

Gesetzentwurf der Bundesregierung

Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts

A. Problem und Ziel

Der Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und FDP vom 26. Oktober 2009 sieht vor, den Klimaschutz und die Innenentwicklung im Bauplanungsrecht zu stärken. Des Weiteren soll die Baunutzungsverordnung umfassend geprüft werden.

Zur Beschleunigung der Energiewende ist der energie- und klimapolitische Teil der Bauplanungsrechtsnovelle vorgezogen worden und bereits am 30. Juli 2011 als Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) in Kraft getreten. Mit dem vorliegenden Entwurf soll in einem zweiten Schritt die Innenentwicklung gestärkt und die Baunutzungsverordnung angepasst werden.

Innenstädte und Ortskerne sind Schlüsselfaktoren für die Stadtentwicklung; sie sind für die Identifikation der Bürger mit ihren Städten und Gemeinden unverzichtbar. Umstrukturierungsprozesse können jedoch die Funktionsfähigkeit dieser Zentren zunehmend gefährden. Es ist daher ein Ziel der Städtebaupolitik des Bundes, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Dabei geht es zum einen darum, die Neuinanspruchnahme von Flächen auf der „Grünen Wiese“ weitestgehend zu vermeiden. Die Innenentwicklung hat zum anderen eine qualitative Dimension, die darauf zielt, die Urbanität und die Attraktivität von Städten und Gemeinden, auch in baukultureller Hinsicht, zu wahren und zu stärken. Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) sind bereits wirksame Instrumente für die Stärkung der Innenentwicklung eingeführt worden. Mit dieser Novelle sollen fortführende und weitere wesentliche Regelungen für die Innenentwicklung getroffen werden.

Die Baunutzungsverordnung ist zuletzt im Jahr 1990 umfassend novelliert worden. Entsprechend dem Auftrag des Koalitionsvertrages wurde der Änderungsbedarf – mit wissenschaftlicher Beratung – geprüft. Diese Ergebnisse gilt es nun umzusetzen.

B. Lösung

Um die Innenentwicklung zu stärken, werden u. a. die Steuerungsmöglichkeiten für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten präzisiert und wird die Möglichkeit zur Darstellung zentraler Versorgungsbereiche im Flächennutzungsplan ausdrücklich benannt. In der Baunutzungsverordnung sollen flexiblere Regelungen zur weiteren Stärkung der Innenentwicklung von Städten und Gemeinden einge-

führt werden. Kindertagesstätten sollen in reinen Wohngebieten in einer den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets angemessenen Größenordnung künftig allgemein zulässig sein.

Die Ziele des Gesetzentwurfs erfordern sowohl im Baugesetzbuch (BauGB) als auch in der Baunutzungsverordnung neue Regelungen. Um eine widerspruchsfreie Rechtsetzung sicherzustellen, werden die Änderungen des Baugesetzbuchs und der Baunutzungsverordnung in einem Artikelgesetz zusammengefasst.

Darüber hinaus soll eine Regelung für gewerbliche Tierhaltungsanlagen (§ 35 Absatz 1 Nummer 4 BauGB) aufgenommen und soll der Begünstigungstatbestand (§ 35 Absatz 4 BauGB) zur Unterstützung des Strukturwandels in der Landwirtschaft maßvoll erweitert werden.

C. Alternativen

Keine.

D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Bund, Ländern und Gemeinden entstehen durch das Gesetz keine Haushaltsausgaben.

E. Erfüllungsaufwand

E.1 und E.2

Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger und für die Wirtschaft

Da sich die Regelungen an Länder und Gemeinden richten, entstehen weder für Bürgerinnen und Bürger noch für die Wirtschaft Informationspflichten. Es entsteht auch kein sonstiger Erfüllungsaufwand.

E.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung

Dem Bund entstehen keine Kosten, da mit dem Vollzug des Gesetzes in erster Linie die Länder und Gemeinden betraut sind. Aufgrund der erweiterten Auskunftspflicht der Finanzbehörden gegenüber den Gutachterausschüssen (§ 197 BauGB) ist bei den Steuerverwaltungen der Länder mit einem jährlichen Erfüllungsmehraufwand von etwa 600 000 Euro zu rechnen.

F. Weitere Kosten

Es ist zu erwarten, dass durch das Gesetz für die Wirtschaft keine Kosten entstehen. Es sind auch keine negativen Auswirkungen auf die Einzelpreise und das Preisniveau, insbesondere das Verbraucherpreisniveau, zu erwarten.

BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND
DIE BUNDESKANZLERIN

Berlin, 14. November 2012

An den
Präsidenten des
Deutschen Bundestages
Herrn Prof. Dr. Norbert Lammert
Platz der Republik 1
11011 Berlin

Sehr geehrter Herr Präsident,

hiermit übersende ich den von der Bundesregierung beschlossenen

Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den
Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts

mit Begründung und Vorblatt (Anlage 1).

Ich bitte, die Beschlussfassung des Deutschen Bundestages herbeizuführen.

Federführend ist das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung.

Die Stellungnahme des Nationalen Normenkontrollrates gemäß § 6 Absatz 1
NKRG ist als Anlage 2 beigelegt.

Der Bundesrat hat in seiner 900. Sitzung am 21. September 2012 gemäß Artikel 76
Absatz 2 des Grundgesetzes beschlossen, zu dem Gesetzentwurf wie aus
Anlage 3 ersichtlich Stellung zu nehmen.

Die Auffassung der Bundesregierung zu der Stellungnahme des Bundesrates ist
in der als Anlage 4 beigelegten Gegenäußerung dargelegt.

Mit freundlichen Grüßen



Anlage 1

Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts

Vom ...

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1**Änderung des Baugesetzbuchs**

Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:
 - a) Die Angabe zu § 124 wird wie folgt gefasst:

„§ 124 Erschließungspflicht nach abgelehntem Vertragsangebot“.
 - b) Die Angabe zu § 245a wird wie folgt gefasst:

„§ 245a Überleitungsvorschriften aus Anlass des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“.
2. § 1 wird wie folgt geändert:
 - a) Dem Absatz 5 wird folgender Satz angefügt:

„Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“
 - b) Absatz 6 wird wie folgt geändert:
 - aa) In Nummer 7 Buchstabe h werden die Wörter „bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften“ durch die Wörter „Rechtsakten der Europäischen Union“ ersetzt.
 - bb) In Nummer 8 Buchstabe e wird nach dem Wort „Wasser“ ein Komma und werden die Wörter „einschließlich der Versorgungssicherheit“ eingefügt.
3. § 1a wird wie folgt geändert:
 - a) Absatz 2 wird wie folgt geändert:
 - aa) In Satz 3 werden die Wörter „nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung“ durch die Wörter „in der Abwägung nach § 1 Absatz 7“ ersetzt.
 - bb) Folgender Satz wird angefügt:

„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.“
 - b) Nach Absatz 3 Satz 4 wird folgender Satz eingefügt:

„§ 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend.“
- c) In Absatz 4 wird vor dem Wort „Kommission“ das Wort „Europäischen“ eingefügt.
4. In § 3 Absatz 2 Satz 2 zweiter Halbsatz werden die Wörter „soweit mit ihm“ durch die Wörter „wenn mit ihm nur“ ersetzt.
5. In § 4a Absatz 1 werden nach dem Wort „Belange“ die Wörter „und der Information der Öffentlichkeit“ eingefügt.
6. Dem § 4b wird folgender Satz angefügt:

„Sie kann einem Dritten auch die Durchführung einer Mediation oder eines anderen Verfahrens der außergerichtlichen Konfliktbeilegung übertragen.“
7. § 5 Absatz 2 Nummer 2 wird wie folgt geändert:
 - a) In Buchstabe c wird das Semikolon durch ein Komma ersetzt.
 - b) Folgender Buchstabe d wird angefügt:

„d) mit zentralen Versorgungsbereichen;“.
8. Nach § 9 Absatz 2a wird folgender Absatz 2b eingefügt:

„(2b) 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.“
9. § 11 wird wie folgt geändert:
 - a) Absatz 1 Satz 2 wird wie folgt geändert:
 - aa) In Nummer 1 wird nach den Wörtern „sonstige vorbereitende Maßnahmen“ ein Komma und werden die Wörter „die Erschließung durch nach Bundes- oder nach Landesrecht beitragsfähige sowie nicht beitragsfähige Erschließungsanlagen“ eingefügt.
 - bb) In Nummer 2 wird die Angabe „§ 1a Abs. 3“ durch die Wörter „§ 1a Absatz 3, die Berücksichtigung baukultureller Belange“ ersetzt.
 - b) Dem Absatz 2 wird folgender Satz angefügt:

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

10. In § 13 Absatz 1 Satz 1 wird im Satzteil vor Nummer 1 die Angabe „§ 9 Abs. 2a“ durch die Wörter „§ 9 Absatz 2a oder Absatz 2b“ ersetzt.
11. In § 13a Absatz 2 Nummer 4 wird die Angabe „Satz 5“ durch die Angabe „Satz 6“ ersetzt.
12. § 22 Absatz 8 Satz 4 wird wie folgt gefasst:
„Sobald die Mitteilung über die Aufhebung des Genehmigungsvorbehalts beim Grundbuchamt eingegangen ist, ist Absatz 6 Satz 1 nicht mehr anzuwenden.“
13. § 27a wird wie folgt geändert:
- a) Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 wird wie folgt gefasst:
„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“.
- b) Absatz 3 Satz 2 wird wie folgt gefasst:
„Kommt der Begünstigte seiner Verpflichtung nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 nicht nach, soll die Gemeinde in entsprechender Anwendung des § 102 die Übertragung des Grundstücks zu ihren Gunsten oder zugunsten eines Übernahmewilligen verlangen, der zur Verwirklichung des Verwendungszwecks innerhalb angemessener Frist in der Lage ist und sich hierzu verpflichtet.“
14. § 34 wird wie folgt geändert:
- a) Absatz 3a Satz 1 Nummer 1 wird wie folgt gefasst:
„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,“.
- b) Absatz 5 Satz 3 wird wie folgt gefasst:
„§ 9 Absatz 6 und § 31 sind entsprechend anzuwenden.“
15. § 35 wird wie folgt geändert:
- a) In Absatz 1 Nummer 4 wird nach dem Wort „soll“ ein Komma und werden die Wörter „es sei denn, es handelt sich um die Errichtung, Änderung oder Erweiterung einer baulichen Anlage zur Tierhaltung, die nicht dem Anwendungsbereich der Nummer 1 unterfällt und einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, wobei bei kumulierenden Vorhaben für die Annahme eines engen Zusammenhangs diejenigen Tierhaltungsanlagen zu berücksichtigen sind, die auf demselben Betriebs- oder Baugelände liegen und mit gemeinsamen betrieblichen oder baulichen Einrichtungen verbunden sind“ eingefügt.
- b) Absatz 4 wird wie folgt geändert:
- aa) Nach Satz 1 wird folgender Satz 2 eingefügt:
„In begründeten Einzelfällen gilt die Rechtsfolge des Satzes 1 auch für die Neuerrichtung eines Gebäudes im Sinne des Absatzes 1 Nummer 1, dem eine andere Nutzung zugewiesen werden soll, wenn das ursprüngliche Gebäude vom äußeren Erscheinungsbild auch zur Wahrung der Kulturlandschaft erhaltenswert ist, keine stärkere Belastung des Außenbereichs zu erwarten ist als in Fällen des Satzes 1 und die Neuerrichtung auch mit nachbarlichen Interessen vereinbar ist; Satz 1 Nummer 1 Buchstabe b bis g gilt entsprechend.“
- bb) Im neuen Satz 3 werden die Wörter „Satzes 1 Nr. 2 und 3“ durch die Wörter „Satzes 1 Nummer 2 und 3 sowie des Satzes 2“ ersetzt.
16. In § 122 Absatz 2 Satz 2 werden die Wörter „§§ 731, 767 bis 770, 785, 786 und 791 der Zivilprozessordnung“ durch die Wörter „§§ 731, 767 bis 770, 785 und 786 der Zivilprozessordnung“ ersetzt.
17. § 124 wird wie folgt gefasst:
„§ 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.“
18. In § 133 Absatz 3 Satz 4 und § 135 Absatz 3 Satz 3 werden jeweils die Wörter „Diskontsatz der Deutschen Bundesbank“ durch die Wörter „Basiszinssatz nach § 247 des Bürgerlichen Gesetzbuchs“ ersetzt.
19. § 136 wird wie folgt geändert:
- a) In Absatz 2 Satz 2 Nummer 1 werden nach dem Wort „Menschen“ die Wörter „auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung“ eingefügt.
- b) Absatz 3 Nummer 1 wird wie folgt geändert:
- aa) In Buchstabe g wird das Semikolon am Ende durch ein Komma ersetzt.
- bb) Folgender Buchstabe h wird angefügt:
„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;“.
- c) In Absatz 4 Satz 2 Nummer 1 werden nach dem Wort „Bundesgebiets“ die Wörter „nach den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie“ eingefügt.
20. In § 171a Absatz 3 Satz 2 Nummer 6 werden die Wörter „oder einer mit diesen“ durch die Wörter „städtebaulichen Entwicklung oder einer mit dieser“ ersetzt.

21. Dem § 171d Absatz 1 wird folgender Satz angefügt:
„Auf die Satzung ist § 16 Absatz 2 entsprechend anzuwenden.“
22. § 179 Absatz 1 Satz 1 wird wie folgt geändert:
- Im Satzteil vor Nummer 1 werden die Wörter „im Geltungsbereich eines Bebauungsplans“ gestrichen.
 - In Nummer 1 werden die Wörter „des Bebauungsplans“ durch die Wörter „eines Bebauungsplans“ ersetzt.
23. § 192 wird wie folgt geändert:
- In Absatz 2 werden nach dem Wort „Gutachtern“ die Wörter „einschließlich eines Bediensteten der zuständigen Finanzbehörde mit Erfahrung in der steuerlichen Bewertung von Grundstücken“ eingefügt.
 - In Absatz 3 Satz 2 werden die Wörter „ein Bediensteter der zuständigen Finanzbehörde mit Erfahrung in der steuerlichen Bewertung von Grundstücken“ durch die Wörter „der Bedienstete der zuständigen Finanzbehörde“ ersetzt.
24. In § 195 Absatz 1 Satz 1 werden die Wörter „zu begründen“ durch die Wörter „erstmalig oder erneut zu bestellen“ ersetzt.
25. § 197 Absatz 2 wird wie folgt gefasst:
„(2) Alle Gerichte und Behörden haben dem Gutachterausschuss Rechts- und Amtshilfe zu leisten. Die Finanzbehörden erteilen dem Gutachterausschuss auf Ersuchen Auskünfte über Grundstücke, soweit ihnen die Verhältnisse der Grundstücke 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.“
26. § 199 Absatz 2 wird wie folgt geändert:
- In Nummer 1 werden nach den Wörtern „Oberen Gutachterausschüsse“ die Wörter „sowie der Zentralen Geschäftsstellen“ eingefügt.
 - In Nummer 4 wird nach den Wörtern „Auswertung der Kaufpreissammlung“ ein Komma und werden die Wörter „die Häufigkeit der Bodenrichtwertermittlung“ eingefügt.
27. In § 242 Absatz 8 Satz 1 wird die Angabe „§ 124 Abs. 2 Satz 2“ durch die Wörter „§ 124 Absatz 2 Satz 2 in der bis zum ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 3 Absatz 1 dieses Gesetzes] geltenden Fassung“ ersetzt.
28. § 245a wird wie folgt gefasst:
„§ 245a
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 ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 3 Absatz 1 dieses Gesetzes] 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 ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 3 Absatz 1 dieses Gesetzes] in Kraft getreten sind. Satz 1 gilt nicht in Bezug auf Anlagen zur Kinderbetreuung, wenn vor dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 3 Absatz 1 dieses Gesetzes] die ausnahmsweise Zulässigkeit dieser Anlagen nach § 3 Absatz 3 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung in der vom 27. Januar 1990 bis zum ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 3 Absatz 1 dieses Gesetzes] geltenden Fassung durch Festsetzungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 1, Absatz 8 und 9 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen worden ist.
(2) Die sich aus § 3 Absatz 2 Nummer 2 und § 14 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der ab dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 3 Absatz 1 dieses Gesetzes] geltenden Fassung in Verbindung mit Absatz 1 Satz 1 ergebende Zulässigkeit von Anlagen zur Kinderbetreuung sowie von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und von Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen kann durch Änderung der Bebauungspläne unter Anwendung des § 1 Absatz 5, 8 und 9 oder des § 14 Absatz 1 Satz 2 der Baunutzungsverordnung eingeschränkt oder ausgeschlossen werden; hierauf sind die Vorschriften dieses Gesetzbuchs über die Aufstellung der Bauleitpläne, einschließlich der §§ 14 bis 18, anzuwenden. Das Verfahren für die Änderung von Bebauungsplänen nach Satz 1 kann vor dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 3 Absatz 1 dieses Gesetzes] eingeleitet werden.
(3) Darstellungen in Flächennutzungsplänen, die vor dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 3 Absatz 1 dieses Gesetzes] 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 ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 3 Absatz 1 dieses Gesetzes] 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.“
29. In Nummer 2.6.7 der Anlage 2 werden die Wörter „den Gemeinschaftsvorschriften“ durch die Wörter „Rechtsakten der Europäischen Union“ ersetzt.
- (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

satz 3 der Baunutzungsverordnung in der ab dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 3 Absatz 1 dieses Gesetzes] 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 ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 3 Absatz 1 dieses Gesetzes] in Kraft getreten sind. Satz 1 gilt nicht in Bezug auf Anlagen zur Kinderbetreuung, wenn vor dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 3 Absatz 1 dieses Gesetzes] die ausnahmsweise Zulässigkeit dieser Anlagen nach § 3 Absatz 3 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung in der vom 27. Januar 1990 bis zum ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 3 Absatz 1 dieses Gesetzes] geltenden Fassung durch Festsetzungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 1, Absatz 8 und 9 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen worden ist.

