



BauGB-Novelle zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden verabschiedet

Am 3. Mai 2013 hat die vom Bundestag am 25. April 2013 verabschiedete BauGB-Novelle (Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts – Drucksache 17/11468) den Bundesrat passiert. Das Gesetz wird voraussichtlich im Sommer 2013 in Kraft treten. Hierdurch erfahren sowohl das Baugesetzbuch („BauGB“) als auch die Baunutzungsverordnung („BauNVO“) eine Reihe von Änderungen. Die wesentlichen Neuerungen und ihre Hintergründe wollen wir Ihnen im Folgenden kurz vorstellen.

Sie haben noch Fragen? Fragen Sie uns!

avocado rechtsanwälte
spichernstraße 75–77
50672 köln
t +49 221 390710
f +49 221 39071-29
köln@avocado.de
www.avocado.de



Ziel der Novelle

Gesetzgeberisches Ziel der BauGB-Novelle ist die Stärkung der Innentwicklung in den Städten und Gemeinden. Dabei geht es zum einen darum, die Neuinanspruchnahme von Flächen auf der „Grünen Wiese“ zu reduzieren. Zum anderen zielt die Novelle darauf ab, die Urbanität und Attraktivität von Städten und Gemeinden durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu wahren und zu stärken.

BauGB: Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme (§§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 2)

Um das Ziel der Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme zu unterstützen, werden die Planungsgrundsätze in §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 2 BauGB ergänzt. § 1 Abs. 5 BauGB wird folgender Satz 3 angefügt:

„Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

§ 1a Abs. 2 BauGB wird um folgenden Satz 3 ergänzt:

„Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“



BauGB: Zentrale Versorgungsbereiche im Flächennutzungsplan (§ 5 Abs. 2 Nr. 2)

Zur Erhaltung und Entwicklung „zentraler Versorgungsbereiche“ wird durch die Einfügung eines neuen Buchstaben d) in § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB deren Darstellungsmöglichkeit in Flächennutzungsplänen vorgesehen. Damit soll insbesondere erreicht werden, dass Gemeinden ihren informellen Einzelhandelskonzepten ein stärkeres Gewicht geben und dazu die Steuerungsfunktion des Flächennutzungsplans nutzen.

BauGB: Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten (§§ 9 Abs. 2b und 13 Abs. 1)

Zur besseren Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten in unbeplanten Innenbereichen (§ 34 BauGB) durch Bebauungspläne wird nach § 9 Abs. 2a folgender Abs. 2b eingefügt:

„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 oder*
- 2. eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets, insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten, zu verhindern.“*

Durch die zugleich erfolgende Einbeziehung der vorstehenden Regelung in § 13 Abs. 1 BauGB soll städtebaulichen Fehlentwicklungen, insbesondere dem sogenannten „trading down effect“, mit der Möglichkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren entgegengewirkt werden.



BauGB: Erweiterung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter (§ 27a Abs. 1 Nr. 1)

§ 27a Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB wird dahingehend erweitert, dass die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts der Gemeinde zugunsten eines Dritten nicht mehr allein für Zwecke der sozialen Wohnraumförderung oder die Wohnbebauung für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf, sondern insgesamt für die mit der Ausübung des Vorkaufsrechts bezweckte Verwendung gelten soll. Hierdurch sollen bislang notwendig gewordene Durchgangserwerbe der Gemeinden weitestgehend vermieden werden.

BauGB: Einschränkung der Privilegierung von Tierhaltungsanlagen im Außenbereich (§ 35 Abs. 1 Nr. 4)

§ 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB wird dahingehend geändert, dass die Privilegierung von gewerblich bzw. industriell betriebenen Tierhaltungsanlagen im Außenbereich, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des UVPG unterliegen, entfällt. UVP-pflichtige Anlagen können danach künftig nur nach der Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans errichtet werden. Diese Regelung gilt allerdings erst für Anträge zur Zulassung von betreffenden Tierhaltungsanlagen, die nach dem 4. Juli 2012 bei der zuständigen Behörde eingegangen sind.

