

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

„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) Was hat davon Gewicht?

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**
- **vom 11. Juni 2013**
- **BGBl. I S. 1548**

www.krautzberger.info

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/April 2013
- Planspiel:
- Bundestagsausschuss - öffentliche Anhörung: 31.1.2013
- Beschluss: 24.4.2013
- Beschluss Deutscher Bundestag: 25.4.2013
- Bundesrat II: 3. Mai 2013
- Gesetz vom 11. Juni 2013
- BGBl. I S. 1548

Inkrafttreten

- Die Änderungen zum Erschließungsvertrag und zu den städtebaulichen Verträgen treten Tag nach der Verkündung (am 21.06.2013) in Kraft.
- §§ 192 und 198 zum Gutachterausschuss und zum oberen Gutachterausschuss treten sechs Monate nach der Verkündung (am 20.12.2013) in Kraft.
- Im Übrigen tritt das Gesetz drei Monate nach der Verkündung – am 20.09.2013 – in Kraft.

Zitierweise

- Das Baugesetzbuch ist wie folgt zu zitieren:
- "Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt
- durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist."

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 Innenentwicklung

- § 1
- § 1a

Neuregelung in § 1 Abs. 5 Satz 3

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

§ 1 Abs. 5 Satz 3

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

§ 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

- 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

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...“

§ 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.“**

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.

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.“

§ 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

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 Fassung 2013

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 ...

Qualitätsvereinbarung

Beispiele

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

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**

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

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

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.

Vorkaufsrechte

Bundesrat

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

§ 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. 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

- § 35 BauGB - später

§ 34 BauGB Novelle 2013

§ 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,“.**

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. 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.“**
- .

§ 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

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

Die 6 Gebote

- Baugebot
- Modernisierungsgebot
- Instandsetzungsgebot
- Rückbaugebot
- Entsiegelungsgebot
- Pflanzgebot
- Kein „Gießgebot“
- Kein Nutzungsgebot

Rückbaugebot („alt“)

- (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.

Kosten

- Trägt die Gemeinde

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 eines 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.

§ 179 Abs. 4 neu

- „(4) Im Falle des Absatzes 1 Satz 1 Nummer 2 sind die Beseitigungskosten vom Eigentümer bis zur Höhe der ihm durch die Beseitigung entstehenden Vermögensvorteile 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.“

§ 179 Abs 4 BauGB (neu)

- Grenze für die Beteiligung des Eigentümers ist nicht die Zumutbarkeit, sondern die ihm entstehenden Vermögensvorteile (kann objektiv durch Wertermittlungsgutachten bestimmt werden).
- Dadurch wird einerseits eine unverhältnismäßige Heranziehung des Eigentümers verhindert und andererseits dem öffentlichen Interesse an einer verlässlichen Grundlage für die Kostenbeteiligung des Eigentümers Rechnung getragen.

Weitere Instrumente Überblick

- Enteignung
- Sanierungsmaßnahme
- Entwicklungsmaßnahme
- Stadtumbau
- Veränderungssperre

§ 209 Vorarbeiten auf Grundstücken

- (1) Eigentümer und Besitzer haben zu dulden, dass Beauftragte der zuständigen Behörden zur Vorbereitung der von ihnen nach diesem Gesetzbuch zu treffenden Maßnahmen Grundstücke betreten und Vermessungen, Boden- und Grundwasseruntersuchungen oder ähnliche Arbeiten ausführen.
- Die Absicht, solche Arbeiten auszuführen, ist den Eigentümern oder Besitzern vorher bekannt zu geben. Wohnungen dürfen nur mit Zustimmung der Wohnungsinhaber betreten werden.

§ 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 Pflugschaft entsprechend.

Weitere Änderungen wegen des Erbschaftsteuerrecht

§ 192 Abs. 2 BauGB

- Die Neuregelungen in den §§ 192 ff. BauGB gehen auf das Erbschaftssteuerreformgesetz zurück.
- § 192 BauGB regelt die Zusammensetzung der Gutachterausschüsse.
- Änderung in Abs. 2: „ Die Gutachterausschüsse bestehen aus einem Vorsitzenden und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern **einschließlich eines Bediensteten der zuständigen Finanzbehörde mit Erfahrung in der steuerlichen Bewertung von Grundstücken**“.

