

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 2012/2013 BauGB und BauNVO

Novelle Wertermittlungsverordnung

- Anlass: Modernisierung
- Seit 20 Jahren unverändert
- EU – Internationalisierung der Bodenmärkte
- Neue WertV 2010
- **Immobilien-Wertermittlungs-Verordnung (ImWertV) 2010**
- **Sachwertrichtlinie 2012**

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
- 7) Novelle 2012

- 8) Was hat davon Gewicht?

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 Deutscher Bundestag: Februar 2012
- Bundesrat: Juni 2013
- Einspruch?
- 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

Nachhaltige Entwicklung

Die Aufgaben der Planergenerationen verändern sich

- Stuttgart 1959 und 1990
- Weißwasser heute und morgen

Bundesrat

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

§ 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. 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.

Neu: 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. 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

Baukultur als Aufgabe der Stadtentwicklung und des Städtebaus

Prof. Dr. Michael Krautzberger,
Bonn/Berlin

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.

Braucht man dazu das Baurecht?

- Grundverständnis in Europa
- **Vitruv**: Firmitas (Festigkeit),
- Utilitas (Nützlichkeit) und
- Venustas (Emotion, Schönheit)
- Also:
- **Funktion**
- **Statik, Gesundheit, Hygiene; Umwelt**
- **Gestalt, Schönheit**

Zum Einstieg BM Dr. Ramsauer August 2012

- "Baukultur im Infrastruktursektor gründet sich auf drei Säulen:
- Ingenieurskunst,
- technische Innovationen und
- gestalterische Qualität. „
- *Vitruv grüßt*
- „Baukultur schließt zudem prozessbezogene Aspekte ein, insbesondere die Bürgerbeteiligung."

Baukultur und Regelwerke

- Strikte Regelwerke begleiteten die Stadtbaukultur
- Italien - Braunfels
- Deutschland - Spätmittelalter
- Frankreich
- England
- usw.

Gibt es für Baukultur rechtliche Bestimmungen?

- Denkmalrecht – auf dem Rückzug?
- Schleswig-Holstein und Berlin

- Bauordnungsrecht in Zeiten der Deregulierung

Und das Bauplanungsrecht?

- Was regelt dazu das Baugesetzbuch?

**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.“

Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge - § 144 -

- (1) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde
- 1. die in § 14 Abs. 1 bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen;
 - 2. Vereinbarungen, durch die ein **schuldrechtliches Vertragsverhältnis** über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird.

Noch § 144

- (2) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde
- **1. die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts;**
 - **2. die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts;** dies gilt nicht für die Bestellung eines Rechts, das mit der Durchführung von Baumaßnahmen im Sinne des § 148 Abs. 2 im Zusammenhang steht;
 - **3. ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der in Nummer 1 oder 2 genannten Rechtsgeschäfte begründet wird;** ist der schuldrechtliche Vertrag genehmigt worden, gilt auch das in Ausführung dieses Vertrags vorgenommene dingliche Rechtsgeschäft als genehmigt;
 - **4. die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast;**
 - **5. die Teilung eines Grundstücks.**

Genehmigung

§ 145

- (1) Die Genehmigung wird **durch die Gemeinde erteilt**. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt. § 22 Abs. 5 Satz 2 bis 6 ist entsprechend anzuwenden.
- (2) Die Genehmigung **darf nur versagt werden**, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben, der Rechtsvorgang einschließlich der Teilung eines Grundstücks oder die damit erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den **Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde**.

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**.

BVerfG, Beschl. v. 26.1.1987

Zu § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB:

- Die Kompetenz des Bundesgesetzgebers zu § 172 BauGB folgt aus Art. 74 Nr. 18 GG.
- Die vorhandenen Berührungspunkte zum Recht des Denkmalschutzes besagen nicht, dass es sich bei § 172 Abs. 1 Nr. 1 um Vorschriften des Denkmalschutzes handelt, für die die Gesetzgebungszuständigkeit der Länder gegeben ist.
- Vielmehr regeln sie die Ausstrahlungswirkung des Denkmalschutzes in das Bauplanungsrecht, den sog. städtebaulichen Denkmalschutz, der zum Bodenrecht i. S. von Art. 74 Nr. 18 GG gehört.

noch BVerwGE 78, 23/26 f

- **Denkmalschutz** hat die Erhaltung baulicher Anlagen aus historischen Gründen im Auge;
- “er will durch sie geschichtliche, insbesondere kunst- oder architekturgeschichtliche Epochen und Entwicklungen aber auch allgemein- oder sozialgeschichtliche Ereignisse und Zeitabschnitte dokumentieren.”

noch BVerwGE 78, 23/26 f.