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

(3) Darstellungen in Flächennutzungsplänen, die vor dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 3 Absatz 1 dieses Gesetzes] 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 ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 3 Absatz 1 dieses Gesetzes] 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.“

29. In Nummer 2.6.7 der Anlage 2 werden die Wörter „den Gemeinschaftsvorschriften“ durch die Wörter „Rechtsakten der Europäischen Union“ ersetzt.

Artikel 2

Änderung der Baunutzungsverordnung

Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt

durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:
 - a) Die Angabe zu § 14 wird wie folgt gefasst:

„§ 14 Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen“.
 - b) Nach der Angabe zu § 25c wird folgende Angabe eingefügt:

„§ 25d Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“.
2. In § 1 Absatz 5 werden die Wörter „§§ 2, 4 bis 9 und 13“ durch die Wörter „§§ 2 bis 9 und 13“ ersetzt.
3. § 3 wird wie folgt geändert:
 - a) Absatz 2 wird wie folgt gefasst:

„(2) Zulässig sind

 1. Wohngebäude,
 2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.“
 - b) In Absatz 3 Nummer 2 werden die Wörter „Anlagen für soziale Zwecke“ durch die Wörter „sonstige Anlagen für soziale Zwecke“ ersetzt.
4. § 14 wird wie folgt geändert:
 - a) Die Überschrift wird wie folgt gefasst:

„§ 14
Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen“.
 - b) In Absatz 1 Satz 2 wird nach dem Wort „Tierhaltung“ ein Komma und werden die Wörter „einschließlich der Kleintierhaltungszucht,“ eingefügt.
 - c) Folgender Absatz 3 wird angefügt:

„(3) 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.“

5. § 17 wird wie folgt geändert:
 - a) Absatz 2 Satz 1 wird wie folgt 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.“
 - b) Absatz 3 wird aufgehoben.
6. Nach § 25c wird folgender § 25d eingefügt:

„§ 25d
Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts

Ist der Entwurf eines Bauleitplans vor dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 3 Absatz 1 dieses Gesetzes] nach § 3 Absatz 2 des Baugesetzbuchs öffentlich ausgelegt worden, ist auf ihn diese Verordnung in der bis zum ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 3 Absatz 1 dieses Gesetzes] geltenden Fassung anzuwenden. Das Recht der Gemeinde, das Verfahren zur Aufstellung des Bauleitplans erneut einzuleiten, bleibt unberührt.“
7. § 26a wird wie folgt geändert:
 - a) Absatz 1 wird aufgehoben.
 - b) Die Absatzbezeichnung „(2)“ wird gestrichen.

Artikel 3

Inkrafttreten

(1) Dieses Gesetz tritt vorbehaltlich des Absatzes 2 am ... [einsetzen: Datum desjenigen Tages des dritten 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.

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

Begründung

A. Allgemeines

I. Ausgangslage und Zielsetzung

1. Ausgangslage

Der Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und FDP vom 26. Oktober 2009 sieht vor, den Klimaschutz und die Innenentwicklung im Bauplanungsrecht zu stärken. Des Weiteren soll die Baunutzungsverordnung (BauNVO) umfassend geprüft werden.

Zur Beschleunigung der Energiewende ist der energie- und klimapolitische Teil der Bauplanungsrechtsnovelle vorgezogen worden und bereits am 30. Juli 2011 als Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) in Kraft getreten. Mit dem vorliegenden Entwurf soll in einem zweiten Schritt entsprechend dem Auftrag des Koalitionsvertrages die Innenentwicklung gestärkt und die Baunutzungsverordnung angepasst werden.

Innenstädte und Ortskerne sind Schlüsselfaktoren für die Stadtentwicklung; sie sind für die Identifikation der Bürger mit ihren Städten und Gemeinden unverzichtbar. Umstrukturierungsprozesse können jedoch die Funktionsfähigkeit dieser Zentren zunehmend gefährden. Es ist daher ein Ziel der Städtebaupolitik des Bundes, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Dabei geht es zum einen darum, die Neuinanspruchnahme von Flächen auf der „Grünen Wiese“ weitestgehend zu vermeiden. Die Innenentwicklung hat zum anderen eine qualitative Dimension, die darauf zielt, die Urbanität und Attraktivität von Städten und Gemeinden zu wahren und zu stärken, wobei auch baukulturelle Aspekte zu beachten sind. Im Einzelfall sind auch Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie historische Kulturlandschaften und -landschaftsteile von besonders charakteristischer Eigenart, insbesondere die auf der Grundlage des Übereinkommens vom 16. November 1972 zum Schutz des Kultur- und Naturerbes der Welt (BGBl. 1977 II S. 213, 215) als Weltkulturerbe geschützten Stätten, zu erhalten.

Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) sind bereits wirksame Instrumente für die Stärkung der Innenentwicklung eingeführt worden. Mit dieser Novelle sollen fortführende und weitere wesentliche Regelungen für die Innenentwicklung getroffen werden, die sich insbesondere aus dem Zusammenspiel mit entsprechenden Änderungen der BauNVO ergeben.

Die BauNVO ist zuletzt im Jahr 1990 umfassend novelliert worden. Entsprechend dem Auftrag des Koalitionsvertrages wurde der Änderungsbedarf – mit wissenschaftlicher Beratung – geprüft. Diese Ergebnisse gilt es nun umzusetzen.

2. Zielsetzung und Konzeption

Mit dem vorliegenden Gesetzentwurf soll die Innenentwicklung im Anschluss an das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) durch weitere Maßnahmen gestärkt werden (s. hierzu Abschnitt III.1).

Nach dem Koalitionsvertrag war die Baunutzungsverordnung umfassend zu prüfen. Im Ergebnis dieser Prüfung ergibt sich ein maßvoller Änderungsbedarf (siehe hierzu Abschnitt III.2).

Darüber hinaus sollen die Regelungen zum Außenbereich (§ 35 des Baugesetzbuchs – BauGB) aktuellen Erfordernissen angepasst werden (siehe hierzu Abschnitt III.3).

Der vorliegende Gesetzentwurf stützt sich insbesondere auf die Ergebnisse der „Berliner Gespräche zum Städtebaurecht“. Die Gesprächsreihe, in der von Juni bis November 2010 ca. 25 Baurechtsexperten den Änderungsbedarf im Baugesetzbuch und in der Baunutzungsverordnung diskutiert haben, wurde zur Vorbereitung der Novellierung im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) vom Deutschen Institut für Urbanistik (Difu) durchgeführt. Der Ergebnisbericht zu den „Berliner Gesprächen zum Städtebaurecht“ (nachfolgend: Bericht) kann von der Internetseite des Difu heruntergeladen werden¹. Darüber hinaus wurde von den Professoren Battis, Mitschang, Otto ein rechtsvergleichendes Forschungsvorhaben zum Einfluss des EU-Rechts auf das Städtebaurecht der Mitgliedstaaten durchgeführt (Erfahrungsaustausch Europäisches Städtebaurecht)².

II. Gesetzgebungskompetenz

Für die Novellierung des Baugesetzbuchs in Artikel 1 (mit Ausnahme des Artikels 1 Nummer 18) und der Baunutzungsverordnung in Artikel 2 ist der Bund im Rahmen seiner konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz für das Bodenrecht (Artikel 74 Absatz 1 Nummer 18 des Grundgesetzes – GG) zuständig.

Im Erschließungsbeitragsrecht (Artikel 1 Nummer 18), welches nach der Übergangsregelung des Artikels 125a Absatz 1 GG als Bundesrecht fort gilt, soweit es nicht durch Landesrecht ersetzt wird, ist der Bundesgesetzgeber zu den erforderlichen redaktionellen Anpassungen auf den Basiszinsatz, der den Diskontsatz der Deutschen Bundesbank ersetzt hat, befugt.

III. Wesentliche Regelungen im Überblick

1. Wesentliche Regelungen zur Stärkung der Innenentwicklung

a) Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme

Zur Unterstützung des Ziels der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie, die Flächenneuanspruchnahme auf 30 Hektar pro Tag zu reduzieren, und vor dem Hintergrund des demografischen Wandels hat auch die Bauleitplanung einen Beitrag zu leisten. Zu diesem Zweck soll ausdrücklich geregelt werden, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Des Weiteren

¹ Internetadresse: www.difu.de/publikationen/2010/berliner-gespraechе-zum-staedtebaurecht.html.

² Der Ergebnisbericht kann von der Internetseite des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) heruntergeladen werden: www.bbsr.bund.de.

soll künftig die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden.

b) Darstellung zentraler Versorgungsbereiche im Flächennutzungsplan

Im Baugesetzbuch ist der Begriff „zentraler Versorgungsbe-
reich“ (vgl. § 2 Absatz 2 Satz 2, § 34 Absatz 3, § 1 Absatz 6
Nummer 4 und § 9 Absatz 2a BauGB) in den letzten Novel-
lierungen zu einem Schlüsselbegriff der geordneten städte-
baulichen Entwicklung geworden. Die Erhaltung und die
Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in den Städten
und Gemeinden ist von hoher Bedeutung für die Stärkung
der Innenentwicklung und Urbanität der Städte sowie beson-
ders auch für die Sicherstellung einer wohnortnahen Versor-
gung, die angesichts der demografischen Entwicklung be-
sonderen Schutzes bedarf, namentlich auch wegen der gerin-
geren Mobilität älterer Menschen. Die Erhaltung und die
Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche soll daher durch
eine ausdrückliche Darstellungsmöglichkeit in § 5 Absatz 2
Nummer 2 BauGB weiter gestärkt werden (vgl. Bericht,
S. 52 f.).

c) Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten

Die Anzahl von Spielhallen, die dem bauplanungsrechtlichen
Begriff der Vergnügungsstätten zuzurechnen sind, hat in den
vergangenen Jahren zugenommen. Im Rahmen der „Berliner
Gespräche zum Städtebaurecht“ wurde festgestellt, dass das
Steuerungsinstrumentarium der Baunutzungsverordnung
sich insoweit als grundsätzlich ausreichend erweist. Im nicht
beplanten Innenbereich kann § 9 Absatz 2a BauGB genutzt
werden, wenn zentrale Versorgungsbereiche geschützt wer-
den sollen. Zur Unterstützung der gemeindlichen Planungs-
hoheit soll hier insbesondere klarstellend eine gezielte Rege-
lung für die städtebaulichen Aspekte dieser im Übrigen ge-
sellschaftlichen Problematik eingefügt werden (vgl. Bericht,
S. 40).

d) Abweichen vom Gebot des Einfügens

Die Vorschrift des § 34 Absatz 3a BauGB, die im Wege einer
Ermessensentscheidung zusätzliche bauliche Maßnahmen
im Zusammenhang mit vorhandenen Gewerbe- und Hand-
werksbetrieben und – seit der Novellierung von 2007 – auch
für Wohnbauvorhaben im nicht beplanten Innenbereich er-
möglicht, soll erweitert werden um die Möglichkeit einer
Nutzungsänderung von einem Gewerbe- und Handwerksbet-
rieb zu einem Wohnzwecken dienenden Gebäude.

e) Vereinfachung des gesetzlichen Vorkaufsrechts

Die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts der Ge-
meinde zugunsten Dritter (§ 27a BauGB) soll angemessen
erweitert werden. Der Direkterwerb Dritter verringert ge-
genüber dem sonst häufigen Durchgangserwerb der Ge-
meinde den verwaltungsmäßigen, zeitlichen und finanziellen
Aufwand und entlastet damit insbesondere Gemeinden und
Investoren.

f) Neuregelung des Erschließungsvertrags

Der Erschließungsvertrag nach § 124 BauGB betrifft eine
städtebauliche Maßnahme und kann daher auch als städte-
baulicher Vertrag nach § 11 BauGB angesehen werden.
Durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgericht vom 1. De-

zember 2010 (Az.: 9 C 8.09) sind in der kommunalen Praxis
Fragen zum Verhältnis des § 124 BauGB zu § 11 BauGB auf-
getreten. Um den Handlungsspielraum der Kommunen zu er-
weitern, sollen Verträge über die Erschließung – seien es Er-
schließungsverträge im Sinne des bisherigen § 124 BauGB,
seien es Folgekostenverträge oder sonstige Vertragsgestal-
tungen – künftig generell als Verträge im Sinne des § 11 Ab-
satz 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB bzw. § 11 Absatz 1 Satz 2
Nummer 3 BauGB zu behandeln sein.

g) Rückbaugebot

Verwahrloste, nicht mehr wirtschaftlich nutzbare Gebäude
(sog. Schrottimmobilien) sind aufgrund ihrer negativen Aus-
strahlung auf die Umgebung ein ernstes stadtentwicklungs-
politisches Problem, das dem Ziel einer qualitätvollen In-
nenentwicklung der Städte und Gemeinden widerspricht.
Betroffen sind insbesondere Kommunen in strukturschwachen
Regionen. Aus der Strukturschwäche der jeweiligen
Region folgt häufig, dass eine Modernisierung oder Instand-
setzung der Gebäude unrentabel wäre. Einem solchen städte-
baulichen Missstand kann dann, wenn sonstige Belange
(z. B. Denkmalschutz) nicht entgegenstehen, ggf. nur durch
seine Beseitigung abgeholfen werden. Das Rückbaugebot
(§ 179 BauGB) kann in seiner geltenden Fassung aber nur in
Bebauungsplangebieten angewendet werden, nicht hingegen
im nicht beplanten Innenbereich, wo sich die Schrottimmo-
bilienproblematik zumeist stellt. Ohnehin hängt die städte-
bauliche Bedeutung der Schrottimmobilienproblematik
nicht davon ab, ob ein Bebauungsplan aufgestellt worden ist
oder nicht. Das Vorhandensein eines Bebauungsplans soll
daher in den Schrottimmobilienfällen nicht mehr Vorausset-
zung für die Anordnung eines Rückbaugebots sein.

2. Wesentliche Änderungen in der Baunutzungsverordnung

a) Anlagen zur Kinderbetreuung in reinen Wohngebieten

Der Koalitionsvertrag sieht vor, dass Kinderlärm „keinen
Anlass für gerichtliche Auseinandersetzungen geben“ darf.
Hierzu wurde bereits das Lärmschutzrecht geändert (vgl.
Zehntes Gesetz zur Änderung des Bundes-Immissions-
schutzgesetzes – Privilegierung des von Kindertageseinrich-
tungen und Kinderspielplätzen ausgehenden Kinderlärms
vom 20. Juli 2011 [BGBl. I S. 1474]). Um die Rechtsstellung
von Anlagen zur Kinderbetreuung darüber hinaus auch bau-
planungsrechtlich zu verbessern, sollen diese in reinen
Wohngebieten künftig allgemein zulässig sein, wenn deren
Größe den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets ange-
messenen ist. Sonstige Anlagen zur Kinderbetreuung können
auch künftig als Anlagen für soziale Zwecke nach § 3 Ab-
satz 3 Nummer 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig sein.
Durch eine Überleitungsregelung (§ 245a Absatz 1 BauGB)
soll die Geltung dieser Rechtsänderung auf geltende Bebau-
ungspläne erstreckt werden (vgl. Bericht, S. 36 f.).

b) Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und
Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen

Vor dem Hintergrund des Energiekonzepts der Bundesregie-
rung und in Ergänzung zum Gesetz zur Förderung des Kli-
maschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemein-
den vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), mit dem die Privi-
legierung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie
in, an oder auf Dach- oder Außenwandflächen in § 35

Absatz 1 Nummer 8 BauGB eingeführt worden ist, soll die Zulässigkeit solcher Anlagen auch in Baugebieten erleichtert werden. Zudem hat ein Beschluss des Oberverwaltungsgerichts Münster vom 20. September 2010 (Az. 7 B 985/10) – obwohl bezogen auf den Außenbereich und das landesrechtliche Bauordnungsrecht – auch für zahlreiche in Betrieb befindliche Photovoltaikanlagen privater Hauseigentümer, insbesondere in reinen Wohngebieten, grundsätzliche Fragen in der Praxis aufgeworfen, die durch eine Änderung des § 14 BauNVO beseitigt werden sollen. Darüber hinaus soll entsprechendes für Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb von Gebäuden geregelt werden. Diese Änderungen des § 14 BauNVO sollen ebenfalls auf geltende Bebauungspläne Anwendung finden (vgl. Bericht, S. 41).

c) Flexibilisierung beim Maß der baulichen Nutzung

Einem Bedürfnis der Praxis entsprechend, soll es erleichtert werden, bei entsprechenden städtebaulichen Gründen eine größere bauliche Dichte vorzusehen. Dazu soll die Möglichkeit zur Überschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ausgeweitet werden (vgl. Bericht, S. 42 f.).

