Fall, also eine Änderung der Wohnnutzung zur Gewerbe bzw. Handwerksnutzung, soll demgegenüber – darauf weist die Amtliche Begründung ausdrücklich hin - nicht erfasst sein. Über die praktische Bedeutung dieses Regelungsansatzes in § 34 Abs. 3 BauGB gibt es Bewertungsunterschiede. Insgesamt ist die kommunale Praxis aber eher offen für einen breiteren „Handwerkskasten“, auch wenn er aktuell nicht in allen Teilen Verwendung findet.

#### **e) Vereinfachung des gesetzlichen Vorkaufsrechts**

Die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts der Gemeinde zugunsten Dritter nach § 27a BauGB soll erweitert werden. Die Beschränkung der Befugnis zur Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter auf Fälle der sozialen Wohnraumförderung oder der Wohnbebauung für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf soll aufgehoben werden. Nach dem bisherigen Recht besteht ein Vorkaufsrecht der Gemeinde zugunsten eines Dritten nur in Fällen der sozialen Wohnraumförderung oder der Wohnbebauung für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf. Der Gesetzentwurf will diese Einschränkung aufheben, um die Gemeinden von einem sonst erforderlichen Durchgangserwerb zu entlasten. Als Folge der Aufhebung der Beschränkung der Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts zugunsten Dritter auf spezielle Bebauungsfälle stellt der Gesetzentwurf nun als Voraussetzung der Ausübung zugunsten eines Dritten darauf ab, dass der Dritte zu der mit der Ausübung des Vorkaufsrechts bezweckten Verwendung des Grundstücks innerhalb angemessener Frist in der Lage ist und sich hierzu verpflichtet.

#### **f) Rückbaugesamt**

Verwahrloste, nicht mehr wirtschaftlich nutzbare Gebäude (Schrottimmobilien) sind aufgrund ihrer negativen Ausstrahlung auf die Umgebung ein ernstes stadtentwicklungspolitisches Problem, das dem Ziel einer qualitätvollen Innenentwicklung der Städte und Gemeinden widerspricht. Betroffen sind insbesondere Kommunen in strukturschwachen Regionen. Aus der Strukturschwäche der jeweiligen Region folgt häufig, dass eine Modernisierung oder Instandsetzung der Gebäude unrentabel wäre. Einem solchen städtebaulichen Missstand kann dann, wenn sonstige Belange (z. B. Denkmalschutz) nicht entgegenstehen, ggf. nur durch seine Beseitigung abgeholfen werden. Das Rückbaugesamt nach § 179 BauGB kann in seiner geltenden Fassung aber nur in Bebauungsplangebieten angewendet werden, nicht hingegen im nicht beplanten Innenbereich, wo sich die Schrottimmobiliensproblematik zumeist stellt. Das

Vorhandensein eines Bebauungsplans soll daher in den Schrottimmobilienfällen nicht mehr Voraussetzung für die Anordnung eines Rückbaugeschäfts sein. Allerdings ändert der Gesetzentwurf nichts an der verunglückten Regelung des geltenden Rechts, wonach die Gemeinden die Kosten der Maßnahme zu tragen hat<sup>14</sup>

## 2. Weitere Änderungsvorschläge

### a) Versorgungssicherheit als Abwägungsbelang

Der für die Energiewende erforderliche Netzausbau wird unter dem Begriff der Versorgungssicherheit aufgegriffen. Zu den abzuwägenden Belangen gehören die der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, »einschließlich der Versorgungssicherheit« (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 e des Entwurfs). Der Aspekt der Versorgungssicherheit im sog. Belangskatalog soll herausstellen, dass die Kommunen diesen Aspekt in der Bauleitplanung berücksichtigen. Hieraus können sich zusätzliche Gewichte etwa auch für Kraftwerksvorhaben ergeben, die mit Einwirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- oder Vogelschutzgebiete) verbunden sind<sup>15</sup>. Dem Gesetzgeber geht es jedenfalls darum, dass diese Aspekte bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind.