BauGB: Zulassung von Ersatzbauten im Außenbereich (§ 35 Abs. 4)

§ 35 Abs. 4 BauGB wird um folgenden Satz 2 ergänzt:

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



Bislang war gemäß § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 a) BauGB lediglich die Nutzungsänderung von ehemals landwirtschaftlichen Gebäuden bei Vorliegen einer erhaltenswerten Bausubstanz begünstigt. Durch die Änderung wird dieser Begünstigungstatbestand dahingehend erweitert, dass unter den genannten Voraussetzungen auch eine Neuerrichtung in Betracht kommt. Diese Änderung steht in Widerspruch zu den mit dem vorliegenden Gesetz verfolgten Zielen der Stärkung der Innenentwicklung sowie der Vermeidung von Flächenneuanspruhen. Der Bundesrat hat daher in seinem Beschluss vom 3. Mai 2013 (Drucksache 317/13) die Bundesregierung zugleich aufgefordert, diese Regelung umgehend wieder zu streichen.

BauGB: Neuregelung des Erschließungsvertrages (§§ 11 und 124)

§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB lautet zukünftig:

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 die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen sowie erforderlichenfalls des Umweltberichts; die Verantwortung der Gemeinde für das gesetzlich vorgesehene Planaufstellungsverfahren bleibt unberührt;*

(Hervorhebung nicht im Original)

§ 11 Abs. 1 BauGB wird um folgenden Satz 3 ergänzt:

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



§ 124 BauGB wird neu gefasst und lautet zukünftig:

„§ 124 Erschließungspflicht nach abgelehntem Vertragsangebot

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

Damit stellt der Gesetzgeber klar, dass sämtliche Verträge über die Erschließung – seien es Erschließungsverträge im Sinne des bisherigen § 124 BauGB, Folgekostenverträge oder sonstige Vertragsgestaltungen – künftig generell als städtebauliche Verträge im Sinne des § 11 Abs. 1 S. 2 Nrn. 1 oder 3 zu behandeln sind. Insbesondere aber wird mit Blick auf die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 01.12.2010 (Az.: 9 C 8.09) – nach der eine kommunale Gesellschaft nicht Dritter i. S. d. bisherigen § 124 Abs. 1 BauGB sein sollte mit der Folge, dass ein Abschluss von Erschließungsverträgen mit solchen nicht (mehr) möglich war – zugunsten der Gemeinden die Möglichkeit des Abschlusses von Erschließungsverträgen mit ihren kommunalen Unternehmen, insbesondere den Stadtentwicklungsgesellschaften, (wieder)eröffnet.

BauGB: „Schrottimmobilien“ – Erweiterung des Rückbaugesbots und Kostenerstattung (§ 179)

Das in § 179 Abs. 1 Satz 1 BauGB enthaltene Rückbaugesbot, nach dem die Gemeinde den Eigentümer einer „Schrottimmoblie“ verpflichten kann, dessen Beseitigung zu dulden, wird durch die Streichung der Wörter „im Geltungsbereich eines Bebauungsplans“ künftig auf Immobilien im unbeplanten Innenbereich erweitert.

Zugleich wird die Vorschrift um einen neuen Absatz 4 ergänzt, der lautet:

„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 bauli-



che Anlage ganz oder teilweise beseitigt ist. Der Betrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück.“

Sofern also eine bauliche Anlage Missstände oder Mängel im Sinne des § 177 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB aufweist, die auch durch eine Modernisierung oder Instandsetzung nicht behoben werden können, kann der Eigentümer nunmehr durch die Gemeinde zur Kostenerstattung bis zur Höhe der ihm durch die Beseitigung entstehenden Vermögensvorteile herangezogen werden.

BauNVO: Privilegierung von Kinderbetreuungseinrichtungen in WR-Gebieten (§ 3 Abs. 2)

§ 3 Abs. 2 BauNVO wird wie folgt neu gefasst:

„Zulässig sind

1. *Wohngebäude,*
2. *Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.“*

Danach gelten fortan Kinderbetreuungseinrichtungen in reinen Wohngebieten als allgemein zulässig, wenn deren Größe den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes angemessen ist. Nachdem bereits durch das Zehnte Gesetz zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 20. Juli 2011 (BGBl. I S. 1474) mit § 22 Abs. 1a BImSchG bestimmt wurde, dass Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung sind, soll hiermit die Rechtsstellung von Einrichtungen zur Kinderbetreuung auch bauplanungsrechtlich verbessert werden. Die Genehmigung sonstiger Kindertagesstätten bleibt danach in WR-Gebieten weiterhin gemäß §3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als „sonstige Anlagen für soziale Zwecke“ nur ausnahmsweise zulässig.