- Das **Bodenrecht** hingegen nimmt die zu erhaltenden baulichen Anlagen in **ihrer Beziehung zur aktuellen Stadtstruktur** und in ihrer stadträumlichen Funktion für das gegenwärtige Zusammenleben der Menschen in der Gemeinde in den Blick.
- Es beziehe vorhandene bauliche Anlagen in ihrer Bedeutung für eine **geordnete städtebauliche Entwicklung**, eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung und eine menschenwürdige Umwelt (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB) in seine Regelungen ein.

noch BVerwGE 78, 23/26 f.

- Städtebauliche Erhaltungsgründe und Gründe des Denkmalschutzes sind daher prinzipiell voneinander getrennt zu prüfen.
- Dies könne dazu führen, dass eine einzelne bauliche Anlage entweder nur aus den genannten städtebaulichen Gründen ohne denkmalschützerischen Bezug oder
- nur als Baudenkmal ohne städtebauliche Funktionen erhaltungswürdig sei;
- im Einzelfall könnten aber auch beide Gründe zusammentreffen.

noch BVerwGE 78, 23/26 f.

- Für die Erhaltungswürdigkeit einer baulichen Anlage im Rahmen des § 172 BauGB) kann deshalb auch an deren **Denkmalcharakter** angeknüpft werden.
- Entscheidend für die bleibt aber, dass die Wahrung ihrer **städtebaulichen Funktion** im oben beschriebenen Sinne das Ziel der Erhaltung einer baulichen Anlage darstellt.
- Hieraus folgt, dass die Gemeinde, mit den rechtlichen Mitteln der Erhaltungssatzung **nicht der Sache nach "Denkmalschutz"** (im Sinne des Landesdenkmalschutzes) betreiben dürfe.
- Vielmehr müsse sie sich bei der ihr vom Bundesgesetzgeber anvertrauten Erhaltung baulicher Anlagen auf die Verfolgung der in § 172 Abs. 3 bis 5 BauGB) genannten **städtebaulichen Ziele beschränken**.

Auch der Neubau ist in der
Erhaltungssatzung erfasst

Zum Schutz von
Sichtbeziehungen
Zum Ensembleschutz

Fall: Mietshaus in Villengegend

- Errichtung Eigentümer strebt die Errichtung eines Mehrfamilienhauses im rückwärtigen Teil des Grundstücks an.
- Die Beurteilung nach § 34 Abs. 1 BauGB ist im Einzelnen umstritten
- Deshalb: Beurteilung nach § 172 BauGB?

Verhältnis zum Bauplanungsrecht BVerwG, Beschl. v. 3.12.2002 – 4 B 47.02 -

- Durch eine Erhaltungssatzungen kann die Errichtung eines nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässigen Gebäudes verhindert werden.
- § 172 BauGB enthält einen selbstständigen materiellen Versagungsgrund für die Errichtung einer baulichen Anlage.

BVerwG, Beschl. 22.3.2006 – 4 B 15.06 -

- Arkaden Ecke Dorotheenstr./Friedrichstr./bis Leipziger Str. Berlin stehen unter Denkmalschutz und in einem städtebaulichen Erhaltungsgebiet
- Schauvitriolen sollen eingebaut werden
- Denkmalschutzrechtliche Genehmigung wird erteilt
- Kann die Genehmigung nach § 172 BauGB versagt werden?

BVerwG: Das ist rechtmäßig

- Eine einzelne bauliche Anlage kann nur aus städtebaulichen Gründen
- ohne denkmalschützenden Bezug
- erhaltenswürdig sein.
- Hier: Der großzügige städtebauliche Gestaltwert der Arkaden würde in sein Gegenteil verkehrt, weil ein beengtes Bild entsteht.

Umweltprüfung

- Ein Thema für den Denkmalschutz

§ 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.