### b) Bauleitplanverfahren; Mediation

Bereits nach geltendem Recht lässt sich die Einschaltung eines Mediators oder eines Vermittlers für die Durchführung eines anderen Verfahrens zur außergerichtlichen Konfliktbeilegung auf § 4b BauGB stützen. Die Mediation war übrigens bei der Einführung des § 4b BauGB durch das BauROG 1998 ausdrücklich als Motiv der damaligen Einführung genannt worden<sup>16</sup>. In der Praxis hat die Mediation im Bereich der Bauleitplanung in den zurückliegenden Jahren keine auffällige Bedeutung erlangen können. Das mag auch den – etwa gegenüber dem Fachplanungsrecht – traditionell offeneren Beteiligungsformen zuzurechnen sein. Die Diskussionen um „Stuttgart 21“ haben jedenfalls die Diskussion über eine verstärkte Nutzung von Konfliktlösungsverfahren in der Praxis gestärkt. Das ist – so auch die amtliche Begründung des Gesetzentwurfs – die Motivation für den Änderungsvorschlag. In der Begründung wird auch eingehend auf das Verhältnis zum **Mediationsrecht** eingegangen: Die förmliche Mediation ist gemäß § 1 Absatz 1 des vom Bundestag verabschiedeten Mediationsgesetzes<sup>17</sup> definiert als ein „vertrauliches und strukturiertes Verfahren, bei dem die Parteien mit Hilfe eines oder mehrerer Mediatoren freiwillig und eigenverantwortlich eine einvernehmliche Beilegung ihres Konfliktes anstreben.“ Nach dem Entwurf des Mediationsgesetzes müssen die Mediatoren unabhängig und neutral sein und sind grundsätzlich zur Verschwiegenheit verpflichtet. „Eine Person scheidet zum Beispiel gemäß § 3 Absatz 2 des Mediationsgesetzes als förmlicher Mediator im Sinne dieses Gesetzes aus, wenn sie als Bauplaner im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren oder einem nachfolgenden Bauvorhaben bereits für eine Partei tätig gewesen ist oder beabsichtigt, nach der Mediation für eine Partei insoweit tätig zu werden.“ Erfasst werden aber auch andere Verfahren der außergerichtlichen Konfliktbeilegung.

Die Einschaltung eines Mediators oder eines Vermittlers für die Durchführung eines anderen Verfahrens zur außergerichtlichen Konfliktbeilegung kann grundsätzlich auch auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrages nach **§ 11 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB** erfolgen.

### **c) Neuregelung des städtebaulichen Vertrages und des Erschließungsvertrags**

Der Erschließungsvertrag nach **§ 124 BauGB** betrifft eine städtebauliche Maßnahme und kann daher auch als städtebaulicher Vertrag nach **§ 11 BauGB** angesehen werden. Durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgericht vom 1. Dezember 2010<sup>18</sup> sind in der kommunalen Praxis Fragen zum Verhältnis des **§ 124 BauGB** zu **§ 11 BauGB** aufgetreten. Um den Handlungsspielraum der Kommunen zu erweitern, sollen Verträge über die Erschließung – seien es Erschließungsverträge im Sinne des bisherigen **§ 124 BauGB**, seien es Folgekostenverträge oder sonstige Vertragsgestaltungen – dem Gesetzentwurf generell als Verträge im Sinne des **§ 11 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB** bzw. **§ 11 Absatz 1 Satz 2 Nummer 3 BauGB** zu behandeln sein. Im bisherigen **§ 124 BauGB** soll nur noch die Regelung zur „Erschließungspflicht nach **§ 124 Absatz 3 Satz 2** enthalten sein.