3. Aktualisierung einzelner Vorschriften zum Außenbereich
§ 35 Absatz 1 Nummer 4 BauGB soll im Hinblick auf gewerbliche Tierhaltungsanlagen in der Weise modifiziert werden, dass entsprechende Anlagen dann privilegiert sind, wenn sie keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Des Weiteren soll der Begünstigungstatbestand (§ 35 Absatz 4 BauGB) zur Unterstützung des Strukturwandels in der Landwirtschaft maßvoll erweitert werden.

IV. Gesetzesfolgen

1. Allgemeine Gesetzesfolgen

Es wird auf die Ausführungen zur Ausgangslage und Zielsetzung (s. o. Abschnitt A.I) und zu den wesentlichen Regelungen im Überblick (s. o. Abschnitt A.III) verwiesen.

2. Geschlechterdifferenzierte Gesetzesfolgenabschätzung

Die vorgesehenen Änderungen haben keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen.

3. Auswirkungen auf die öffentlichen Haushalte

a) Auswirkungen ohne Erfüllungsaufwand

Weder für den Bund noch für die Länder und Kommunen hat das Gesetz Auswirkungen auf den Haushalt.

b) Erfüllungsaufwand der öffentlichen Verwaltung

aa) Bund

Dem Bund entsteht kein finanzieller Aufwand.

bb) Länder und Kommunen

Aufgrund der erweiterten Auskunftspflicht der Finanzbehörden gegenüber den Gutachterausschüssen (§ 197 BauGB) ist bei den Steuerverwaltungen der Länder mit einem jährlichen Erfüllungsmehraufwand von etwa 600 000 Euro zu rechnen. Der erwartete jährliche Erfüllungsmehraufwand beruht auf

der Einschätzung der Länder. Bei dieser Einschätzung wurde berücksichtigt, dass die Gutachterausschüsse nach § 197 Absatz 1 BauGB bereits eigenständige Befugnisse besitzen, um die zur Führung der Kaufpreissammlung und zur Begutachtung erforderlichen Unterlagen, insbesondere vom Eigentümer des Grundstücks, anzufordern. Unter der Annahme von ca. 50 000 – teilweise mehrere Grundstücke umfassende – Anfragen der Gutachterausschüsse ergibt sich ein jährlicher Erfüllungsaufwand, insbesondere an Personalkosten, in Höhe von etwa 600 000 Euro.

4. Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Für die Wirtschaft entsteht kein zusätzlicher Erfüllungsaufwand.

5. Erfüllungsaufwand für die Bürgerinnen und Bürger

Für die Bürgerinnen und Bürger entsteht kein zusätzlicher Erfüllungsaufwand.

6. Weitere Kosten

Kostenüberwälzungen, die zu einer Erhöhung von Einzelpreisen führen und Auswirkungen auf das allgemeine Preisniveau, insbesondere auf das Verbraucherpreisniveau, haben, sind nicht zu erwarten.

7. Nachhaltigkeit

Das Vorhaben trägt zu einer nachhaltigen Entwicklung bei. Die Managementregeln und Indikatoren der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie wurden geprüft. Betroffen sind die Managementregeln (1) „Grundregel“ und (2) „Erneuerbare Naturgüter“ sowie insbesondere der Nachhaltigkeitsindikator (4) „Flächeninanspruchnahme“, darüber hinaus auch die Nachhaltigkeitsindikatoren (1a) „Ressourcenschonung“, (2) „Klimaschutz“ und (3a) „Erneuerbare Energien“. Das Gesetz dient – neben anderen Zielsetzungen – der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme (Indikator 4); ergänzend zum energie- und klimapolitischen Teil der Bauplanungsrechtsnovelle von 2011 wird die Nutzung erneuerbarer Energien (Managementregel 2 und Indikator 3) begünstigt, was zugleich Rohstoffe und Ressourcen spart (Indikator 1a) und die schnellere Erreichung der Klimaschutzziele Deutschlands unterstützt (Indikator 2). Erneuerbare Energien reduzieren den Verbrauch fossiler Brennstoffe und tragen damit zur Verbesserung der Luftqualität bei (Indikator 13). Die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und die Nutzung erneuerbarer Energien tragen dazu bei, dass diese Generation ihre Aufgaben selbst löst und sie nicht kommenden Generationen aufbürdet (Management-Grundregel 1).

8. Evaluierung

Eine zeitlich festgelegte Überprüfung der mit dem Gesetz beabsichtigten Wirkungen ist nicht vorgesehen, da das Gesetz keine neuen verpflichtenden Aufgaben regelt und die in dem Gesetz getroffenen Regelungen kostenneutral sind.

V. Befristung

Das Gesetz stärkt die Innenentwicklung, erweitert den Handlungsspielraum von Behörden und Gemeinden und erhöht die Rechtssicherheit. Eine Befristung des Gesetzes würde seinem Anliegen nicht gerecht.

B. Zu den einzelnen Vorschriften

Zu Artikel 1 (Änderung des Baugesetzbuchs)

Zu Nummer 1 (Inhaltsübersicht)

Es handelt sich um redaktionelle Anpassungen der Inhaltsübersicht an die vorgeschlagenen Änderungen.

Zu Nummer 2 (§ 1)

Zu Buchstabe a

Auf den allgemeinen Teil der Begründung (Abschnitt A.III.1.a) wird hingewiesen.

Um das Ziel einer Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme zu unterstützen, soll schon in § 1 Absatz 5 ausdrücklich geregelt werden, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung (vgl. § 1a Absatz 2 Satz 1) erfolgen soll. Die Regelung steht auch im Zusammenhang mit der in Nummer 3 Buchstabe a Doppelbuchstabe bb vorgeschlagenen Änderung.

Zu Buchstabe b

Zu Doppelbuchstabe aa

Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung an den Vertrag von Lissabon zur Änderung des Vertrags über die Europäische Union und des Vertrags zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft, der am 1. Dezember 2009 in Kraft getreten ist.

Zu Doppelbuchstabe bb

Infolge der im Sommer 2011 beschlossenen beschleunigten Energiewende gewinnt der Aspekt der Versorgungssicherheit als notwendiger Bestandteil der Energieversorgung zunehmend an Bedeutung. Dies gilt insbesondere auch im Hinblick auf den notwendigen Zubau konventioneller Kraftwerke (auch Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen), die zum Ausgleich der fluktuierenden Einspeisung erneuerbarer Energien und der Systemstabilität benötigt werden. Eine gesicherte Versorgung mit Elektrizität kann dabei naturgemäß nur überörtlich gewährleistet werden. Mit der ausdrücklichen Betonung des Aspekts der Versorgungssicherheit im sogenannten Belangekatalog (§ 1 Absatz 6) soll herausgestellt werden, dass die Kommunen diesen Aspekt bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen zu berücksichtigen haben.

Zu Nummer 3 (§ 1a)

Zu Buchstabe a

Zu Doppelbuchstabe aa

Mit der Änderung soll der Wortlaut an Absatz 3 Satz 1 angeglichen werden.

Zu Doppelbuchstabe bb

In Ergänzung zu Nummer 2 Buchstabe a soll ausdrücklich geregelt werden, dass sich zur Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen Ausführungen in der Begründung nach § 2a sowie § 6 Absatz 5 und 9 Absatz 8 finden sollen. Hierbei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung, d. h. den Innenentwicklungspotenzialen, zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere

Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten bzw. -potenziale zählen können. Hierzu bieten sich in größeren Gemeinden Flächenkataster an. Des Weiteren bietet sich eine valide Ermittlung des Neubaubedarfs, basierend auf aktuellen Prognosen der Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung, an.

Zu Buchstabe b

§ 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes soll beim Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechende Anwendung finden.

Zu Buchstabe c

Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung an den Vertrag von Lissabon.

Zu Nummer 4 (§ 3)

Mit der vorgeschlagenen Änderung wird im Interesse der Rechtsklarheit der Wortlaut der Hinweispflicht nach § 3 Absatz 2 Satz 2 Halbsatz 2 an den Wortlaut des § 47 Absatz 2a der Verwaltungsgerichtsordnung angepasst (vgl. auch BVerwG, Urteil vom 27. Oktober 2010 – 4 CN 4.09).

Zu Nummer 5 (§ 4a)

Es entspricht schon heute – mit unterschiedlicher Intensität – der Praxis, dass die Vorschriften über die Öffentlichkeitsbeteiligung zur allgemeinen und eingehenden Information der Öffentlichkeit und damit auch der Beteiligung an der Vorbereitung der Entscheidung über den Bebauungsplan genutzt werden. Diese Funktion der Öffentlichkeitsbeteiligung soll ausdrücklich im Gesetz betont werden.

Zu Nummer 6 (§ 4b)

Bereits nach geltendem Recht lässt sich die Einschaltung eines Mediators oder eines Vermittlers für die Durchführung eines anderen Verfahrens zur außergerichtlichen Konfliktbeilegung auf § 4b BauGB stützen. Um die Nutzung dieser in vielen Lebensbereichen bewährten oder sich neu entwickelnden Konfliktlösungsverfahren in der Praxis zu stärken, sollen sie durch ihre ausdrückliche Nennung besonders hervorgehoben werden. Die förmliche Mediation ist dabei gemäß § 1 Absatz 1 des vom Bundestag bereits verabschiedeten Mediationsgesetzes (Bundestagsdrucksachen 17/5335 und 17/8058) definiert als ein vertrauliches und strukturiertes Verfahren, bei dem die Parteien mit Hilfe eines oder mehrerer Mediatoren freiwillig und eigenverantwortlich eine einvernehmliche Beilegung ihres Konfliktes anstreben. Für die danach beauftragten Mediatoren gelten die Vorschriften des Mediationsgesetzes. Danach müssen sie unabhängig und neutral sein und sind grundsätzlich zur Verschwiegenheit verpflichtet. Eine Person scheidet zum Beispiel gemäß § 3 Absatz 2 des Mediationsgesetzes als förmlicher Mediator im Sinne dieses Gesetzes aus, wenn sie als Bauplaner im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren oder einem nachfolgenden Bauvorhaben bereits für eine Partei tätig gewesen ist oder beabsichtigt, nach der Mediation für eine Partei insoweit tätig zu werden.

Erfasst werden aber auch andere Verfahren der außergerichtlichen Konfliktbeilegung. Dies können zum Beispiel Verfah-

ren unter Einschaltung von Ombudsleuten oder Clearingstellen oder andere Verfahren sein, die sich erst neu oder fortentwickeln.

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

Zu Nummer 7 (§ 5)

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (Abschnitt A.III.1.b) wird Bezug genommen.

Der neue § 5 Absatz 2 Nummer 2 Buchstabe d soll ausdrücklich vorsehen, dass im Flächennutzungsplan auch die Ausstattung des Gemeindegebiets mit zentralen Versorgungsbereichen dargestellt werden kann. Damit soll insbesondere erreicht werden, dass Gemeinden ihren informellen Einzelhandels- und Zentrenkonzepten ein stärkeres rechtliches Gewicht geben und dabei zugleich die Koordinierungs- und Steuerungsfunktion des Flächennutzungsplans nutzen. Die Darstellung ist nicht auf bereits bestehende zentrale Versorgungsbereiche beschränkt, sondern erfasst auch die noch zu entwickelnden Zentren. Die Regelung unterstützt die Bebauungspläne der Gemeinden, mit der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zentrale Versorgungsbereiche geschaffen werden, und Bebauungspläne, mit denen im Sinne der sog. planerischen Feinsteuerung zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche beigetragen wird. Auch kann die Darstellung zentraler Versorgungsbereiche im Flächennutzungsplan die Prüfung des Vorhandenseins von zentralen Versorgungsbereichen erleichtern, auch bei Anwendung des § 34 Absatz 3.

Zu Nummer 8 (§ 9)

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (Abschnitt A.III.1.c) wird Bezug genommen.

Der vorgeschlagene § 9 Absatz 2b, mit dem die Ansiedlung von Vergnügungsstätten gesteuert werden kann, lehnt sich an § 9 Absatz 2a an und ist zugleich dem früheren § 2a des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (in der Fassung vom 28. April 1993 [BGBl. I S. 622]) nachgebildet. Auch diese Vorschrift gestattete die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 Absatz 3), in dem nur oder im Wesentlichen die Festsetzung getroffen wird, dass Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten nicht oder nur ausnahmsweise zulässig sind.

Die vorgeschlagene Regelung dient dazu, städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken. Insbesondere bei der vermehrten Ansiedlung von Spielhallen kann es zu einem sogenannten trading down effect für das betreffende Quartier kommen. Ein entsprechender Bebauungsplan kann nur aus städtebaulichen Gründen aufgestellt werden und muss daher entweder dem Schutz schutzwürdiger Nutzungen (Nummer 1) oder dem Erhalt der städtebaulichen Funktion eines Gebietes (Nummer 2) dienen. Abweichend vom damaligen § 2a des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch kann ein Bebauungsplan nach dem vorgeschlagenen § 9 Absatz 2b nicht nur für Gebiete nach § 34 Absatz 1, sondern auch für Gebiete nach § 34 Absatz 2 aufgestellt werden (vgl. Bericht, S. 40).

Zu Nummer 9 (§ 11)

Zu Buchstabe a

Zu Doppelbuchstabe aa

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (Abschnitt A.III.1.f) wird hingewiesen.

Durch die vorgeschlagene Ergänzung des § 11 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 soll ausdrücklich geregelt werden, dass zu den städtebaulichen Maßnahmen, über deren Vorbereitung und Durchführung städtebauliche Verträge geschlossen werden können, auch die Erschließung durch nach Bundes- oder Landesrecht beitragsfähige oder nicht beitragsfähige Erschließungsanlagen gehören. Möglich ist auch der Abschluss entsprechender Verträge mit ganz oder teilweise von der Gemeinde beherrschten Unternehmen, sog. Eigengesellschaften. Für den Abschluss entsprechender Verträge über die Übertragung der Erschließung gelten die allgemeinen Regeln. Im Gegenzug entfällt die bisherige Regelung in § 124 (s. Nummer 17). Mit der vorgeschlagenen Änderung in § 11 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 wird zugleich klargestellt, dass auch Folgekostenverträge (§ 11 Absatz 1 Satz 2 Nummer 3) über die Erschließung geschlossen werden können, da der Begriff der städtebaulichen Maßnahmen in beiden Regelungen im gleichen Sinne zu verstehen ist.

Zu Doppelbuchstabe bb

Mit der Ergänzung des § 11 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 soll klarstellend geregelt werden, dass auch Belange der Baukultur Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages sein können (vgl. auch § 1 Absatz 5 Satz 2 und Absatz 6 Nummer 5).

Zu Buchstabe b

Durch den vorgeschlagenen Satz 3 soll ausdrücklich geregelt werden, dass eine Eigenbeteiligung der Gemeinde nicht erforderlich ist, wenn der Vertragspartner Kosten oder sonstige Aufwendungen trägt oder übernimmt (vgl. den bisherigen § 124 Absatz 2 Satz 3). Dabei ist das Angemessenheitsgebot des Satzes 1 zu beachten. Danach müssen die vereinbarten Leistungen „den gesamten Umständen nach“ angemessen sein. Dies bedeutet nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, dass die vereinbarten Leistungen im Verhältnis zum Vertragszweck und im Verhältnis untereinander ausgewogen sein müssen, wobei eine wirtschaftliche Betrachtungsweise des Gesamtvorgangs geboten ist (vgl. BVerwG, Urteil vom 10. August 2011 – 9 C 6.10).