Planung & Abwägung

Planung Abwägung

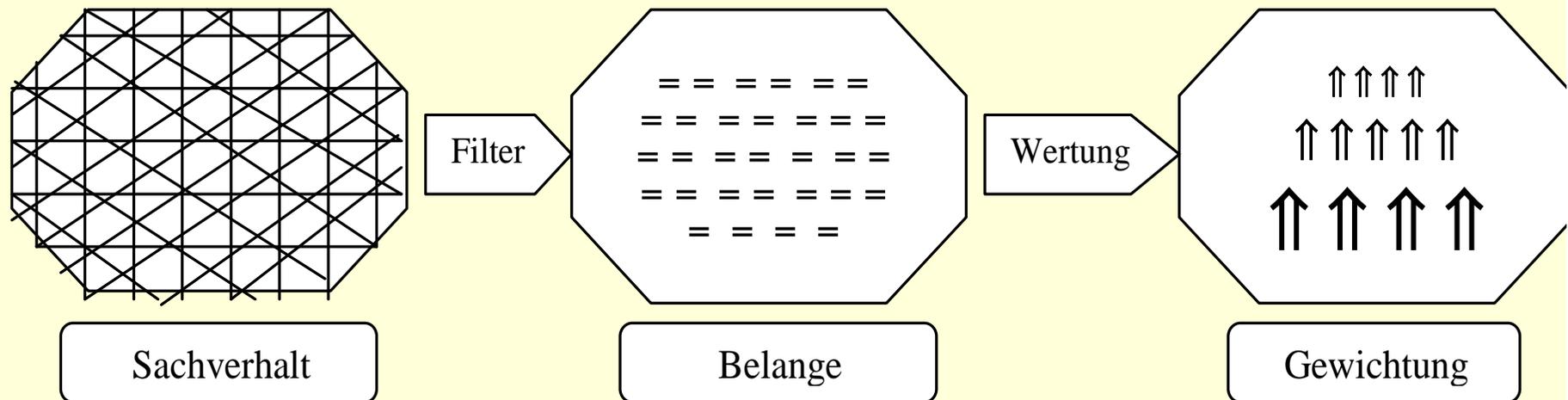
**Eigentum
Inhalt Schranken
Enteignung
Art. 14 GG**

**kommunale
Selbstverwaltung
Planungshoheit
Art. 28 II GG**

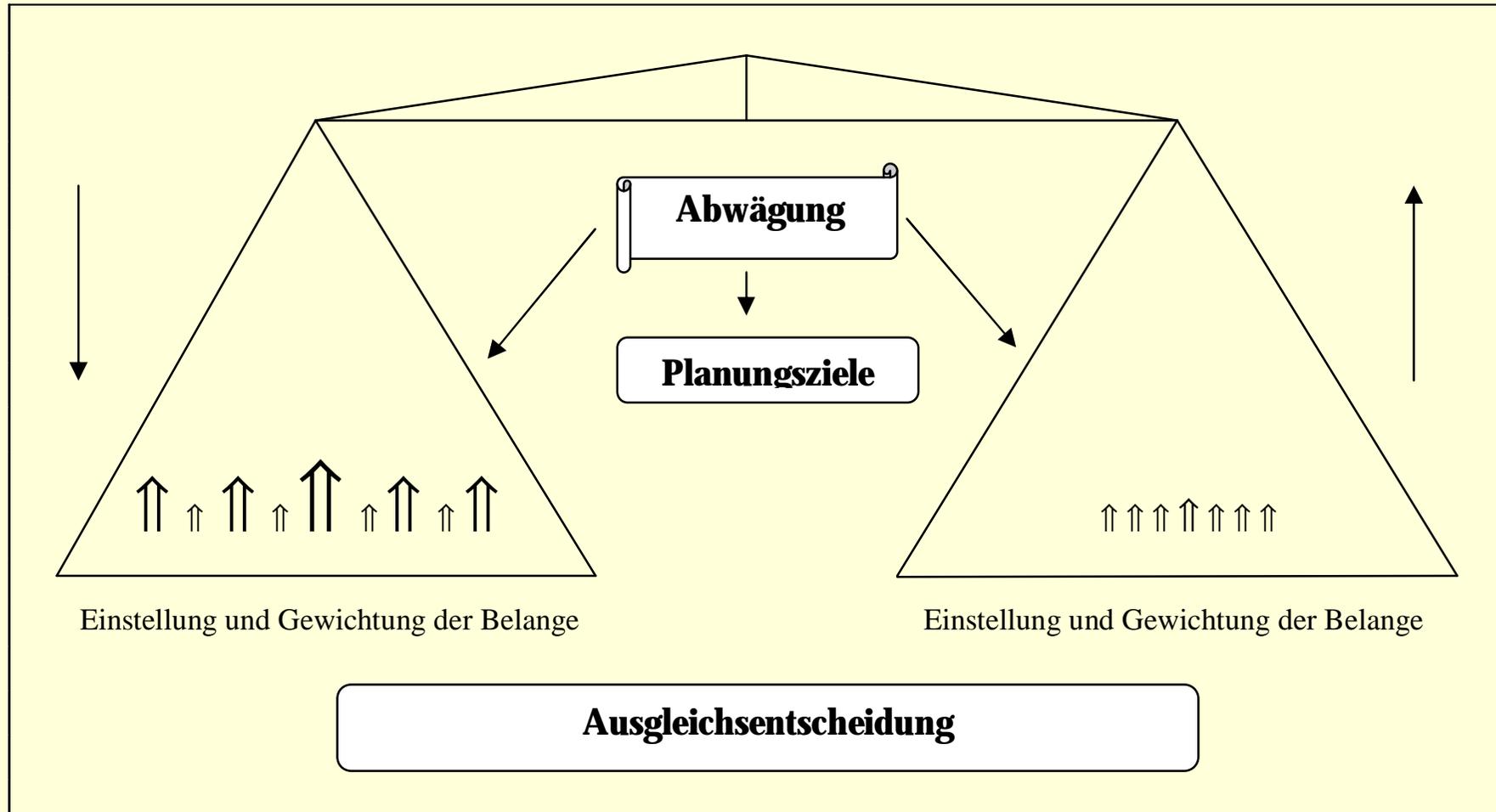
**Rechtsstaat
Demokratie
Legitimation
Art. 20 III GG**