In **§ 11 Abs. 2** soll auch die Frage der **Eigenbeteiligung der Gemeinde** geregelt werden: Trägt oder übernimmt der Vertragspartner Kosten oder sonstige Aufwendungen, ist eine Eigenbeteiligung der Gemeinde nicht erforderlich. (vgl. den bisherigen **§ 124 Absatz 2 Satz 3**). Dabei ist das Angemessenheitsgebot des **§ 11 Abs. 2 Satz 1** zu beachten. Danach müssen die vereinbarten Leistungen „den gesamten Umständen nach“ angemessen sein. Dies bedeutet nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, dass die vereinbarten Leistungen im Verhältnis zum Vertragszweck und im Verhältnis untereinander ausgewogen sein müssen, wobei eine wirtschaftliche Betrachtungsweise des Gesamtvorgangs geboten ist<sup>19</sup>. Soweit im Einzelfall eine Gemeinde einen Erschließungsvertrag mit einer Eigengesellschaft abschließt und diese ihrerseits Kostenerstattungsverträge mit weiteren Parteien abschließt, sollen in diesen Vertragsverhältnissen öffentlich-rechtliche Bindungen nicht unterlaufen werden.

Ein weiterer Vorschlag betrifft **§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB**: Auch die Berücksichtigung **baukultureller Belange** soll danach zum Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages gemacht werden können.

## **3. Außenbereichsvorschriften**

### **a) Tierhaltungsbetriebe**

Die Privilegierung von Tierhaltungsbetrieben nach **§ 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB** nach dem Gesetzentwurf auf solche Tierhaltungsbetriebe begrenzt werden, die keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen. Die Regelung erfasst die Errichtung oder Änderung entsprechender Anlagen, nicht aber Nutzungsänderungen. Für UVP-pflichtige

Anlagen soll nach der vorgeschlagenen Regelung künftig die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans erforderlich sein. Maßgeblich für das Bestehen einer UVP-Pflicht sind die §§ 3a bis 3f UVPG.

## **b) Begünstigte Vorhaben**

**§ 35 Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 Buchstabe a BauGB** begünstigt Nutzungsänderungen bei Vorliegen einer erhaltenswerten Bausubstanz. Der Gesetzentwurf zielt hingegen auf Fälle einer optisch intakten Bausubstanz, die aber so marode ist, dass nur eine Neuerrichtung in Betracht kommt. Für diese Fälle soll im Einzelfall auch eine Neuerrichtung von Gebäuden begünstigt werden. Grundvoraussetzung hierfür soll sein, dass das ursprüngliche Gebäude vom äußeren Erscheinungsbild zur Wahrung der Kulturlandschaft erhaltenswert erscheint und bei der Neuerrichtung der Außenbereichsschutz und nachbarliche Interessen gewahrt bleiben. Durch die vorgesehene entsprechende Anwendbarkeit der Voraussetzungen für die Nutzungsänderung bei Beibehaltung des Gebäudes (§ 35 Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 Buchstaben b bis g) wird zudem insbesondere verlangt, dass sich der Neubau im Wesentlichen an der äußeren Gestalt des bisherigen Gebäudes, einschließlich der Kubatur, orientiert.

## **4. Städtebauliche Sanierung**

Die Änderungen zum städtebaulichen Sanierungsrecht betreffen den Klimaschutz und die Klimaanpassung als Aufgaben einer städtebaulichen Sanierung. Diese Vorschläge waren – in der Substanz – schon im Regierungsentwurf der „Klimaschutznovelle“ vorgesehen, aber im Gesetzgebungsverfahren zugunsten einer Prüfbitte zurückgestellt worden<sup>20</sup>. Es ist für die Zukunft des Klimaschutzes und der Klimavorsorge sehr zu begrüßen, dass diese Änderungen nunmehr „nachgeholt“ werden sollen. Durch Änderungen in **§ 136 Abs. 2 Satz 2 Nummer 1, Abs. 3 und Abs. 4 Satz 2 Nr.1 BauGB** werden die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung bei den Sanierungszielen den möglichen Gegenständen städtebaulicher Missstände berücksichtigt:

Mit den Änderungen soll verdeutlicht werden, dass Klimaschutz und Klimaanpassung auch im Rahmen der städtebaulichen Sanierung – als ein Bestandteil der städtebaulichen Gesamtmaßnahme – Berücksichtigung finden, z. B. durch gebietsbezogene energetische Maßnahmen wie die Versorgung durch Blockheizkraftwerke, Solaranlagen oder Fernheizung. Die bereits praktizierten kommunalen Aktivitäten einer „klimagerechten Stadterneuerung“ finden damit auch im Gesetzeswortlaut ihre Stütze. Ob und wie die Gemeinden hiervon Gebrauch machen, insbesondere auch, ob sie in bestehenden Sanierungsgebieten entsprechend initiativ werden, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Hierbei sind die gesetzlichen Voraussetzungen und die jeweiligen örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen. Klimaschutz „als solcher“ ist keine Maßnahme nach §§§ 136 ff. BauGB. Wie auch bei allen anderen Kriterien des § 136 BauGB geht es um städtebauliche Gesamtmaßnahmen, also um Problembündel städtebaulicher Art, wobei Klimaschutz und Klimavorsorge dabei einzubeziehen sind.

Als zusätzliche Kriterien für die Sanierungsbedürftigkeit eines Gebiets soll dazu die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen benannt werden. Dabei sind Art und Gewicht der anhand der Kriterien ermittelten Mängel zu beurteilen sowie in einer Gesamtschau auf Grundlage objektiver Kriterien und rechtlicher Vorgaben zu würdigen<sup>21</sup>.

Die Zielsetzungen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen sollen um die Anpassung der baulichen Struktur an die Erfordernisse des Klimaschutzes und der Klimaanpassung ergänzt werden. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sollen danach auch einen Beitrag dazu leisten, dem Klimawandel entgegenzuwirken und außerdem der Klimaanpassung dienen. Hierzu kommt insbesondere eine bessere Ausstattung der baulichen Anlagen mit nachhaltigen Versorgungseinrichtungen, wie Erneuerbare-Energien-Anlagen und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen, und eine verbesserte Wärmedämmung in Betracht.

## 5. Wertermittlung

Mit dem Erbschaftsteuerreformgesetz haben neben den Bodenrichtwerten auch die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten, wie beispielsweise Liegenschaftszinssätze oder Sachwertfaktoren, für die steuerrechtliche Bewertung stark an Bedeutung gewonnen. Die Beschränkung der Beteiligung der zuständigen Finanzbehörde auf die Ermittlung der Bodenrichtwerte wurde als nicht sachgerecht festgestellt. Im Übrigen entspricht eine solche Beschränkung auch nicht der bereits heute gängigen Praxis. Der Gesetzentwurf enthält hierzu Änderungen zu den **§§ 192, 195, 197 und 199 BauGB**.

Mit der vorgeschlagenen Änderung zu **§ 195 BauGB** soll klargestellt werden, dass nicht nur im Fall der erstmaligen Begründung bzw. Bestellung, sondern auch in den Fällen der erneuten Bestellung des Erbbaurechts die Gutachterausschüsse Vertragsabschriften erhalten. Weiterhin wird auf die bereits nach § 7 Absatz 2 des Gesetzes über die Preisstatistik bestehende Auskunftspflicht der Gutachterausschüsse aus Klarstellungsgründen Bezug genommen. Eine Erweiterung der Pflichten der Gutachterausschüsse ergibt sich daraus nicht.

In **§ 197 BauGB** sollen die Möglichkeiten der Auskunftserteilung der Finanzbehörden an die Gutachterausschüsse erweitert werden. Bodenrichtwerte und die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten werden steuerartenübergreifend, insbesondere für die Grundbesitzbewertung für Zwecke der Erbschaftsteuer, benötigt. Bodenrichtwerte – so die Begründung des Entwurfs – „fließen in die Bemessungsgrundlagen mehrerer Steuerarten ein. Namentlich bei einheitlichen Kaufverträgen kommt es mangels wirtschaftlicher Kaufpreisaufteilung zu Fehlern in der Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung und infolgedessen bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte. Soweit die Finanzverwaltung beispielsweise im Bereich der Land- und Forstwirtschaft unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten Kaufpreisaufteilungen vornimmt, kann sie ihre Ermittlungsergebnisse künftig den Gutachterausschüssen zur Verfügung stellen. Dadurch wird der Gleichmäßigkeit der Besteuerung in angemessener Weise Rechnung getragen. Es wird gewährleistet, dass die Finanzverwaltung Auskünfte nur zum Zwecke der gesetzlichen Verpflichtungen erteilt und

soweit dies nicht mit einem unverhältnismäßigen Aufwand verbunden ist. Ein ständiger Zugriff der Gutachterausschüsse auf die Daten der Finanzverwaltung ist ausgeschlossen.“