Zu Nummer 10 (§ 13)

Durch die Einbeziehung des in § 9 Absatz 2b neu vorgesehenen Bebauungsplans in die Regelung des § 13 soll sichergestellt werden, dass auch dieser Bebauungsplan wie der nach § 9 Absatz 2a im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden kann. Das vereinfachte Verfahren ist nach § 13 Absatz 1 Nummer 1 nicht anwendbar, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Zu Nummer 11 (§ 13a)

Es handelt sich um redaktionelle Folgeänderung zu Nummer 3 Buchstabe b (§ 1a).

Zu Nummer 12 (§ 22)

Der Genehmigungsvorbehalt nach § 22 Absatz 1 in Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen erlischt mit der Aufhebung der Satzung. Im Widerspruch dazu soll nach dem bisherigen Wortlaut des § 22 Absatz 8 Satz 4 der Genehmigungsvorbehalt erlöschen, wenn die Mitteilung über seine Aufhebung beim Grundbuchamt eingegangen ist. Mit der vorgeschlagenen Änderung wird daher nicht mehr auf das Erlöschen des Genehmigungsvorbehalts als solchen, sondern auf die konkret zu regelnde Rechtsfolge des Wegfalls der Grundbuchsperrung nach § 22 Absatz 6 Satz 1 abgestellt.

Zu Nummer 13 (§ 27a)

Mit den Änderungen des § 27a soll die Möglichkeit der Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts zugunsten Dritter angemessen erweitert werden. Ziel dieser Erweiterung sind Verfahrensvereinfachungen, mit denen insbesondere Gemeinden und Investoren entlastet werden.

Zu Buchstabe a

Im neuen Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 soll die Beschränkung der Befugnis zur Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter auf Fälle der sozialen Wohnraumförderung oder der Wohnbebauung für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf aufgehoben werden. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass das Vorkaufsrecht auch in vielen anderen Fällen auf die Veräußerung des Grundstücks an Dritte angelegt ist, der Durchgangserwerb der Gemeinde aber zu zusätzlichen Belastungen führt (vgl. Abschnitt A.III.1.e).

Als Folge der Aufhebung der Beschränkung der Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts zugunsten Dritter auf spezielle Bebauungsfälle soll nun als Voraussetzung der Ausübung zugunsten eines Dritten (allgemeiner) bestimmt werden, dass der Dritte zu der mit der Ausübung des Vorkaufsrechts bezweckten Verwendung des Grundstücks innerhalb angemessener Frist in der Lage ist und sich hierzu verpflichtet.

Zu Buchstabe b

In Absatz 3 Satz 2 soll zunächst die Bezugnahme auf die Verpflichtung des Begünstigten nach Absatz 1 Satz 2 gestrichen werden. Sie geht bereits nach der bestehenden Rechtslage ins Leere, da in Absatz 1 Satz 2 nur Pflichten der Gemeinde geregelt sind, Begünstigter aber der Dritte ist, dessen Pflichten allein in Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bestimmt sind.

Darüber hinaus soll in Absatz 3 Satz 2 als Folge der Aufhebung der Beschränkung der Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts zugunsten Dritter auf spezielle Bebauungsfälle in Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 die Rückübertragung des Grundstücks von dem seine Pflichten nicht erfüllenden ursprünglichen Begünstigten an einen „Übernahmewilligen“ (alternativ zur Rückübertragung an die Gemeinde) statt – wie bisher – an einen „Bauwilligen“ geregelt werden. Dementsprechend wird das bisherige Erfordernis der Fähigkeit und Verpflichtung zur Durchführung von „Baumaßnahmen innerhalb angemessener Frist“ durch das Erfordernis der Fähigkeit und Verpflichtung zur „Verwirklichung des Verwendungszwecks innerhalb angemessener Frist“ ersetzt.

Zu Nummer 14 (§ 34)**Zu Buchstabe a**

Durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) wurde § 34 Absatz 3a Satz 1 Nummer 1 dahingehend erweitert, dass – ähnlich wie bei entsprechenden Vorhaben im Zusammenhang mit vorhandenen Gewerbe- und Handwerksbetrieben – auch bei Erweiterung, Änderung oder Erneuerung von zulässigerweise errichteten baulichen Anlagen zu Wohnzwecken vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 Absatz 1 Satz 1 abgesehen werden kann. Mit der Neufassung soll darüber hinaus auch die Nutzungsänderung eines Gewerbe- oder Handwerksbetriebs zu Wohnzwecken mit erfasst werden, wie es bereits teilweise anlässlich des seinerzeitigen Praxistests („BauGB-Novelle 2006 im Praxistest“, S. 12³) gefordert wurde; der umgekehrte Fall, also eine Änderung der Wohnnutzung zur Gewerbe- bzw. Handwerksnutzung, soll demgegenüber nicht erfasst sein.

Zu Buchstabe b

Mit der Änderung wird einem Bedürfnis der Praxis nachgekommen und § 31 für Satzungen im Sinne des § 34 Absatz 4 Nummer 2 und 3 für entsprechend anwendbar erklärt. Dies ist bedeutsam, wenn in entsprechenden Satzungen Festsetzungen nach § 34 Absatz 5 Satz 2 getroffen werden.

Zu Nummer 15 (§ 35)**Zu Buchstabe a**

Tierhaltungsbetriebe im Außenbereich werden auch als Großanlagen errichtet, die wiederum nicht landwirtschaftlich, sondern gewerblich bzw. industriell betrieben werden. Sie können grundsätzlich nach § 35 Absatz 1 Nummer 4 im Außenbereich als gewerbliche Tierhaltungsanlagen zulässig sein. Die Anzahl der errichteten und beantragten Betriebe hat in den letzten Jahren stark zugenommen. Die Privilegierung soll künftig auf solche Tierhaltungsbetriebe begrenzt werden, die keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen. Die Regelung erfasst die Errichtung, Änderung oder Erweiterung entsprechender Anlagen, nicht aber Nutzungsänderungen. UVP-pflichtige Anlagen können nach der vorgeschlagenen Regelung künftig nur nach Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans errichtet werden.

Maßgeblich für das Bestehen einer UVP-Pflicht sind grundsätzlich die §§ 3a bis 3f UVPG.

Hängt nach diesen Vorschriften die Durchführung einer UVP von dem Ergebnis einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls ab, ist nach § 3c Satz 1 UVPG darauf abzustellen, ob das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund einer überschlägigen Prüfung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 12 UVPG zu berücksichtigen wären. Die entsprechenden Prüfkriterien

³ Der Bericht kann von folgender Internetadresse heruntergeladen werden: www.difu.de/publikationen/2006/baugb-novelle-2006-im-praxistest.html.

sind ausdrücklich gesetzlich geregelt in der Anlage 2 zum UVPG. Sofern eine standortbezogene Vorprüfung vorgesehen ist, gilt nach § 3c Satz 2 UVPG Entsprechendes, wenn aufgrund besonderer örtlicher Gegebenheiten gemäß den in Nummer 2 der Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Schutzkriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Bereits im Rahmen der Vorprüfung ist nach § 3c Satz 3 UVPG zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch die vom Vorhabenträger vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden. Bei der allgemeinen Vorprüfung ist nach § 3c Satz 4 UVPG auch zu berücksichtigen, inwieweit die Prüfwerte, die die Vorprüfung eröffnen, überschritten werden. Zur Durchführung der Vorprüfung wird auf den „Leitfaden zur Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Feststellung der UVP-Pflicht von Projekten“ vom 14. August 2003 (nachfolgend: Leitfaden) hingewiesen⁴.

Hinsichtlich kumulierender Vorhaben besteht nach § 3b Absatz 2 UVPG der erforderliche enge Zusammenhang bei technischen oder sonstigen Anlagen unter den Voraussetzungen des § 3b Absatz 2 Satz 2 Nummer 1 UVPG. Aus Gründen der Klarstellung soll dies in § 35 Absatz 1 Nummer 4 für Tierhaltungsanlagen ausdrücklich geregelt werden. Die vorgeschlagene Formulierung stellt daher klar, dass solche Tierhaltungsanlagen zu berücksichtigen sind, die auf demselben Betriebs- oder Baugelände liegen und mit gemeinsamen betrieblichen oder baulichen Einrichtungen verbunden sind.

Erforderlich für die Annahme einer UVP-Pflicht bei einer Vorprüfung ist die plausible Erwartung, dass eine Realisierung des Vorhabens zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen kann (vgl. Leitfaden, S. 2).

Die bisherigen Steuerungsmöglichkeiten für die Standorte gewerblicher Tierhaltungsbetriebe, einschließlich der Rechtswirkungen von Bebauungsplänen, werden durch die Änderung des § 35 Absatz 1 Nummer 4 nicht in Frage gestellt. Zum Überleitungsrecht zur Steuerung der Standorte durch Darstellungen mit den Rechtswirkungen des § 35 Absatz 3 Satz 3 siehe den vorgeschlagenen Artikel 1 Nummer 28 (§ 245a Absatz 3).

Zu Buchstabe b

§ 35 Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 Buchstabe a begünstigt nur Nutzungsänderungen bei Vorliegen einer erhaltenswerten Bausubstanz. Oft jedoch ist die optisch intakte Bausubstanz marode, sodass nur eine Neuerrichtung in Betracht kommt. Um den Strukturwandel in der Landwirtschaft zu unterstützen, soll im Einzelfall auch eine Neuerrichtung von Gebäuden begünstigt werden. Grundvoraussetzung hierfür soll sein, dass das ursprüngliche Gebäude vom äußeren Erscheinungsbild zur Wahrung der Kulturlandschaft erhaltenswert erscheint und bei der Neuerrichtung der Außenbereichsschutz und nachbarliche Interessen gewahrt bleiben. Durch die vorgesehene entsprechende Anwendbarkeit der Voraussetzungen für die Nutzungsänderung bei Beibehaltung des Gebäudes (§ 35 Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 Buchstabe b bis g) wird zudem insbesondere verlangt, dass sich der Neubau

im Wesentlichen an der äußeren Gestalt des bisherigen Gebäudes, einschließlich der Kubatur, orientiert. Unwesentliche Veränderungen der Gestalt des ursprünglichen Gebäudes können indes möglich sein. Dies bezieht sich auch auf nach außen sichtbare Veränderungen am Gebäude, wie etwa den Einbau von für das Wohnen erforderlichen Fenstern, eines für ein Wohngebäude geeigneten Eingangsbereichs oder nach außen sichtbare Maßnahmen zur Einhaltung gesetzlicher Anforderungen an die Einsparung von Energie.

Zu Nummer 16 (§ 122)

Der Verweis in § 122 Absatz 2 Satz 2 auf § 791 der Zivilprozessordnung (ZPO) ist unrichtig geworden und soll daher entfallen, da § 791 ZPO (Zwangsvollstreckung im Ausland) durch Artikel 1 des EG-Vollstreckungstitel-Durchführungsgesetzes vom 18. August 2005 (BGBl. I S. 2477) aufgehoben worden ist (vgl. Gesetzesbegründung in Bundesratsdrucksache 88/05, S. 22).

Zu Nummer 17 (§ 124)

Die vorgeschlagene Neufassung des § 124 übernimmt den Regelungsgehalt des bisherigen § 124 Absatz 3 Satz 2. Im Übrigen treten die in Nummer 9 Buchstabe a Doppelbuchstabe b und Buchstabe b vorgeschlagenen Änderungen an die Stelle des bisherigen § 124.

Zu Nummer 18 (§§ 133 und 135)

In § 133 Absatz 3 Satz 4 und § 135 Absatz 3 Satz 3 sollen die erforderlichen redaktionellen Änderungen auf den Basiszinssatz, der den Diskontsatz der Deutschen Bundesbank ersetzt hat, vorgenommen werden (vgl. zur Gesetzgebungskompetenz Abschnitt A.II).

Zu Nummer 19 (§ 136)

Mit den Änderungsvorschlägen zu § 136 soll einer Prüfbitte aus dem vorangegangenen Gesetzgebungsverfahren zum Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden nachgekommen werden. In diesem Gesetzgebungsverfahren wurden Änderungen des § 136 zunächst zurückgestellt, um sie im Weiteren zu überprüfen (Beschlussempfehlung und Bericht, Bundestagsdrucksache 17/6357, S. 10 linke Spalte). Im Ergebnis dieser Prüfung wird ein modifizierter Änderungsvorschlag gemacht, der die gegen die ursprüngliche Fassung erhobenen Bedenken aufgreift.

Zu Buchstabe a

Mit der Ergänzung in Absatz 2 Satz 2 Nummer 1 um die zu berücksichtigenden Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung bei der Beurteilung, ob in einem Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, wird auf die Regelung des § 1a Absatz 5 Bezug genommen und damit der zunehmenden Bedeutung dieser Belange für die Qualität eines Gebiets Rechnung getragen. Mit der Änderung soll verdeutlicht werden, dass Klimaschutz und Klimaanpassung auch im Rahmen der städtebaulichen Sanierung – als ein Bestandteil der städtebaulichen Gesamtmaßnahme – Berücksichtigung finden, z. B. durch gebietsbezogene energetische Maßnahmen wie die Versorgung durch Blockheizkraftwerke, Solaranlagen oder Fernheizung. Die bereits praktizierten kommunalen

⁴ Der Leitfaden kann von folgender Internetadresse heruntergeladen werden: <http://www.bmu.de/umweltvertraeglichkeitspruefung/doc/6380.php>.

Aktivitäten einer „klimagerechten Stadterneuerung“ finden damit auch im Gesetzeswortlaut ihre Stütze. Ob und wie die Gemeinden hiervon Gebrauch machen, insbesondere auch, ob sie in bestehenden Sanierungsgebieten entsprechend initiativ werden, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Hierbei sind die gesetzlichen Voraussetzungen und die jeweiligen örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen.

Zu Buchstabe b

In Absatz 3 Nummer 1 sollen als zusätzliche Kriterien für die Sanierungsbedürftigkeit eines Gebiets die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen benannt werden. Die beispielhaft aufgeführten Kriterien sind nach der vorgeschlagenen Formulierung unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel zusammen mit den schon bislang in Absatz 3 Nummer 1 aufgeführten Kriterien für die Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebiets zu gewichten. Dabei sind Art und Gewicht der anhand der Kriterien ermittelten Mängel zu beurteilen sowie in einer Gesamtschau auf Grundlage objektiver Kriterien und rechtlicher Vorgaben zu würdigen (vgl. Krautzberger, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 136 Rn. 95). Mit der Bezugnahme auf die „allgemeinen Anforderungen“ wird verdeutlicht, dass insoweit allgemein anerkannte oder mit den einschlägigen Vorschriften (z. B. des Energiefachrechts) vereinbarte Standards zu Grunde zu legen sind, die die Grundsätze des Verhältnismäßigkeitsgebots beachten.

Zu Buchstabe c

Mit der Änderung in Absatz 4 Satz 2 Nummer 1 sollen die Zielsetzungen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen um die Anpassung der baulichen Struktur an die Erfordernisse des Klimaschutzes und der Klimaanpassung ergänzt werden. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sollen danach auch einen Beitrag dazu leisten, dem Klimawandel entgegenzuwirken und außerdem der Klimaanpassung dienen. Hierzu kommt insbesondere eine bessere Ausstattung der baulichen Anlagen mit nachhaltigen Versorgungseinrichtungen, wie Erneuerbare-Energien-Anlagen und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen, und eine verbesserte Wärmedämmung in Betracht.

Zu Nummer 20 (§ 171a)

§ 171a Absatz 3 Satz 2 Nummer 6 soll redaktionell um die Wörter „städtebauliche Entwicklung“ als Bezugspunkt der geforderten Nachhaltigkeit ergänzt werden.

Zu Nummer 21 (§ 171d)

Die vorgeschlagene Änderung ergänzt die Vorschrift um die auch ansonsten bei Satzungen des Baugesetzbuchs übliche Bekanntmachungsregelung.

Zu Nummer 22 (§ 179)

Zu den Buchstaben a und b

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung wird Bezug genommen (Abschnitt A.III.1.g).

In § 179 Absatz 1 Satz 1 wird die Beschränkung des Anwendungsbereichs des Rückbaugesbots auf Bebauungsplange-

bierte für die Fälle der Nummer 2 aufgehoben. Für die Feststellung der in Nummer 2 genannten nicht behebbaren Missstände oder Mängel im Sinne des § 177 Absatz 2 und 3 Satz 1 bedarf es keines Bebauungsplans, da die maßgeblichen Kriterien bereits in diesen Regelungen definiert sind.