§ 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. Für die Ermittlung der Bodenrichtwerte ist **der Bedienstete der zuständigen Finanzbehörde** mit Erfahrung in der steuerlichen Bewertung von Grundstücken als Gutachter vorzusehen.“
- Für die steuerliche Beurteilung von Grundstücken haben neben dem Bodenrichtwert auch andere Daten wie Liegenschaftszinssätze oder Sachwertfaktoren Bedeutung.
- Beschränkung der Finanzbehörde auf Bodenrichtwerte ist nicht mehr sachgerecht und entspricht im Übrigen auch nicht mehr der Praxis.

§ 195 Abs. 1 Satz 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

„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.“

§ 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).

§ 199 Abs. 2 Nr. 4 BauGB

- Klarstellung war erforderlich, da unklar war ob dies im Bundes- oder Landesrecht geregelt werden musste. Bundesrechtliche Regelung enthält § 196 Abs. 1 S. 5 BauGB. Daher sinnvoll, dass Länder andere Regelungen treffen können.

§ 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).

Aufhebung von § 214 Abs. 2a Nr. 1 BauGB - EuGH

- „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 nach § 13a Abs. 1 Satz 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.“

Folge: § 214 Abs. 2a Nr. 1 BauGB ist europarechtswidrig!

§ 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.

§ 217 Abs. 1 S. 1 BauGB

- Zuständig sind die Baulandgerichte, weil sachlicher Zusammenhang mit Abs. 3.
- Diese sind bereits zuständig für Ansprüche des Eigentümers auf Entschädigung oder Übernahme nach § 179 Abs. 3 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

- § 245 a BauGB enthält die Überleitungsvorschriften aus Anlass des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts.
 - (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

- § 245 a BauGB enthält die Überleitungsvorschriften aus Anlass des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts.

(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 nach Maßgabe der Vorschriften 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 die Zulässigkeit von Anlagen zur Kinderbetreuung und von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien nach Maßgabe der Vorschriften der 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

- § 245 a BauGB enthält die Überleitungsvorschriften aus Anlass des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts.

(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.

§ 245 a Abs. 4 BauGB (neu)

(4) Soweit für Zulassungsentscheidungen über Anlagen zur Tierhaltung, die dem § 35 Absatz 1 Nummer 4 unterfallen, vor Ablauf des 4. Juli 2012 bei der zuständigen Behörde ein Antrag eingegangen ist, ist § 35 Absatz 1 Nummer 4 in seiner bis zum (Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes) geltenden Fassung anzuwenden.

- Auf Genehmigungsverfahren, die vor dem 4.7.2012 (Tag des Kabinettschlusses zum Regierungsentwurf), ordnungsgemäß eingeleitet worden sind (vgl. § 3 der 9. BImSchV), findet § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in seiner bisherigen Fassung Anwendung.

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.“

§ 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.“**

§ 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) Artikel 1 Nummer 9, 18 und 33 sowie in Nummer 34 § 245 a Absatz 2 des Baugesetzbuchs tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft. Artikel 1 Nummer 25 und 28 tritt am ... (Datum desjenigen Tages des sechsten auf den Monat der Verkündung folgenden Kalendermonats, dessen Zahl mit der des Tages der Verkündung übereinstimmt, oder, wenn es einen solchen Kalendertag nicht gibt, Datum des ersten Tages des darauf folgenden Monats) in Kraft.
- Neuregelung des **Erschließungsvertrags** soll wie Regelungen zur **BauNVO** (aber nur § 3 Abs. 2 Nr. 2 und § 14 Abs. 3) am Tag nach der Verkündung in Kraft treten.
 - S. 2 berücksichtigt eventuelle Umstellungserfordernisse in den RVO der Länder nach § 199 Abs. 2 BauGB.