Durch eine Änderung des **§ 199 BauGB** soll erreicht werden, dass die Länder eine häufigere Ermittlung der Bodenrichtwerte als den zweijährigen Turnus nach § 196 Absatz 1 Satz 5 BauGB bestimmen können.

## **6. Sonstige Änderungen**

Der Gesetzentwurf enthält eine Reihe von redaktionellen oder auch vollzugsverbessernder Änderungen, auf die nicht eingegangen werden muss; Beispiele: europarechtliche Terminologie (§ 1 Abs.6 Nr. 7 h; § 1a Abs. 4; Anlage 2); § 13a (Anpassung an die vorgesehene Änderung in § 1a); § 22 Abs. 8 Satz 4 (Aufhebung des Genehmigungsvorbehaltes); § 122 (ZPO); §§ 171a und 171d (Anpassungen und Klarstellungen).

## **III. Baunutzungsverordnung**

Unmittelbarer Ansatz für eine Novellierung der BauNVO gab der Koalitionsvertrag über die Bildung der Bundesregierung aus dem Jahre 2009, der vorsah, dass Kinderlärm „keinen Anlass für gerichtliche Auseinandersetzungen geben“ darf. Hierzu wurde bereits das Lärmschutzrecht geändert<sup>22</sup>. Um die Rechtsstellung von Anlagen zur Kinderbetreuung darüber hinaus auch bauplanungsrechtlich zu verbessern, sollen diese in reinen Wohngebieten künftig allgemein zulässig sein, wenn deren Größenordnung der Gebietsversorgung angemessen ist.

### **1. Kinderbetreuung im reinen Wohngebiet**

**§ 3 BauNVO** soll so ergänzt werden, dass Anlagen zur Kinderbetreuung, deren Anzahl an Betreuungsplätzen nicht wesentlich über den typischerweise zu erwartenden Bedarf dieses reinen Wohngebiets hinausgeht. Die Regelung soll sicherstellen, dass Anlagen zur Kinderbetreuung, soweit die Anzahl der Betreuungsplätze nicht wesentlich über den typischerweise zu erwartenden Bedarf eines reinen Wohngebiets der jeweiligen Größe hinausgeht, in reinen Wohngebieten allgemein zulässig sind; bislang sind alle Kindertagesstätten etc. unabhängig von ihrer Größe nach § 3 Abs. 3 Nummer 2 nur ausnahmsweise zulässig. Die größenmäßige Beschränkung soll dem Umstand Rechnung tragen, dass Kinderbetreuungseinrichtungen in reinen Wohngebieten ihren Zweck vor allem darin haben, Kindern und Eltern eine wohnortnahe Einrichtung zu ermöglichen. Die Genehmigung sonstiger Kindertagesstätten bleibt weiterhin nach § 3 Abs. 3 („sonstige Anlagen für soziale Zwecke“) ausnahmsweise möglich.

### **2. Solaranlagen; Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen**

Soweit baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie „in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen nicht bereits nach den §§ 2 bis 13 zulässig sind“, sollen sie nach einer Neuregelung in **§ 14 Abs. 3 BauNVO (Entwurf)** auch dann als Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 gelten, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird. Es bleibt danach beim Erfordernis der baulichen bzw. räumlich-gegenständlichen Unterordnung. Grundsätzlich nicht erfasst sind daher z.B. Anlagen, deren Fläche über die Größe der Dachfläche bzw. **Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen** die Wandfläche des Gebäudes hinausgeht. Für Anlagen nach § 14 Abs. 3 des Entwurfs gilt – wie auch für sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 – die Ausschlussmöglichkeit nach § 14 Abs. 1 Satz 3. Für andere Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien bleibt es bei Vorliegen der jeweiligen Voraussetzungen bei der Anwendung der § 14 Abs. 1 und Abs. 2.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