Mit dem Verzicht auf das formale Erfordernis der Aufstellung eines Bebauungsplans soll das Rückbaugesboto zu einem Rechtsinstrument fortentwickelt werden, mit dem mit weniger Verwaltungsaufwand gegen missstands- oder mangelbehaftete Gebäude (sog. Schrottimmobilien) vorgegangen werden kann, die eine städtebaulich nachteilige Ausstrahlung auf die Umgebung haben. In zahlreichen Kommunen besteht das Problem, dass Eigentümer aus unterschiedlichen, oft wirtschaftlichen Gründen nicht bereit oder in der Lage sind, solche Gebäude zu erneuern. Dabei ist von Bedeutung, dass die betroffenen Kommunen oft in strukturschwachen Regionen liegen. Aus der Strukturschwäche der jeweiligen Region folgt häufig zugleich, dass eine Modernisierung oder Instandsetzung der betroffenen Gebäude unrentabel wäre. Wenn diese Voraussetzung erfüllt ist und sonstige Belange (z. B. Denkmalschutz) nicht entgegenstehen, kann Abhilfe gegen die negativen Ausstrahlungseffekte solcher Gebäude i. d. R. nur noch durch ihre Beseitigung geschaffen werden. Konsensuale Strategien, auf derartigen Flächen wenigstens städtebaulich hinnehmbare Zustände zu schaffen, sind dann alleine nicht immer erfolgversprechend. Es bedarf daher unterstützender Instrumente der Eingriffsverwaltung, um effektive Handlungsmöglichkeiten in den Schrottimmobilienfällen zu geben. Die bisherige Beschränkung des Anwendungsbereichs des Rückbaugesbots auf Bebauungsplangebiete ist insoweit hinderlich, denn die Schrottimmobiliensproblematik stellt sich zumeist im nicht beplanten Innenbereich (§ 34); ihre jeweilige städtebauliche Bedeutung ist ferner unabhängig davon, ob ein Bebauungsplan aufgestellt ist. Mit den in Nummer 2 in Bezug genommenen nicht behebbaren Missständen oder Mängeln im Sinne des § 177 Absatz 2 und 3 Satz 1 sind bereits die geeigneten (bebauungsplanunabhängigen) Maßstäbe für die Erfassung der Schrottimmobiliensproblematik gegeben, wobei die Anordnung des Rückbaugesbots im Übrigen insbesondere erfordert, dass eine alsbaldige Durchführung der Maßnahme aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist (§ 175 Absatz 2) und der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz gewahrt bleibt.

Zu Nummer 23 (§ 192)

Zu Buchstabe a

Mit dem Erbschaftsteuerreformgesetz hat die Wertermittlung für die steuerrechtliche Bewertung stark an Bedeutung gewonnen. Es ist daher sachgerecht, dass der Bedienstete der Finanzbehörde nicht nur im Rahmen der Bodenrichtwertermittlung im Gutachterausschuss mitwirkt.

Zu Buchstabe b

Absatz 3 soll im Hinblick auf die Änderung in Buchstabe a redaktionell angepasst werden.

Zu Nummer 24 (§ 195)

Mit der vorgeschlagenen Änderung soll klargestellt werden, dass nicht nur im Fall der erstmaligen Begründung bzw. Bestellung, sondern auch in den Fällen der erneuten Bestellung

des Erbbaurechts die Gutachterausschüsse Vertragsabschriften erhalten.

Zu Nummer 25 (§ 197)

Die Änderung in Absatz 2 Satz 2 erweitert die Möglichkeiten der Auskunftserteilung der Finanzbehörden an die Gutachterausschüsse.

Bodenrichtwerte und die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten werden steuerartenübergreifend, insbesondere für die Grundbesitzbewertung für Zwecke der Erbschaftsteuer, benötigt.

Bodenrichtwerte fließen in die Bemessungsgrundlagen mehrerer Steuerarten ein. Namentlich bei einheitlichen Kaufverträgen kommt es mangels wirtschaftlicher Kaufpreisaufteilung zu Fehlern in der Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung und infolgedessen bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte. Soweit die Finanzverwaltung beispielsweise im Bereich der Land- und Forstwirtschaft unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten Kaufpreisaufteilungen vornimmt, kann sie ihre Ermittlungsergebnisse künftig den Gutachterausschüssen zur Verfügung stellen. Dadurch wird der Gleichmäßigkeit der Besteuerung in angemessener Weise Rechnung getragen.

Es wird gewährleistet, dass die Finanzverwaltung Auskünfte nur zum Zwecke der Erfüllung der im neu gefassten Absatz 2 Satz 2 genannten gesetzlichen Aufgaben der Gutachterausschüsse erteilt und soweit dies nicht mit einem unverhältnismäßigen Aufwand verbunden ist. Ein ständiger Zugriff der Gutachterausschüsse auf die Daten der Finanzverwaltung ist ausgeschlossen.

Zu Nummer 26 (§ 199)

Zu Buchstabe a

In Absatz 2 Nummer 1 soll ausdrücklich die Befugnis der Landesregierungen bestimmt werden, die Bildung und das Tätigwerden der Zentralen Geschäftsstellen (vgl. § 198 BauGB) zu regeln.

Zu Buchstabe b

Mit der Änderung in Absatz 2 Nummer 4 soll eine redaktionelle Klarstellung erfolgen, dass die Länder eine häufigere Ermittlung der Bodenrichtwerte als den zweijährigen Turnus nach § 196 Absatz 1 Satz 5 BauGB bestimmen können. Eine solche Klarstellung ist erforderlich, da unterschiedliche Auffassungen darüber bestehen, ob eine häufigere Ermittlung der Bodenrichtwerte im Bundesrecht oder im Landesrecht geregelt werden müsste. Die häufigere Ermittlung kann aber sinnvoller Weise nur im Landesrecht angeordnet werden, da bundesrechtlich die Ermittlungshäufigkeit bereits in § 196 Absatz 1 Satz 5 BauGB bestimmt ist.

Zu Nummer 27 (§ 242)

Es handelt sich um eine Folgeänderung zu Nummer 17 (§ 124).

Zu Nummer 28 (§ 245a)

Änderungen der Baugebietsvorschriften der Baunutzungsverordnung gelten grundsätzlich nur für künftige Bebauungspläne und gegebenenfalls unmittelbar dann, wenn es sich im Einzelfall um ein faktisches Baugebiet handelt (vgl.

§ 34 Absatz 2). Mit dem vorgeschlagenen § 245a Absatz 1 Satz 1 sollen die in Artikel 2 Nummer 3 und 4 vorgeschlagenen Änderungen zur allgemeinen Zulässigkeit von Kindertagesstätten in reinen Wohngebieten sowie von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und von Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen kraft Gesetzes auch auf bereits in Kraft befindliche Bebauungspläne Anwendung finden. Dies erklärt sich zum einen aus dem auch klarstellenden Charakter dieser speziellen Änderungen, zum anderen aus der grundsätzlichen Bedeutung der mit ihnen verfolgten Anliegen: Die Bundesregierung hat sich zum Ziel gesetzt, die Vereinbarkeit von Familie und Beruf zu verbessern und dafür auch die Zahl der Kindertagesstätten zu erhöhen. In bauplanungsrechtlicher Hinsicht soll dem durch eine eindeutige Stärkung der wohnortnahen Kinderbetreuung in reinen Wohngebieten Rechnung getragen werden, die unmittelbar und nicht erst nach Aufstellung oder Änderung eines entsprechenden Bebauungsplans erreicht werden soll. Ferner soll die im Koalitionsvertrag vorgesehene rechtliche Besserstellung des sog. Kinderlärms, soweit diese das Bauplanungsrecht betrifft (zur Änderung des Lärmschutzrechts vgl. Bundesratsdrucksache 128/11 und das Gesetz vom 20. Juli 2011 [BGBl. I S. 1474]), umgehend vollzogen werden. Zu Photovoltaikanlagen in, an oder auf Dach- oder Außenwandflächen und in vergleichbarer Art zu Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen in Gebäuden haben sich Fragen in der Praxis ergeben, die im Interesse der Rechtssicherheit durch ein förmliches Gesetz zu lösen sind.

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

§ 245 Absatz 2 Satz 1 stellt klar, dass auch die sich aus dem neuen § 3 Absatz 2 Nummer 2 und dem neuen § 14 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in Verbindung mit § 245a Absatz 1 ergebende Zulässigkeit von Anlagen zur Kinderbetreuung und von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien im Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne unter Anwendung des § 1 Absatz 5, 8 und 9 oder des § 14 Absatz 1 Satz 2 der Baunutzungsverordnung eingeschränkt oder ausgeschlossen werden kann. Hierauf sind die Vorschriften dieses Gesetzbuchs über die Aufstellung von Bebauungsplänen, einschließlich der Vorschriften über die Veränderungssperre und die Zurückstellung von Baugesuchen nach den §§ 14 bis 18, anwendbar. In der Praxis dürfte hier im Regelfall ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 in Betracht kommen.

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

Entfaltene Darstellungen zu Tierhaltungsanlagen in Flächennutzungsplänen, die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes in Kraft getreten sind, Rechtswirkungen nach § 35 Absatz 3 Satz 3, dürfte es im Regelfall dem planerischen Willen der Gemeinden entsprechen, dass diese Rechtswirkungen auch weiterhin für diejenigen Tierhaltungsanlagen gelten, die nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes im Außenbereich privilegiert bleiben. Dies soll in § 245a Absatz 3 Satz 1 daher ausdrücklich geregelt werden. Im Einzelfall kann sich jedoch die Situation ergeben, dass unter Geltung des geänderten § 35 die Rechtsfolge des § 245a Absatz 3 Satz 1 im Widerspruch zum planerischen Willen der Gemeinde steht. Zur Wahrung der kommunalen Planungshoheit soll in diesen Fällen § 245a Absatz 3 Satz 1 keine Anwendung finden. Dies stellt die Gemeinde nach dem vorgeschlagenen Absatz 3 Satz 2 in einem Beschluss fest, der ortsüblich bekannt zu machen ist. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses gelten die entsprechenden Darstellungen des Flächennutzungsplans als aufgehoben; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 245a Absatz 3 Satz 3).

Zu Nummer 29 (Anlage)

Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung an den Vertrag von Lissabon.

Zu Artikel 2 (Änderung der Baunutzungsverordnung)

Zu Nummer 1 (Inhaltsübersicht)

Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung an die Änderung der Überschrift zu § 14 und die Einfügung des vorgeschlagenen § 25d.

Zu Nummer 2 (§ 1)

Es handelt sich um eine Folgeänderung zu Nummer 3 (§ 3). Die sog. Feinsteuerung bei Baugebietsfestsetzungen (Modifizierung der nach den Baugebieten zulässigen Nutzungen) nach § 1 Absatz 5 bis 9 ist bisher nicht für reine Wohngebiete geregelt, weil dort nach § 3 bisher nur Wohngebäude allgemein zulässig sind. Künftig sollen in reinen Wohngebieten auch Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, allgemein zulässig sein. Auch für deren planerische Feinsteuerung kann daher künftig ein Bedarf bestehen.

Zu Nummer 3 (§ 3)

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (Abschnitt A.III.2.a) wird Bezug genommen.

Die Regelung soll verdeutlichen, dass Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, in reinen Wohngebieten allgemein zulässig sind; bislang waren alle Kindertagesstätten etc. unabhängig von ihrer Größe nach Absatz 3 Nummer 2 nur ausnahmsweise zulässig.

Die größtmögliche Beschränkung trägt dem Umstand Rechnung, dass Kinderbetreuungseinrichtungen in reinen Wohngebieten ihren Zweck vor allem darin haben, Kindern und Eltern eine wohnortnahe Einrichtung zu ermöglichen. Die Genehmigung sonstiger Kindertagesstätten bleibt weiterhin

nach Absatz 3 („sonstige Anlagen für soziale Zwecke“) ausnahmsweise möglich.

Zu Nummer 4 (§ 14)

Zu Buchstabe a

Die Änderung der Überschrift dient der Präzisierung im Hinblick auf den vorgeschlagenen Absatz 3 (Buchstabe c).

Zu Buchstabe b

Mit der Änderung soll ausdrücklich klargestellt werden, dass auch Anlagen der Kleintierhaltungszucht als Nebenanlage zu qualifizieren sind.

Zu Buchstabe c

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (Abschnitt A.III.2.b) wird Bezug genommen.

Baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- oder Außenwandflächen (Solarthermieanlagen und Photovoltaikanlagen) sollen, soweit ihnen eine bodenrechtliche Relevanz zukommt und sie nicht bereits nach den §§ 2 bis 13 als gewerbliche Nutzung zulässig sind, auch dann – unabhängig davon, ob sie im Einzelfall als Bestandteil des Gebäudes zu werten sein sollten – als Nebenanlage im Sinne des § 14 Absatz 1 Satz 1 zulässig sein, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird. Anders als bei sonstigen Nebenanlagen wird also 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. Für Anlagen nach dem vorgeschlagenen Absatz 3 gilt – wie auch für sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 Satz 1 – die Ausschlussmöglichkeit nach § 14 Absatz 1 Satz 3. Für andere Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien bleibt es bei Vorliegen der jeweiligen Voraussetzungen bei der Anwendung der Absätze 1 und 2; die insoweit erforderliche funktionelle Unterordnung im Sinne der Absätze 1 und 2 dürfte grundsätzlich gegeben sein, wenn ein wesentlicher Teil der durch die Anlage jährlich erzeugten Energie auf dem Grundstück oder in dem Baugebiet (Absatz 1) bzw. den Baugebieten (Absatz 2) genutzt wird.

Für Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (KWK-Anlagen) heutigen Standards besteht grundsätzlich kein Regelungsbedarf: Werden KWK-Anlagen in einer planungsrechtlich zulässigen baulichen Hauptanlage installiert, sind solche Anlagen – vergleichbar einer herkömmlichen Heizungsanlage – als bloßer Bestandteil des Gebäudes zu werten, soweit ein wesentlicher Teil der erzeugten Energie (Wärme und Strom) im Gebäude genutzt wird. Andere KWK-Anlagen sind – bei räumlich-gegenständlicher Unterordnung und bestehender Baugebietsverträglichkeit – jedenfalls dann als grundstücks- oder baugebietsbezogene Nebenanlagen nach § 14 Absatz 1 allgemein zulässig, soweit ein wesentlicher Teil der erzeugten Energie auf dem Grundstück oder in dem Baugebiet genutzt wird. Zur Vermeidung von Rechtsunsicherheiten sollen KWK-Anlagen innerhalb von Gebäuden gleichwohl – wie Solaranlagen – grundsätzlich als Nebenanlagen behandelt werden.

Zu Nummer 5 (§ 17)

Mit der vorgeschlagenen Regelung soll der Spielraum der Gemeinden im Interesse der Innenentwicklung erweitert werden, im Bebauungsplan von den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 Absatz 1) abweichen zu können. Dies gilt insbesondere für die einengende Voraussetzung, dass „besondere städtebauliche Gründe dies [d. h. die Abweichung] erfordern“ (§ 17 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1). Die Abweichung soll künftig „aus städtebaulichen Gründen“ erfolgen können. Dies umfasst auch die Berücksichtigung sonstiger öffentlicher Belange, die daher nicht mehr ausdrücklich benannt werden sollen. Im Übrigen soll es dabei bleiben, dass die durch eine Überschreitung der Obergrenzen im jeweiligen Planungsfall zu erwartenden Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und gegebenenfalls nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch vorliegende Umstände oder zu treffende Maßnahmen ausgeglichen werden.

Eine Überschreitung der nach Gebietstypus gestaffelten Obergrenzen soll dabei grundsätzlich – wie auch nach bisheriger Rechtslage (vgl. BVerwG, Urteil vom 6. Juni 2002 – 4 CN 4.01) – nicht automatisch zu einer Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse führen. Umstände oder Maßnahmen können im Übrigen wie nach bisheriger Rechtslage grundsätzlich auch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gegeben sein bzw. vorgesehen werden. Die Bedürfnisse des Verkehrs sollen im Hinblick auf § 1 Absatz 6 Nummer 9 nicht mehr gesondert erwähnt werden.

Verzichtet werden soll auf die im geltenden Recht enthaltene Regelung des § 17 Absatz 3 über die Überschreitungsmöglichkeit in den am 1. August 1962, dem erstmaligen Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung, überwiegend bebauten Gebieten. Denn die in dieser Regelung enthaltene erleichterte Überschreitungsmöglichkeit geht in der neuen Regelung des § 17 Absatz 2 Satz 1 auf.

Die neue Überschreitungsregelung trägt insgesamt dazu bei, dass in den in Betracht kommenden Fällen den Erfordernissen der Innenentwicklung und den unterschiedlichen städtebaulichen Situationen besser Rechnung getragen werden kann.

Zu Nummer 6 (§ 25d – neu)

Die vorgeschlagene Vorschrift enthält die erforderliche Überleitungsregelung (für in Kraft befindliche Bebauungspläne vgl. Artikel 1 Nummer 28).