BauNVO: Solar- und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (§ 14 Abs. 3)

14 BauNVO wird folgender Absatz 3 angefügt:

„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 zulässig sind, gelten sie auch dann als Anlagen im Sinne des Absatzes 1 Satz 1, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.“

Durch die ausdrückliche Einordnung dieser Anlagen als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO wird deren Zulassung auch in Baugebieten erleichtert. Anders als bei den sonstigen Nebenanlagen wird danach auf das Merkmal der funktionellen Unterordnung verzichtet. Es bleibt jedoch beim Erfordernis der baulichen bzw. räumlich-gegenständlichen Unterordnung. Grundsätzlich nicht erfasst sind daher z. B. Anlagen, deren Fläche über die Größe der Dachfläche bzw. die Wandfläche des Gebäudes hinausgeht. Diese Änderungen sollen auch auf geltende Bebauungspläne Anwendung finden.

BauNVO: Flexibilisierung der Obergrenzen beim Maß der baulichen Nutzung (§ 17 Abs. 2)

§ 17 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird wie folgt neu gefasst:

„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.“

Der bisherige Absatz 3 des § 17 BauNVO wird aufgehoben.



Nach der bisherigen Regelung des § 17 Abs. 2 konnten die Obergrenzen des Absatzes 1 nur überschritten werden, wenn „besondere städtebauliche Gründe“ dies erforderten. Mit der künftigen 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 abweichen zu können. Im Übrigen soll es aber 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.

Fazit

Mit der aktuellen BauGB-Novelle wird den Städten und Gemeinden eine ganze Reihe von Handlungsmöglichkeiten zur Stärkung ihrer Innenstädte an die Hand gegeben. Als sinnvoll sowie besonders praxisrelevant können sicherlich die Neuregelung des Erschließungsvertrages, die Vereinfachung der Überschreitungsmöglichkeiten von den Obergrenzen beim Maß der baulichen Nutzung, die Erleichterung des gemeindlichen Vorkaufsrechts zugunsten Dritter, die Darstellungsmöglichkeit „zentraler Versorgungsbereiche“ im Flächennutzungsplan sowie die Steuerungsmöglichkeit von Spielhallen in den unbeplanten Innenbereichen durch die Aufstellung eines Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren bezeichnet werden. Ob das Ziel der Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden mit den beschlossenen Änderungen tatsächlich erreicht werden kann, wird die Zukunft zeigen. So lässt sich kritisch hinterfragen, ob die Regelungen zu den Schrottimmobilien, insbesondere auch in Bezug auf die nunmehr bestimmte Kostenerstattungsmöglichkeit, sowie zur planungsrechtlichen Privilegierung von Kinderbetreuungseinrichtungen in WR-Gebieten, soweit diese eine größtmögliche Einschränkung mit Blick auf die Bewohner des betreffenden Gebiets erfahren haben, ausreichen. Mit Blick auf die künftige Regelung in § 35 Abs. 4 Satz 2 BauGB zur Möglichkeit der Neuerrichtung von Ersatzbauten im Außenbereich, kann – wie vom Bundesrat gefordert – ggf. mit einer Zurücknahme gerechnet werden. Doch wie heißt es so schön: „Nach der Novelle ist vor der Novelle!“



Impressum

avocado rechtsanwälte

spichernstraße 75–77

50672 köln

t +49 [0]221.39071-0

f +49 [0]221.3907-129

koeln@avocado.de

www.avocado.de

www.brak.de

ust-id-nr. de 814 17 29 76

steuer nr. 13/225/62722

fa berlin-charlottenburg

avocado rechtsanwälte ist eine eingetragene dienstleistungsmarke der berger, bornemann, figgen, gerhold, kaminski, voß rechtsanwälte partnerschaft.

die partnerschaft sowie deren partner sind im partnerschaftsregister des amtsgerichts berlin-charlottenburg unter pr 331 b eingetragen. salary partner, counsel, of counsel und associates sind nicht partner der partnerschaftsgesellschaft.

Verantwortlich für den Inhalt des Newsletters sind:

Dr. Thomas Gerhold

Dr. Christoph Anger

Bastian Gierling