Vor dem Hintergrund der unterschiedlichen Bewertung etwa von Hochhäusern in der Rechtsprechung und der Praxis soll die Vorschrift über die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach **§ 17 Abs. 1 BauNVO** so geändert werden, dass die Gemeinden mehr Spielraum haben. Danach können diese Obergrenzen 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 keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt entstehen.“ Mit der vorgeschlagenen Regelung soll der Spielraum der Gemeinden im Interesse der Innenentwicklung erweitert werden, im Bebauungsplan von den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 Absatz 1) abweichen zu können. Dies gilt insbesondere für die einengende Voraussetzung, dass die Abweichung „besondere städtebauliche Gründe“ erfordern (§ 17 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1). Die Abweichung soll künftig „aus städtebaulichen Gründen“ erfolgen können. Dies umfasst auch die Berücksichtigung sonstiger öffentlicher Belange, die daher nicht mehr ausdrücklich benannt werden sollen. Im Übrigen soll es dabei bleiben, dass die durch eine Überschreitung der Obergrenzen im jeweiligen Planungsfall zu erwartenden Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und gegebenenfalls nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch vorliegende Umstände oder zu treffende Maßnahmen ausgeglichen werden.

Die Amtliche Begründung hebt hervor, dass eine Überschreitung der nach Gebietstypus gestaffelten Obergrenzen dabei grundsätzlich nicht<sup>23</sup> automatisch zu einer Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse führen. Umstände oder Maßnahmen können im Übrigen wie nach bisheriger Rechtslage grundsätzlich auch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gegeben sein bzw. vorgesehen werden. Die Bedürfnisse des Verkehrs sollen im Hinblick auf § 1 Absatz 6 Nummer 9 nicht mehr gesondert erwähnt werden. Verzichtet werden soll auch auf die im geltenden Recht enthaltene Regelung des § 17 Absatz 3 über die Überschreitungsmöglichkeit in den am 1. August 1962, dem erstmaligen Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung, überwiegend bebauten Gebieten.

Denn die in dieser Regelung enthaltene erleichterte Überschreitungsmöglichkeit geht in der neuen Regelung des § 17 Absatz 2 Satz 1 auf.

Die neue Überschreitungsregelung ist sicher ein wichtiger Beitrag für eine situationsgerechte Planung. Die Änderung ist letztlich wegen der Anwendungsunsicherheit in einigen Gemeinden, sicher nicht in deren Mehrzahl, zu verstehen. Aus Planerkreisen sind weitergehende Überlegungen bekannt, auf die Einengungen von Maßvorschriften noch weiter zu verzichten. Freilich bietet in solchen Fällen die Abweichungsmöglichkeit des § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB – Vorgaben- und Erschließungsplan – die Möglichkeit zur Abweichung von diesem Regelwerk.

#### **IV. Überleitung und Inkrafttreten**

In § 245 a BauGB (Entwurf) sind die Vorschriften über die Überleitung der Neuregelungen im BauGB zusammengefasst. Sie betreffen auch die BauNVO, soweit sie bestehende Bebauungspläne betreffen. In der BauNVO sind weitere Übergangsvorschriften in den § 25d vorgesehen.

Änderungen der Baugebietsvorschriften der BauNVO gelten grundsätzlich nur für künftige Bebauungspläne und gegebenenfalls unmittelbar dann, wenn es sich im Einzelfall um ein faktisches Baugebiet handelt (vgl. § 34 Absatz 2). Mit dem vorgeschlagenen **§ 245a Absatz 1 Satz 1** sollen die zur BauNVO vorgeschlagenen Änderungen zur allgemeinen Zulässigkeit von Kindertagesstätten in reinen Wohngebieten sowie von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und von Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen kraft Gesetzes auch auf bereits in Kraft befindliche Bebauungspläne Anwendung finden. Die Begründung stellt dabei auf folgende Gesichtspunkte ab: Auf den auch klarstellenden Charakter dieser speziellen Änderungen zum einen, zum anderen auf die grundsätzliche Bedeutung der mit ihnen verfolgten Anliegen, nämlich der besseren Vereinbarkeit von Familie und Beruf, wozu auch die Erhöhung der Zahl der **Kindertagesstätten** rechnet.