Zu Nummer 7 (§ 26a)

Die vorgeschlagene Aufhebung von § 26a Absatz 1 ergibt sich als Folgeänderung aus den Änderungen des § 17 (Nummer 5).

Zu Artikel 3 (Inkrafttreten)

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten (siehe hierzu auch Artikel 1 Nummer 28).

Anlage 2**Stellungnahme des Nationalen Normenkontrollrates**

Der Nationale Normenkontrollrat hat den Entwurf des Gesetzes geprüft.

Das Ressort hat die Auswirkungen auf den Erfüllungsaufwand dargestellt. Auch wenn die Änderungen von den Beteiligten mehrheitlich begrüßt werden, ist der Rat davon überzeugt, dass insbesondere durch Ergänzungen der vorhandenen Regelungen im Bereich der Bauleitpläne (§ 1a BauGB) und der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen (§ 136 BauGB) teilweise größerer Planungsaufwand der Verwaltung bei den Städten und Gemeinden entstehen wird. Auf Grund der Komplexität kann jedoch hier der Auffassung des Ressorts gefolgt werden, dass der entsprechende Mehraufwand nicht prognostizierbar sei. Durch Änderung des § 197 Absatz 2 des Baugesetzbuches wird die Auskunftserteilung der Finanzbehörden an die Gutachterausschüsse erweitert. Durch die vorgesehene Regelung entsteht im Bereich der Länderverwaltung ein jährlicher Erfüllungsaufwand in Höhe von rd. 600 000 Euro.

Für Bürgerinnen und Bürger sowie für die Wirtschaft entsteht kein Erfüllungsaufwand.

Der Nationale Normenkontrollrat hat im Rahmen seines gesetzlichen Prüfauftrages keine Bedenken gegen das Regelungsvorhaben.

Anlage 3

Stellungnahme des Bundesrates

Der Bundesrat hat in seiner 900. Sitzung am 21. September 2012 beschlossen, zu dem Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Absatz 2 des Grundgesetzes wie folgt Stellung zu nehmen:

1. **Zu Artikel 1 Nummer 2 Buchstabe a** (§ 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB)

In Artikel 1 Nummer 2 Buchstabe a ist § 1 Absatz 5 Satz 3 wie folgt zu fassen:

„Hierzu haben die Bauleitpläne vorrangig Maßnahmen zur Innenentwicklung vorzusehen.“

Begründung

Das Regelungsziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung durch Stärkung der Innenentwicklung und damit eine konsequente Vermeidung der Inanspruchnahme von neuen Flächen im Außenbereich mit den vorgesehenen Änderungen wird unterstützt. Es ist allerdings unzureichend gefasst und muss in der Regelungstiefe eine Soll-Vorgabe übersteigen.

2. **Zu Artikel 1 Nummer 6** (§ 4b Satz 2 BauGB)

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.

Begründung

Es ist absehbar, dass sich in der Gerichtspraxis die Frage stellen wird, ob ein zur Überprüfung stehender Bauleitplan an Abwägungsmängeln leidet, wenn die Gemeinde ein Mediationsergebnis übernimmt, ohne bei der Abwägungsentscheidung noch gesondert eigene Erwägungen anzustellen.

3. **Zu Artikel 1 Nummer 7 Buchstabe b – neu –** (§ 5 Absatz 6 – neu – BauGB)

In Artikel 1 ist Nummer 7 wie folgt zu fassen:

„7. § 5 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 2 Nummer 2 wird wie folgt geändert:

aa) In Buchstabe c ... < weiter wie Gesetzentwurf >.

bb) Folgender Buchstabe d ... < weiter wie Gesetzentwurf >.

b) Folgender Absatz 6 wird angefügt:

„(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.““

Begründung

Die demographische Entwicklung mit der tendenziell abnehmenden Bevölkerung macht es erforderlich, vor der Ausweisung neuer Bauflächen zu prüfen, welche Infrastrukturfolgekosten durch die Planung für die Kommunen hervorgerufen werden und ob insofern die Planung überhaupt sinnvoll ist.

4. **Zu Artikel 1 Nummer 11a – neu –** (§ 15 Absatz 3 Satz 4 – neu – BauGB)

In Artikel 1 ist nach Nummer 11 folgende Nummer 11a einzufügen:

„11a. Dem § 15 Absatz 3 wird folgender Satz angefügt:

„Wenn besondere Umstände es erfordern, kann die Baugenehmigungsbehörde auf Antrag der Gemeinde die Frist um ein Jahr verlängern.““

Begründung

Eine Konzentrationsflächenausweisung erfordert in der Regel ein transparentes und komplexes Verfahren mit entsprechender Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie die Einholung von (Wind-)Gutachten und Standortanalysen, um den Ansprüchen der aktuellen Rechtsprechung zu genügen („dem Wind substantiell Raum verschaffen“).

Ein Jahr kann für eine gründliche, abgewogene Planung oft zu kurz sein.

5. **Zu Artikel 1 Nummer 12a – neu –** (§ 24 Absatz 2 BauGB)

In Artikel 1 ist nach Nummer 12 folgende Nummer 12a einzufügen:

„12a. § 24 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 2 wird aufgehoben.

b) Die Absatzbezeichnung „(3)“ wird durch die Absatzbezeichnung „(2)“ ersetzt.“

Begründung

Mit dem Schutz der Mieter vor Verdrängung und Umwandlungsspekulation hat sich unter anderem der Bayerische Landtag wiederholt befasst (vgl. Berichte vom 17. Juli 2008 – Drucksache 15/11244 – und vom 20. September 2011 – Drucksache 16/6707). Als wirksames Schutzinstrumentarium bietet sich nach einmütiger Auffassung die Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts in Erhaltungssatzungsgebieten an. Da aber gerade im Bereich von Milieuschutzsatzungen häufig Wohnhäuser zuerst in Eigentumswohnungen aufgeteilt und erst diese veräußert werden, steht einem wirksamen Schutz die Regelung des § 24 Absatz 2 BauGB (Ausschluss des Vorkaufrechts bei Aufteilung in Wohneigentum) entgegen. Eine Aufhebung dieser Regelung ist daher angezeigt.

6. Zu Artikel 1 Nummer 15 Buchstabe a
(§ 35 Absatz 1 Nummer 7 BauGB)

In Artikel 1 Nummer 15 ist Buchstabe a wie folgt zu fassen:

- ,a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:
- aa) In Nummer 4 ... <weiter wie Gesetzentwurf>.
- bb) Nummer 7 wird wie folgt gefasst:

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

Begründung

Nach den Vorfällen in Fukushima Daiichi ist durch die Dreizehnte Novelle des Atomgesetzes aus dem Sommer 2011 nunmehr der endgültige Ausstieg aus der gewerblichen Nutzung der Kernenergie zur Elektrizitätserzeugung bis Ende 2022 – im parteiübergreifenden politischen Konsens – beschlossen worden.

Nach der aktuellen Fassung des § 35 Absatz 1 Nummer 7 BauGB erfährt die Neuerrichtung von Kernenergieanlagen, die der Erforschung, Entwicklung und Nutzung von Kernenergie dienen, eine Privilegierung. Diese Privilegierung wird bisher lediglich dahin gehend eingeschränkt, dass hiervon die Neuerrichtung von Anlagen zur Spaltung von Kernbrennstoffen zur gewerblichen Erzeugung von Elektrizität ausgeschlossen ist.

Mit dem Ende der gewerblichen Nutzung von Kernenergie zur Elektrizitätserzeugung entfällt der Bedarf an Kernbrennstoffen und damit die Notwendigkeit, Anlagen zur Erforschung oder Entwicklung von Kernenergie-technik oder zur Erzeugung oder Aufarbeitung von Kernbrennstoffen zu betreiben (davon unberührt bleibt die weitere Erforschung für die Sicherheit, die Endlagerung und den Rückbau). Ein weitergehendes gesamtgesellschaftliches Interesse daran besteht nicht. Der Weiterbetrieb solcher Anlagen mit erheblichem Gefährdungspotential lediglich für Exportzwecke ist abzulehnen. In diesem Zusammenhang sollten auch Anlagen zur Wiederaufarbeitung von Kernbrennstoffen von der baurechtlichen Privilegierung ausgenommen werden, da diese nach dem Atomgesetz bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht mehr genehmigungsfähig sind.

7. Zu Artikel 1 Nummer 15 Buchstabe a
(§ 35 Absatz 1 Nummer 8 BauGB)

In Artikel 1 Nummer 15 ist Buchstabe a wie folgt zu fassen:

- ,a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:
- aa) In Nummer 4 ... <weiter wie Gesetzentwurf>.
- bb) In Nummer 8 werden vor dem Punkt am Ende folgende Wörter eingefügt:

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

Begründung

Der Ergänzungsvorschlag dient dem beschleunigten Umstieg auf eine dezentrale und erneuerbare Energieversorgung in Deutschland. Mit der Ergänzung wird die Zulassung von Photovoltaikanlagen im Außenbereich erleichtert und die Flächen werden einer sinnvollen und mit ihrem Ursprungszweck verträglichen weiteren Nutzung zugeführt.

Der Änderungsvorschlag bezweckt darüber hinaus einen Lenkungseffekt, um unbefestigte Flächen zu schonen.

8. Zu Artikel 1 Nummer 15 Buchstabe a
(§ 35 Absatz 1 Satz 2 – neu – BauGB)

In Artikel 1 Nummer 15 ist Buchstabe a wie folgt zu fassen:

- ,a) Dem § 35 Absatz 1 wird folgender Satz angefügt:

„Satz 1 Nummer 4 gilt nicht für die Errichtung, Änderung oder Erweiterung einer baulichen Anlage zur Tierhaltung, die dem Anwendungsbereich des Satzes 1 Nummer 1 nicht unterfällt und einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, wobei bei kumulierenden Vorhaben für die Annahme eines engen Zusammenhangs diejenigen Tierhaltungsanlagen zu berücksichtigen sind, die auf demselben Betriebs- oder Baugelände liegen und mit gemeinsamen betrieblichen oder baulichen Einrichtungen verbunden sind.“

Begründung

Die Änderung dient der besseren Lesbarkeit des Gesetzes und entspricht der sonstigen Gestaltung von Ausnahmenvorschriften zu Vorschriften im Baugesetzbuch, die in Aufzählungen eingebettet sind.

Die beabsichtigte Regelung ist außerdem sprachlich nicht gelungen, weil sie dahin gehend missverstanden werden könnte, dass sich das Wort „nicht“ auch auf den zweiten Halbsatz des Relativsatzes bezieht. Damit wären solche Tierhaltungsanlagen von der Privilegierung ausgeschlossen, die einer Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht unterliegen. Dies ist aber nach der Begründung nicht gewollt.

9. Zu Artikel 1 Nummer 15 Buchstabe b
(§ 35 Absatz 4 Satz 2 und 3 BauGB)

In Artikel 1 Nummer 15 ist Buchstabe b zu streichen.

Begründung

Die in Artikel 1 Nummer 15 Buchstabe b vorgesehene Einfügung in § 35 Absatz 4 BauGB wird abgelehnt, da diese die Entstehung von Splittersiedlungen begünstigt und damit dem landesplanerischen Ziel der Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie gemischter Bauflächen ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten entgegenwirkt.

Die vorgeschlagene Regelung widerspricht der erklärten Zielsetzung des Gesetzentwurfs – Stärkung der Innen-

entwicklung von Städten und Gemeinden –, da sie zu einer Intensivierung und Verfestigung der Nutzung des Außenbereichs durch nicht privilegierte Nutzungen beiträgt.

Mit der Formulierung „In begründeten Einzelfällen“ in Verbindung mit den sonstigen Tatbestandsmerkmalen des § 35 Absatz 4 Satz 2 BauGB wird eine nicht fassbare Ausweitung der Vorhaben, bei denen bestimmte öffentliche Belange ausgeblendet werden, und die somit im Außenbereich ohne eine zugrunde liegende Planung errichtet werden können, ermöglicht.

Die beabsichtigte Neuregelung begünstigt eine weitere Zersiedelung der Landschaft und belastet die verkehrliche Infrastruktur.

Die Regelung ermöglicht über die bereits bislang mögliche Nutzungsänderung und zweckmäßige Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz von Gebäuden im Sinne des § 35 Absatz 1 Nummer 1 BauGB oder sonstiger erhaltenswerter Gebäude nach § 35 Absatz 4 Satz 1 Nummer 4 BauGB, die das Bild der Kulturlandschaft prägen, hinaus die Neuerrichtung und nicht privilegierte Nutzung von Gebäuden im Außenbereich, von denen lediglich die Vorgängerbauten „auch zur Wahrung der Kulturlandschaft erhaltenswert“ gewesen sein müssen. Das ursprünglich erhaltenswerte Gebäude ist jedoch nicht mehr vorhanden beziehungsweise der Bestand soll nicht erhalten werden. Der Anknüpfungspunkt an Kulturlandschaft ist damit entfallen, so dass nicht ersichtlich ist, wieso ein Neubau an dessen Stelle ermöglicht werden soll.

Bereits die derzeit gültige Fassung des § 35 Absatz 4 BauGB bietet ausreichend Möglichkeiten, nicht mehr für die Landwirtschaft genutzte (Bestands-)Gebäude einer anderen sinnvollen Nutzung zuzuführen. Soweit in begründeten Ausnahmefällen ein bisher erhaltenswürdiges Gebäude mit zumutbaren Mitteln nicht mehr reparabel erscheint, und somit eine Neuerrichtung erforderlich wäre (zum Beispiel Hausschwammfälle), besteht bereits nach derzeitiger Rechtslage die Möglichkeit, ein solches Vorhaben gemäß § 35 Absatz 2 BauGB „im Einzelfall“ zuzulassen. Für die vorgeschlagene Neuregelung besteht somit auch unter diesem Gesichtspunkt kein Bedarf.

Die mögliche Neuerrichtung und Nutzungsänderung jeder Landarbeiterkate oder jedes Viehunterstandes könnte sonst zu erheblichen Beschränkungen für die eigentliche Zweckbestimmung des Außenbereichs führen. Insbesondere sind hier Abstandswahrungen zu Windkraftanlagen, Tierhaltungsbetrieben oder intensiverer Gülleausbringung auf landwirtschaftlichen Flächen zu nennen.

10. Zu Artikel 1 Nummer 19

(§ 136 Absatz 2 Satz 2 Nummer 1, Absatz 3 Nummer 2 Buchstabe c und d – neu –, Absatz 4 Satz 2 Nummer 1 BauGB)

Artikel 1 Nummer 19 ist wie folgt zu fassen:

„19. § 136 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 2 Satz 2 Nummer 1 wird wie folgt geändert:

aa) Nach dem Wort „Arbeitsverhältnisse“ wird das Wort „oder“ durch ein Komma ersetzt.

bb) Nach dem Wort „Menschen“ werden die Wörter „oder den Erfordernissen des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ eingefügt.

b) Absatz 3 wird wie folgt geändert:

aa) In Nummer 2 Buchstabe c wird der Punkt am Satzende durch ein Komma ersetzt.

bb) Folgender Buchstabe d wird angefügt:

„d) die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtung des Gebiets, insbesondere im Hinblick auf die Erfordernisse des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden.“

c) In Absatz 4 Satz 2 Nummer 1 werden nach dem Wort „Bundesgebiets“ die Wörter „nach den Erfordernissen des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden sowie“ eingefügt.“

Begründung

Eine der Zwecksetzungen des Gesetzentwurfs, den Klimaschutz bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden voranzubringen, bildet einen wichtigen Eckpfeiler der Novelle, die insoweit vorangegangene Novellen des Baurechts fortsetzt. Allerdings bestehen erhebliche Bedenken, dass die jetzt vorgesehenen Regelungen für Sanierungsmaßnahmen dieses Ziel erreichen können. Es sind kaum Anwendungsfälle denkbar, für die danach eine städtebauliche Sanierung aus den Erfordernissen des Klimaschutzes gerechtfertigt wäre. Insoweit sollten den betroffenen öffentlichen Stellen klare Kriterien an die Hand gegeben werden, damit sie das Anliegen des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden konsequent vorantreiben können.