Abwägungsmaterial

Zusammenstellung des Abwägungsmaterials



Abwägungsstruktur



Zusammenstellung des Abwägungsmaterials

jeder betroffene Belang

eingegrenzt durch

mehr als geringfügig	schutzwürdig	erkennbar
	objektiv - subjektiv Konkurrenzschutz - rechtswidrige Anlage – Zumutbare Planung -	Beteiligung §§ 3, 4 BauGB offensichtliche Belange (Mitwirkungslast)

Marktfrau



Städtebauliche Verträge

Novelle 2013

- Städtebauliche Verträge mit Qualitätsvereinbarung –
- wie bei Wohnungen für Arme
- Einheimische,
- Klimaschutz

§ 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 aufgenommen worden.

Qualitätsvereinbarung

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

Wie beim Klimaschutz auch bei Baukultur

„UVP“

- a. Die Käufer verpflichten sich, das Wohnhaus als KfW-Effizienzhaus 70 (EnEV2007) zu errichten.
- Dem Liegenschaftsamt – Abteilung Grundstücksverkehr – ist innerhalb von sechs Monaten nach Inbenutzungnahme des Gebäudes nachzuweisen, dass die
- Werte für das KfW-Effizienzhaus 70 (EnEV2007) erreicht werden.
- Der Nachweis kann durch eine Kopie der entsprechenden Bestätigung eines Sachverständigen, die im Rahmen der Gewährung eines zinsverbilligten Darlehens der Kreditanstalt für Wiederaufbau
- innerhalb von neun Monaten nach Vollauszahlung des Darlehens vorzulegen ist, erfolgen.

Noch: Mustervertrag der Stadt Bonn

- b. Die Käufer verpflichten sich darüber hinaus, zu errichtende Gebäude mit umweltfreundlicher Energie zu versorgen,
- soweit hierzu die Möglichkeit besteht.
- Hierunter fällt insbesondere die Verpflichtung zum Anschluss an die Fernwärmeversorgungsanlagen
- und zum Bezug von Fernwärmeenergie,
- falls eine derartige Versorgung angeboten wird.

Beurteilung

- Warum macht man so etwas nicht bei Vereinbarungen zum Stadtbild?
- An wem liegt das?
- Sind die Umweltbehörden „aktiver“?
- Oder durchsetzungsfähiger?
- Oder machen „wir“ unsere Anliegen nicht genügend politisch?

- Liegenschaftspolitik wird für alles Mögliche genutzt: Einheimische, soziale Anliegen, neuerdings: Klimaschutz –
- und Stadtbildvereinbarungen?
- Vereinbarungen über Beteiligungen eines Gestaltungsbeirats beim Bauvorhaben?
- Meckenheim 1975: Verpflichtung zur Beteiligung eines Stadtbild-Fachmanns
- Übrigens auch: vertragliches Verbot des Jägerzauns

Neue Aufgaben der Stadtgestaltung

Solaranlagen



Solaranlagen



Kleinwindkraftanlagen



Hersteller: Flickr



Hersteller:
Windernergie Nord

Kleinwindkraftanlagen



Hersteller: Airmax24



Pflege der Baukultur

- Braucht öffentliche Unterstützung