Zu **Photovoltaikanlagen** und in vergleichbarer Art zu Kraft- Wärme-Kopplungsanlagen in Gebäuden haben sich Fragen in der Praxis ergeben, die im Interesse der Rechtssicherheit durch ein förmliches Gesetz zu lösen sind.

Soweit in Bebauungsplänen die bisherige **ausnahmsweise Zulässigkeit von Kindertagesstätten** (Anlagen für soziale Zwecke; § 3 Absatz 3 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung in der bisherigen Fassung) durch Festsetzungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 1, Absatz 8 und 9 vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes ausgeschlossen worden ist, soll nach § 245a Absatz 1 Satz 2 die Rückwirkung nach Satz 1 nicht eintreten. Denn in diesem Fall haben die Gemeinden mit einer entsprechenden Festsetzung einen anders lautenden planerischen Willen bekundet, der gesetzlich nicht ignoriert werden soll.

**§ 245 Absatz 2 Satz 1** bestimmt, dass auch die sich aus dem neuen § 3 Absatz 2 Nummer 2 und dem neuen § 14 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in Verbindung mit § 245a Absatz 1 ergebende Zulässigkeit von Anlagen zur Kinderbetreuung und von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien im Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne unter Anwendung

des § 1 Absatz 5, 8 und 9 oder des § 14 Absatz 1 Satz 2 der Baunutzungsverordnung eingeschränkt oder ausgeschlossen werden kann.

„Um den Bedürfnissen der kommunalen Planungshoheit Rechnung zu tragen“, sieht **§ 245a Absatz 2 Satz 2**, der nach Artikel 3 Absatz 2 bereits am Tag nach der Verkündung des Gesetzes in Kraft tritt, vor, dass entsprechende Änderungsverfahren bereits vor dem Inkrafttreten der übrigen Vorschriften dieses Gesetzes eingeleitet werden können. Insbesondere können auch entsprechende Veränderungssperren beschlossen werden.

Die in § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB des Entwurfs vorgesehene Beschränkung der **Tierhaltungsanlagen** auf nicht UVP-pflichtige Vorhaben wirkt mit dem Inkrafttreten der Novelle unmittelbar auch auf laufende baurechtliche bzw. im-missionsschutzrechtliche Zulassungsverfahren. Solche Anlagen sind – auch wenn entsprechende Vorrangflächen im Flächennutzungsplan ausgewiesen sind, nur noch zulässig, wenn sie ggf. nach einer Vorprüfung nicht UVP-pflichtig sind. Davon geht auch die Überleitungsregelung aus. Eine Steuerung der Tierhaltungsanlagen durch die gemeindliche Flächennutzungsplanung soll mit diesen Maßgaben weiterhin wirksam sein. Allerdings ist die Gemeinde befugt, durch einen ortsüblich bekannt zu machenden Beschluss festzustellen, dass dies den ursprünglichen planerischen Zielsetzungen nicht entspricht. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses gelten die entsprechenden Darstellungen als aufgehoben; der Flächennutzungsplan ist nach dem Modell des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu berichtigen; **§ 245 Abs. 3** des Entwurfs.

Die Novelle soll **drei Monate nach Verkündung** des Gesetzes in Kraft treten<sup>24</sup>. Ausgenommen hiervon sind die in § 245a Abs. 2 genannten Änderungen der BauNVO (Kinderbetreuungsanlagen; solare Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Koppelungsanlagen), die bereits mit der Verkündung in Kraft treten sollen.