11. Zu Artikel 1 Nummer 22 Buchstabe a und b

(§ 179 Absatz 1 Satz 1 und Satz 2 bis 4 – neu –, Absatz 3 Satz 1 und Satz 1a – neu – BauGB)

In Artikel 1 ist Nummer 22 wie folgt zu fassen:

„22. § 179 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) Satz 1 wird durch folgende Sätze ersetzt:

„Die Gemeinde kann den Eigentümer verpflichten zu dulden, dass eine bauliche Anlage ganz oder teilweise beseitigt wird, wenn sie den Festsetzungen eines Bebauungsplans nicht entspricht und ihnen nicht angepasst werden kann. Weist eine bauliche Anlage Missstände oder Mängel im Sinne des § 177 Absatz 2 und 3 Satz 1 auf, die auch durch eine Modernisierung oder Instandsetzung nicht behoben werden können, kann die Gemeinde die Beseitigung der Missstände durch Rückbau auf Kosten

des Eigentümers anordnen. Dies gilt auch, soweit die Kosten einer Modernisierung oder Instandsetzung von dem Eigentümer nach § 177 Absatz 4 Satz 1 nicht zu tragen wären.“

- bb) In dem neuen Satz 4 werden die Wörter „Satz 1 Nr. 1 gilt“ durch die Wörter „Die Sätze 1 bis 3 gelten“ ersetzt.

- b) Absatz 3 wird wie folgt geändert:

- aa) Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„Entstehen dem Eigentümer, Mieter, Pächter oder sonstigen Nutzungsberechtigten

1. durch die Beseitigung nach Absatz 1 Satz 1 Vermögensnachteile, hat die Gemeinde angemessene Entschädigung in Geld zu leisten;
2. durch die Anordnung nach Absatz 1 Satz 2 Vermögensnachteile, hat die Gemeinde nach Maßgabe des § 177 Absatz 4 eine angemessene Entschädigung in Geld insoweit zu leisten, wie nachgewiesen wird, dass die Vornahme der angeordneten Maßnahmen oder die damit verbundenen Auswirkungen wirtschaftlich nicht mehr zumutbar sind.“

- bb) Nach Satz 1 wird folgender Satz eingefügt:

„Satz 1 gilt entsprechend für die Beseitigung oder Anordnung nach Absatz 1 Satz 4.“

Begründung

Nach § 179 BauGB (Rückbau- und Entsiegelungsgebot) kann der Eigentümer verpflichtet werden zu dulden, dass eine bauliche Anlage im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ganz oder teilweise beseitigt wird, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entspricht oder Missstände oder Mängel im Sinne des § 177 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB aufweist. Das gilt entsprechend für die sonstige Wiedernutzbarmachung von dauerhaft nicht mehr genutzten Flächen. Die Beseitigung erfolgt auf Kosten der Gemeinde. Weitere durch die Beseitigung eintretende Vermögensnachteile sind dem Eigentümer oder auch Dritten nach Maßgabe des § 179 Absatz 3 BauGB auszugleichen.

Das Rückbau- und Entsiegelungsgebot in § 179 BauGB wird den aktuellen städtebaulichen Anforderungen nicht mehr gerecht. Gerade die in vielen städtebaulichen Problembereichen erforderliche Beseitigung von Schrottimmobilen muss unter angemessener finanzieller Beteiligung des Eigentümers erfolgen, von der er gegenwärtig im Falle des Rückbau- oder Entsiegelungsgebotes völlig freigestellt ist. Die gesetzliche Regelung ist daher im Interesse eines ausgewogenen Verhältnisses von Privatnützigkeit und Sozialpflichtigkeit des Eigentums fortzuentwickeln. Dies schließt eine angemessene finanzielle Beteiligung des Eigentümers an den

durch die Beseitigung von Anlagen in städtebaulichen Problembereichen entstehenden Kosten ein.

Die bereits vorhandenen Instrumente des besonderen Städtebaurechts (städtebauliche Sanierungsmaßnahmen in §§ 136 ff. BauGB, Stadtumbaumaßnahmen in §§ 171a ff. BauGB) reichen zur Lösung der aktuellen städtebaulichen Anforderungen nicht aus. Sie können nur bei großflächigen Ausmaßen eingesetzt werden und setzen eine Kooperationsbereitschaft seitens des Eigentümers voraus, die eben meistens bei Schrottimmobilen nicht vorhanden ist.

Die Beschränkung der gesetzlichen Maßnahmen in § 179 Absatz 1 BauGB auf den Geltungsbereich eines Bebauungsplans hat sich, soweit Missstände oder Mängel im Sinne des § 177 Absatz 2 und Absatz 3 Satz 1 BauGB vorliegen, nicht bewährt und sollte daher ersatzlos gestrichen werden.

Vielmehr sollte das Rückbau- und Entsiegelungsgebot in derartigen Fällen auch außerhalb eines Bebauungsplans angewendet werden können.

Liegen keine städtebaulichen Missstände oder Mängel vor, kann das Rückbau- und Entsiegelungsgebot wie bisher erlassen werden, wenn die bauliche Anlage den Festsetzungen eines Bebauungsplans nicht entspricht. Das Gebot besteht in einer Duldungspflicht und erfolgt auf Kosten der Gemeinde. Zugleich werden wie bisher Entschädigungsansprüche gewährt. Diese können nicht nur dem Eigentümer bei entsprechenden Vermögensverlusten zustehen. Auch Mieter, Pächter oder sonstige Nutzungsberechtigte erhalten nach Maßgabe des insoweit unveränderten § 179 Absatz 3 BauGB eine angemessene Entschädigung in Geld. Auch die Übernahmeansprüche nach § 179 Absatz 3 Satz 2 und 3 BauGB bleiben bestehen. Die Regelungen sind Ausdruck der Eigentumsgarantie, die eine Enteignung nur bei Gewährung einer Entschädigung zulässt (Artikel 14 Absatz 3 Satz 2 und 3 GG). Hinsichtlich der Beseitigungsmaßnahmen bei einem Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplans bleibt die bisherige gesetzliche Regelung daher unverändert.

Im Falle städtebaulicher Missstände kann die Gemeinde demgegenüber nach der vorgeschlagenen Neuregelung die Beseitigung der Missstände durch Rückbau auf Kosten des Eigentümers anordnen. Die Lage der baulichen Anlage im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ist dazu nicht erforderlich. Entsprechendes gilt für die sonstige Wiedernutzbarmachung von dauerhaft nicht mehr genutzten Flächen. Bezieht sich das Rückbau- und Entsiegelungsgebot auf Wohn- oder Geschäftsraum, so müssen wie bisher die in § 179 Absatz 2 BauGB enthaltenen Voraussetzungen gegeben sein.

Mit der Umwandlung des Duldungsgebotes in eine Beseitigungsverpflichtung geht zugleich die hierdurch entstehende Kostenlast von der Gemeinde auf den verpflichteten Eigentümer über. Die Gemeinde wird daher von den Kosten der Beseitigung freigestellt. Hierin liegt der eigentliche Kern der Neuregelung, der es ermöglicht, bei Vorliegen städtebaulicher Missstände die Kostenlast auf den Eigentümer abzuwälzen. Allerdings soll

durch eine etwas modifizierte Regelung in § 179 Absatz 3 BauGB eine Entschädigung in den Fällen gewährt werden, in denen sich die Beseitigungsverpflichtung für den Eigentümer als unzumutbar erweist. Dies hat der Eigentümer allerdings darzulegen. Eine entsprechende Entschädigungspflicht besteht auch für die Vermögensnachteile, die dem Eigentümer, Mieter, Pächter oder sonstigen Nutzungsberechtigten als Folge der Beseitigung entstehen. Durch den vorgeschlagenen § 179 Absatz 1 Satz 3 BauGB wird klargestellt, dass ein Rückbaugesuch auch dann erlassen werden kann, wenn die Kosten einer Modernisierung oder Instandsetzung von dem Eigentümer nach § 177 Absatz 4 Satz 1 BauGB nicht zu tragen wären.

Der Neuregelungsvorschlag sieht dabei keine Vollentschädigung in voller Höhe des durch die Beseitigungsanordnung gegebenenfalls eintretenden Vermögensverlustes vor. Vielmehr wird die Entschädigung auf diejenigen Vermögensverluste begrenzt, die dem Eigentümer auch angesichts der in diesen Fällen bestehenden besonderen Sozialpflichtigkeit nicht mehr zumutbar sind. Bereits die geltende Regelung in § 179 Absatz 3 BauGB begrenzt Entschädigungsansprüche für weitere Vermögensnachteile auf den im Blick auf die Eigentumsgarantie erforderlichen Umfang. Diese Regelung wird in § 179 Absatz 3 BauGB lediglich präzisiert und zugleich auch auf die Beseitigungspflicht bezogen, die bisher lediglich eine Duldungspflicht des Eigentümers ist und ihn bisher kostenmäßig nicht belastet. Die vorgeschlagene Neuregelung bezieht die Beseitigung der Anlage in die grundsätzliche Kostentragungspflicht des Eigentümers ein und gewährt nach Maßgabe des § 179 Absatz 3 BauGB nur insoweit eine Entschädigung, als die durch die Beseitigung entstehenden Kosten den Eigentümer unzumutbar belasten. Das wird insbesondere dann der Fall sein, wenn die Beseitigungskosten über den Wert des Grundstücks hinausgehen. Die vorgeschlagene gesetzliche Regelung stellt durch § 179 Absatz 3 BauGB damit eine Parallele zu den Altlastensanierungsfällen her, bei denen das Bundesverfassungsgericht die Heranziehungsmöglichkeiten des Eigentümers ebenfalls auf den Wert des Grundstücks begrenzt hat. Durch diese vorgeschlagenen Regelungen ist daher zugleich sichergestellt, dass die verfassungsrechtlichen Anforderungen in Artikel 14 Absatz 3 GG erfüllt sind.

Der engere Gefahrenbegriff des Bauordnungs- oder Polizeirechts wird dabei durch weiter gefasste städtebauliche Gründe ergänzt, wodurch zugleich wichtigen städtebaulichen Anliegen entsprochen werden kann. Mit dem Kriterium der "Zumutbarkeit" wird ein Begriff gewählt, der sich in vergleichbaren Fällen auf der Grundlage einer umfangreichen Rechtsprechung als sachgerechtes Abgrenzungskriterium von Privatnützigkeit und Sozialpflichtigkeit des Eigentums nach Artikel 14 GG bewährt hat.

Trotz der Umwandlung des Duldungsgebots in eine Beseitigungspflicht ist im Übrigen aufgrund der allgemeinen Grundsätze einer Ersatzvornahme nach dem Verwaltungsvollstreckungsgesetz der Eigentümer – insbesondere im Fall der Zahlungsunfähigkeit – auch weiterhin (subsidiär) zur Duldung der Beseitigung ver-

pflichtet, wenn er im Fall städtebaulicher Missstände aufgrund mangelnder Unterhaltung auf Beseitigung in Anspruch genommen werden soll.

12. Zu Artikel 1 Nummer 23 (§ 192 Absatz 2 und Absatz 3 Satz 2 BauGB)

Artikel 1 Nummer 23 ist wie folgt zu fassen:

„23. In § 192 Absatz 3 Satz 2 werden nach dem Wort „Bodenrichtwerte“ die Wörter „sowie sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten“ eingefügt.“

Begründung

Mit dem Erbschaftsteuerreformgesetz 2009 hat die Wertermittlung für die steuerrechtliche Bewertung – insbesondere im Bereich des Erbschaft- und Schenkungssteuerrechts – erheblich an Bedeutung gewonnen. Es ist daher sachgerecht, dass der Bedienstete der Finanzbehörde nicht nur im Rahmen der Bodenrichtwertermittlung im Gutachterausschuss mitwirkt, sondern auch bei der Ermittlung sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten (zum Beispiel Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren). Die regelmäßige Mitwirkung bei der Erstattung von Gutachten ist dagegen nicht vorgesehen. Die Mitwirkung des Bediensteten der zuständigen Finanzbehörden bei Gutachten kann in Verbindung mit § 199 Absatz 2 Nummer 1 BauGB durch die Landesverordnung geregelt werden.

Das Regelungsziel wird durch die Ergänzung des § 192 Absatz 3 Satz 2 BauGB erreicht. Die zusätzliche Nennung des Bediensteten der zuständigen Finanzbehörde in § 192 Absatz 2 BauGB ist hierzu nicht erforderlich. Sie würde auch nicht der Systematik der Vorschrift entsprechen, denn andernfalls müssten auch die übrigen Mitglieder des Gutachterausschusses in Absatz 2 aufgezählt werden. Auf die §§ 183, 188 und 191 des Bewertungsgesetzes wird hingewiesen.

13. Zu Artikel 1 Nummer 23a – neu – (§ 193 Absatz 5 Satz 3 und Absatz 6 – neu – BauGB) und Nummer 24a – neu – (§ 196 Absatz 3 BauGB)

Artikel 1 ist wie folgt zu ändern:

a) Nach Nummer 23 ist folgende Nummer 23a einzufügen:

„23a. § 193 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 5 wird Satz 3 aufgehoben.

b) Folgender Absatz 6 wird angefügt:

„(6) Die ermittelten Bodenrichtwerte und sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten im Sinne des Absatzes 5 sind zu veröffentlichen und den zuständigen Finanzämtern mitzuteilen. Jedermann kann von der Geschäftsstelle Auskunft über diese Daten verlangen.“

b) Nach Nummer 24 ist folgende Nummer 24a einzufügen:

„24a. § 196 Absatz 3 wird aufgehoben.“

Begründung

Für die Weitergabe der zur Wertermittlung erforderlichen Daten kann sinnvollerweise nichts anderes gelten als für die Bodenrichtwerte. Daher wird die Regelung des § 196 Absatz 3 BauGB auf die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten übertragen und an dieser Stelle zusammengefasst. Nähere Regelungen treffen die Länder auf der Grundlage des § 199 Absatz 2 Nummer 4 BauGB.

14. **Zu Artikel 1 Nummer 24** (§ 195 Absatz 1 Satz 1 BauGB)

In Artikel 1 Nummer 24 sind in § 195 Absatz 1 Satz 1 die Wörter „erstmalig oder erneut zu bestellen“ durch die Wörter „zu bestellen oder seinen vertragsmäßigen Inhalt zu ändern“ zu ersetzen.

Begründung

Gegenstand der vorgesehenen Gesetzesänderung soll eine Klarstellung hinsichtlich der den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte zur Führung der Kaufpreissammlung vorzulegenden Verträge über Erbbaurechte sein.

Die beabsichtigte Änderung ist grundsätzlich erforderlich, um sicherzustellen, dass alle Vertragsabschriften vorgelegt werden, die zur Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten nach § 193 Absatz 5 BauGB notwendig sind. Die bisher verwendete Formulierung „begründen“ ist gesetzlich nicht verankert. Erbbaurechte werden nach § 9 ErbbauRG „bestellt“.

Der Zusatz „erstmalig oder erneut“ wird für nicht notwendig erachtet, da die Erneuerung eines Erbbaurechts (§ 31 ErbbauRG) ebenfalls eine Bestellung darstellt.

Zur Führung der Kaufpreissammlung ist es unerlässlich, auch Kenntnis von Änderungen wesentlicher vertragsmäßiger Inhalte des Erbbaurechts (Verwendung des Bauwerks, Verlängerung des Erbbaurechts vor dessen Ablauf) zu erhalten. Hierzu sehen sich die beurkundenden Stellen nach § 195 Absatz 1 Satz 1 BauGB derzeit nicht verpflichtet.

15. **Zu Artikel 1 Nummer 24** (§ 195 Absatz 1 Satz 1 und 2 BauGB)

In Artikel 1 ist Nummer 24 wie folgt zu fassen:

„24. § 195 Absatz 1 wird wie folgt geändert:

- a) In Satz 1 werden die Wörter ...< weiter wie Gesetzentwurf >.
- b) In Satz 2 werden nach den Wörtern „gilt auch für“ die Wörter „Anlagen zum Vertrag und weitere Urkunden mit Informationen über das Grundstück oder das Erbbaurecht, auf die sich Verträge beziehen,“ eingefügt.“

Begründung

Gegenstand der vorgesehenen Gesetzesänderung soll eine Klarstellung dahin gehend sein, dass auch weitere Urkunden, auf die sich der Kaufvertrag oder das Erbbaurecht beziehen, vorzulegen sind, weil diese aufgrund der dort enthaltenen Informationen über das Grundstück oder das Erbbaurecht für die sachgerechte Auswertung von erheblicher Bedeutung sein können.

Das Gleiche gilt für Informationen in Anlagen zum Kaufvertrag.