## V. Ausblick

Die in der Novelle 2012 vorgeschlagenen Änderungen sind insgesamt praxisnah. Der kleine Schönheitsfehler, dass 2011 und 2013 jeweils eine Novellierung des Städtebaurechts stattfindet, wird – soweit ersichtlich – auch von der Praxis verstanden, weil die Problematik und Tragweite von Klimaschutz und Klimavorsorge eine gesamtpolitische Lösung unvermeidlich haben erscheinen lassen. In der Zukunft werden sicher wieder neue Aufgaben der Gesetzgebung auf die kommunale Praxis zukommen. Das ist bei dem so sehr in die kommunale Gestaltung integrierten Recht nicht zu vermeiden. Ob sich der Gesetzgeber in kommenden Legislaturperioden auch wieder grundlegenden Fragen stellen muss – etwa den Auswirkungen der Demographie – bleibt abzuwarten und erfordert vorlaufend eine fachliche und politische Präzisierung.

<sup>1</sup> BGBl. I S. 1509.

<sup>2</sup> Vgl. zu den Ergebnissen bis November 2010 Bunzel/Hanke, in: DIFU (Hrsg.), Berliner Gespräche zum Städtebaurecht, 2010 sowie zusammenfassend Bunzel, DVBl. 2010, 1551; hierzu mit gesetzgeberischen Folgerungen Stüer/Ehebrecht-Stüer, DVBl. 2010, 1540.

<sup>3</sup> Der Referentenentwurf wurde 16.5.2011 versandt mit einer Äußerungsfrist von 10 Tagen; das Bundeskabinett hat den Gesetzentwurf am 6.6.2011 beschlossen BT-Drucks. 17/6076; Stellungnahme des Bundesrates v. 17.6.2011, BRDrucks. 344/11; Beschlussempfehlung und Bericht des Ausschusses für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung v. 29.6.2011, BTDrucks. 17/6357. Das Gesetz trat wie eingangs erwähnt einen Tag nach der Verkündung in Kraft: 30. Juli 2011.

<sup>4</sup> BT-Drs. ...

<sup>5</sup> Die Novelle bedarf nicht der Zustimmung durch den Bundesrat.

<sup>6</sup> A.a.O.

<sup>7</sup> BGBl. I S. 3316.

<sup>8</sup> Vgl. oben Ziff. 2. Und Rn. 7.

<sup>9</sup> Siehe unten bb).

<sup>10</sup> Vgl. die Nachweise bei Krautzberger, Nachhaltige Entwicklung und Städtebaurechtsordnung – Rio, Urban 21, Baugesetzbuch –, UPR 2001, S. 130

<sup>11</sup> BT-Drs. ...

<sup>12</sup> In der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622).

<sup>13</sup> Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).

<sup>14</sup> Hierzu mit weitergehenden Vorschlägen *Krautzberger/Stüer*, BauR 2012, 874.

<sup>15</sup> So *Stüer*, DVBl. 2012, S. 1017/1018.

<sup>16</sup> Vgl. *Battis*, in: *Battis/Krautzberger/Löhr*, BauGB, 11. Aufl. 2009, § 4b Rn. 2.

<sup>17</sup> BT-Drs. 17/5335 und 17/8058.

<sup>18</sup> BVerwG 9 C 8.09

<sup>19</sup> BVerwG, Urt. vom 10. 8. 2011 – 9 C 6.10.

<sup>20</sup> Beschlussempfehlung und Bericht des Ausschusses für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung v. 29.6.2011, BTDrucks. 17/6357

<sup>21</sup> vgl. *Krautzberger* in: *Ernst/Zinkahn/ Bielenberg/Krautzberger*, BauGB, § 136 Rn. 95.

<sup>22</sup> vgl. Zehntes Gesetz zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Privilegierung des von Kindertageseinrichtungen und Kinderspielplätzen ausgehenden Kinderlärms vom 20. Juli 2011 (BGBl. I S. 1474).

<sup>23</sup> Wie auch nach bisheriger Rechtslage (vgl. BVerwG, Urteil vom 6.6. 2002 – 4 CN 4.01) .

<sup>24</sup> Art. 3 Abs. 1 des Regierungsentwurfs.