16. **Zu Artikel 1 Nummer 25** (§ 197 Absatz 1 Satz 1 und Absatz 2 BauGB)

In Artikel 1 ist Nummer 25 wie folgt zu fassen:

„25. § 197 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 1 Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„Der Gutachterausschuss kann mündliche oder schriftliche Auskünfte von Sachverständigen und von Personen einholen, die Angaben über das betroffene Grundstück oder über ein Grundstück, das zum Vergleich herangezogen werden soll, machen können, wenn das zur Ermittlung von Geldleistungen im Umlegungsverfahren, von Ausgleichsbeträgen und von Enteignungsentschädigungen sowie zur Ermittlung von Verkehrswerten und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenrichtwerte erforderlich ist.“

- b) Absatz 2 wird wie folgt gefasst:

„(2) Alle Gerichte und Behörden ...< weiter wie Gesetzentwurf >.“

Begründung

Die bisherige Regelung sieht vor, dass ein Recht, Auskünfte zu Vergleichsgrundstücken einzuholen, nur bei bestimmten Wertermittlungsanlässen (Ermittlung von Geldleistungen im Umlegungsverfahren, Ausgleichsbeträgen und Enteignungsentschädigungen) besteht. Zur Erfüllung der gestiegenen Anforderungen an die Ermittlung von Bodenrichtwerten und anderer für die Wertermittlung erforderlicher Daten reicht dieses eingeschränkte Auskunftsrecht nicht mehr aus.

Das Auskunftsbedürfnis entsteht nicht erst, wenn ein konkreter Gutachterauftrag zur Ermittlung von Enteignungsentschädigungen und anderem vorliegt, sondern bereits bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, auf die sich die Gutachten und die steuerlichen Bewertungen stützen müssen, und sogar bereits bei der Auswertung von Kaufverträgen für die Kaufpreissammlung, aus der die Bodenrichtwerte und die anderen Daten abzuleiten sind.

Besondere Beachtung verdienen auch das Ertragswertverfahren, das Vergleichswertverfahren auf der Grundlage von Erträgen (Ertragsfaktoren) und die Bodenrichtwertermittlung in kaufpreisarmen Innenstadtlagen nach dem Mietsäulenverfahren. Alle diese Verfahren benötigen gesicherte Erkenntnisse über ortsübliche marktconforme Mieten. Die Erkenntnisse aus Kauffällen und aus wenig spezifizierten Mietangeboten in Internetportalen reichen vielfach nicht aus. Um gesicherte Erkenntnisse zu gewinnen, sind teilweise spezielle Mieterhebungen erforderlich. Um diese Mieterhebungen auf einer einwandfreien rechtlichen Grundlage durchführen zu können, bedarf es eines entsprechenden Auskunftsrechts.

Das Auskunftsrecht ist daher entsprechend weiter zu fassen, wenn es nicht ins Leere laufen soll. Die Formu-

lierung lehnt sich daher an die des geplanten § 197 Absatz 2 BauGB an.

17. **Zu Artikel 1 Nummer 25a – neu –**
(§ 198 Absatz 2 Satz 1 und 1a – neu – BauGB)

In Artikel 1 ist nach Nummer 25 folgende Nummer 25a einzufügen:

„25a. § 198 Absatz 2 wird wie folgt geändert:

- a) In Satz 1 werden die Wörter „zu erstellen.“ durch die Wörter „zu erstellen sowie eine bundesweite Grundstücksmarkttransparenz zu fördern.“ ersetzt.
- b) Nach Satz 1 wird folgender Satz eingefügt:
„Ist nach Absatz 1 kein Oberer Gutachterausschuss oder keine Zentrale Geschäftsstelle zu bilden, ist die Aufgabe nach Satz 1 durch den Gutachterausschuss wahrzunehmen.““

Begründung

Allgemein zugängliche und verlässliche Informationen über das Preisniveau und das Marktverhalten sind wesentliche Voraussetzungen für einen transparenten und funktionierenden Immobilienmarkt. Zur Schaffung dieser Transparenz führen die Gutachterausschüsse nach § 193 Absatz 5 BauGB die Kaufpreissammlung, werten sie aus und ermitteln Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten. Die Bodenrichtwerte sind für jedermann öffentlich zugänglich. Die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden in der Regel in Grundstücksmarktberichten von den örtlich zuständigen Gutachterausschüssen veröffentlicht. Auf Landesebene werden die Daten der Gutachterausschüsse durch Obere Gutachterausschüsse oder Zentrale Geschäftsstellen aggregiert und die Ergebnisse in landesweiten Grundstücksmarktberichten bekanntgegeben. Die Grundstücksmarktberichte sind eine unverzichtbare Entscheidungsgrundlage für eine große Zahl von Akteuren aus Wirtschaft, Politik und Verwaltung. Sie dienen auch den Gutachterausschüssen selbst als Arbeitsgrundlage für die amtliche Grundstückswertermittlung.

Darüber hinaus besteht ein großes Interesse an zentral zugänglichen und bundesweit zusammengefassten amtlichen Informationen über den deutschen Grundstücksmarkt. Deshalb soll den in § 198 Absatz 1 BauGB genannten Stellen sowie den Gutachterausschüssen der Stadtstaaten mit der Ergänzung des § 198 Absatz 2 BauGB „die Förderung der bundesweiten Grundstücksmarkttransparenz“ als weitere Aufgabe übertragen werden. Ergänzend können die Länder in eigener Zuständigkeit aufgrund der Ermächtigung nach § 199 Absatz 2 Nummer 1 und 6 BauGB die diesbezüglichen Aufgaben dieser Stellen konkretisieren.

18. **Zu Artikel 1 Nummer 28** (§ 245a Absatz 2 Satz 1 BauGB)

In Artikel 1 Nummer 28 ist in § 245a Absatz 2 Satz 1 die Angabe „§ 14 Absatz 1 Satz 2“ durch die Angabe „§ 14 Absatz 1 Satz 3“ zu ersetzen.

Begründung

Die Rechtsgrundlage für abweichende Bestimmungen zu der Zulässigkeit von Nebenanlagen im Bebauungsplan enthält nicht § 14 Absatz 1 Satz 2, sondern § 14 Absatz 1 Satz 3 BauNVO. Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung.

19. **Zu Artikel 1 Nummer 28** (§ 245a Absatz 3 BauGB)

In Artikel 1 Nummer 28 sind in § 245a Absatz 3 die Sätze 2 und 3 zu streichen.

Begründung

Gegen die beabsichtigte Regelung, bestehende Flächennutzungspläne durch einen gemeindlichen Beschluss zu berichtigen, anstatt ein förmliches Änderungsverfahren durchzuführen, bestehen erhebliche Bedenken, da die Aufhebung der Darstellungen im Sinne des § 35 Absatz 3 Satz 3 BauGB faktisch eine Änderung der bodenrechtlichen Zulässigkeit der betreffenden Vorhaben darstellt.

Zudem ist für die im Gesetzentwurf beschriebene Verfahrensweise ein fachlicher Bedarf weder erkennbar noch dargelegt. Infolge der bisher im Baugesetzbuch nicht enthaltenen Differenzierung von baulichen Anlagen zur gewerblichen Tierhaltung werden von den bestehenden Konzentrationsplanungen mit Ausschlusswirkung nach § 35 Absatz 3 Satz 3 BauGB grundsätzlich sämtliche baulichen Anlagen zur gewerblichen Tierhaltung erfasst, unabhängig von ihrer Größe oder von der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Für diejenigen baulichen Anlagen zur gewerblichen Tierhaltung, die aufgrund ihrer Größe der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und daher künftig „entprivilegiert“ sind, gilt die Rechtswirkung des Ausschlusses nach § 35 Absatz 3 Satz 3 BauGB nicht fort, da eine entsprechende Steuerungsplanung mit Konzentrations- und Ausschlussflächen nur für die nach § 35 Absatz 1 BauGB privilegierten Vorhaben möglich ist. Für den Eintritt dieser Rechtsfolge bedarf es keines weiteren Verfahrens.

Für diejenigen baulichen Anlagen zur gewerblichen Tierhaltung, die aufgrund ihrer (geringeren) Größe nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, gelten die Darstellungen der Flächennutzungspläne nach § 35 Absatz 3 Satz 3 BauGB unverändert weiter; einen entsprechenden klarstellenden Hinweis enthält § 245a Absatz 3 Satz 1 BauGB. Für einen eventuell bestehenden Änderungsbedarf dieser Darstellungen ist insofern jedenfalls nicht die im Gesetzentwurf vorgesehene Änderung des § 35 Absatz 1 Nummer 4 BauGB als ursächlich anzusehen. Die Annahme, ein Fortgelten der Rechtswirkung des § 35 Absatz 3 Satz 3 BauGB für die verbleibenden privilegierten gewerblichen Tierhaltungsanlagen könne schon deswegen nicht mehr mit der planerischen Zielsetzung der Gemeinde vereinbar sein, weil die Anlagen, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, durch die Gesetzesänderung „entprivilegiert“ worden sind, ist nicht näher dargelegt.

Im Falle eines tatsächlichen Änderungsbedarfs der Gemeinde hinsichtlich der planerischen Steuerung der baulichen Anlagen zur gewerblichen Tierhaltung, die nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, ist dafür das im Baugesetzbuch vorgeschriebene förmliche Verfahren durchzuführen; dies gilt umso mehr angesichts der Bedeutung einer solchen Planung für das gesamte Gemeindegebiet.

20. Zu Artikel 1 Nummer 28a – neu –
(§ 249 Absatz 1 Satz 1a – neu – und
Absatz 3 – neu – BauGB)

In Artikel 1 wird nach Nummer 28 folgende Nummer 28a eingefügt:

„28a. § 249 wird wie folgt geändert:

- a) Nach Absatz 1 Satz 1 wird folgender Satz eingefügt:

„Bei der Darstellung neuer Flächen nach Satz 1 kann die Abwägung auf geänderte und zusätzlich berührte Belange beschränkt werden.“

- b) Folgender Absatz 3 wird angefügt:

„(3) Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften bei der Darstellung zusätzlicher Flächen für die Nutzung der Windenergie im Flächennutzungsplan nach § 35 Absatz 3 Satz 3 ist nur beachtlich, wenn dadurch in die Gesamtkonzeption zur Steuerung der Windenergie wesentlich eingegriffen wird. §§ 214 und 215 bleiben unberührt.“

Begründung

Zu Buchstabe a

Die Kommunen sollen Rechtssicherheit bei der Ausweisung neuer Flächen für die Windenergie erhalten. Daher wird festgestellt, dass die Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB in den hier beschriebenen Fällen auf geänderte oder zusätzlich berührte Belange beschränkt werden kann.

Zu Buchstabe b

Um den Ausbau der Windenergie – auch vor dem Hintergrund der Energiewende – zu fördern, wird es erforderlich sein, dass die Gemeinden weitere Konzentrationszonen für die Windenergie gemäß § 35 Absatz 3 Satz 3 BauGB ausweisen. Stellt eine Gemeinde weitere Konzentrationszonen im Flächennutzungsplan dar, bedarf es einer erneuten Abwägung.

Mit § 249 Absatz 3 BauGB soll eine windspezifische Planerhaltungsvorschrift angefügt werden, die sowohl die von der Rechtsprechung gezogene Grenze des „schlüssigen Gesamtkonzepts“ respektiert als auch dem Ausbau der regenerativen Energie Rechnung trägt. Fehler bei der Neuplanung weiterer Konzentrationszonen sind nur dann beachtlich, wenn dabei wesentlich in die Gesamtkonzeption eingegriffen wird. Fehler unterhalb dieser Schwelle bleiben unbeachtlich.

21. Zu Artikel 1 (Änderung des Baugesetzbuchs)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob für die Erreichung des Ziels der Städtebaupolitik des Bundes, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken, noch weitere wirksame Instrumente für die Stärkung der Innenentwicklung in das Städtebaurecht einzuführen sind, um die Neuinanspruchnahme von Flächen auf der „Grünen Wiese“ unter Wahrung der Attraktivität von Städten und Gemeinden weitestgehend vermeiden zu können.

Begründung

Angesichts des hohen Anteils der Siedlungsentwicklung an der Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich ist eine wirksame Stärkung der Innenentwicklung von besonderer Bedeutung für die angestrebte Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme im Außenbereich. Die im Gesetzentwurf zu Artikel 1 vorgesehenen Novellierungen des Städtebaurechts dürften noch keinen hinreichend wirksamen Beitrag dieses bedeutsamen Rechtsbereichs zur Erreichung der Reduktionsziele leisten.

22. Zu Artikel 2 Nummer 3 Buchstabe a
(§ 3 Absatz 2 Nummer 2 BauNVO)

In Artikel 2 Nummer 3 Buchstabe a sind in § 3 Absatz 2 Nummer 2 nach dem Wort „Kinderbetreuung“ die Wörter „, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen“ zu streichen.

Begründung

Mit dem Gesetzentwurf soll die Rechtsstellung von Anlagen zur Kinderbetreuung in „Reinen Wohngebieten“ auch bauplanungsrechtlich verbessert werden. Dies ist im Hinblick auf den Rechtsanspruch auf Kindertagesbetreuung ab 2013 auch notwendig.

Die im Gesetzentwurf vorgesehene Beschränkung der allgemeinen Zulässigkeit von Anlagen zur Kinderbetreuung auf solche, die dem Bedarf des Gebiets dienen, ist vor dem Hintergrund dieser Situation allerdings zu eng. Die mit dem Gesetzentwurf vorgenommene Einschränkung wird den heutigen Realitäten bei der Versorgung mit Plätzen in Kindertageseinrichtungen nicht gerecht. Vielfach sind die in Bebauungsplänen festgesetzten „Reinen Wohngebiete“ nur sehr klein. Ein Bedarf an Plätzen in einer Kindertageseinrichtung ist dabei nicht nur auf die Bewohner des Gebiets beschränkt, sondern auch bei den Bewohnern benachbarter Baugebiete (zum Beispiel angrenzender „Allgemeiner oder Reiner Wohngebiete“) gegeben.

Einrichtungen zur Kinderbetreuung lassen sich überdies nur ab einer bestimmten Größe wirtschaftlich betreiben. Schon deshalb muss es städtebaulich und im Interesse der wohnungsnahen Versorgung des betreffenden Wohngebiets prinzipiell möglich sein, wirtschaftlich zu betreibende Kindertageseinrichtungen auch in einem im Verhältnis zur Größe der Betreuungseinrichtung kleinen „Reinen Wohngebiet“ zu errichten.

Aus diesem Grund müssen Anlagen zur Kindertagesbetreuung auch in „Reinen Wohngebieten“ planungsrechtlich allgemein zulässig sein. Die Einzelfallsteuerung, insbesondere hinsichtlich der Größe der Einrichtung,

tung und deren Störungsgrad, erfolgt über § 15 BauNVO. Im Übrigen wird die mögliche Größe einer Einrichtung auch von der im Bebauungsplan festzusetzenden Ausnutzung der Grundstücke begrenzt.

23. **Zu Artikel 2 Nummer 3a – neu –** (§ 11 Absatz 3 BauNVO)

In Artikel 2 ist nach Nummer 3 folgende Nummer 3a einzufügen:

„3a. In § 11 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 werden nach den Wörtern „großflächige Einzelhandelsbetriebe“ die Wörter „sowie Ansammlungen von mehreren Einzelhandelsbetrieben in räumlich-funktionalem Zusammenhang“ eingefügt.“

Begründung

Von der Agglomeration nicht-großflächiger Einzelhandelsbetriebe oder nicht-großflächiger Handelsbetriebe in Kombination mit großflächigen Handelsbetrieben an einem Standort in enger Nachbarschaft zueinander gehen in vielen Fällen dieselben städtebaulichen und raumordnerischen Wirkungen aus wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt. Zudem steht die kommunale Praxis in diesen Fällen immer wieder vor der Fragestellung, ob unter Zugrundelegung der in der Rechtsprechung hierzu allgemein entwickelten Kriterien gegebenenfalls ein Einkaufszentrum vorliegt oder nicht. Es besteht somit eigenständiger Regelungsbedarf.

24. **Zu Artikel 2** (§§ 4a und 7 BauNVO)

Der Bundesrat nimmt mit Sorge zur Kenntnis, dass in innerstädtischen Bereichen immer häufiger Quartiere entstehen, die vollständig der gewerblichen Nutzung dienen. Die Wohnnutzung wird zurückgedrängt, Innenstädte veröden.

Der Bundesrat bittet die Bundesregierung deshalb, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob die entsprechenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung (insbesondere §§ 4a und 7 BauNVO) dahingehend geändert werden können, dass grundsätzlich ab einer bestimmten Geschosshöhe das Gebäude oder generell ein bestimmter prozentualer Anteil eines Gebäudes oder eines Quartiers der Wohnnutzung dienen muss. Weiterhin bittet der Bundesrat um Prüfung, inwieweit die Umwandlung von Gewerbeflächen in Wohnraum erleichtert werden kann und sollte.

Begründung

Die zunehmende Umnutzung innerstädtischer Quartiere mit gewerblicher Absicht ist bereits in einigen

Städten und Gemeinden als Problem erkannt worden. Da dieser Trend bundesweit zu beobachten ist, gilt es zu prüfen, ob geeignete Regelungen in der Baunutzungsverordnung verankert werden können, um auf diese Weise in ganz Deutschland sicherzustellen, dass Innenstädte weiterhin als Wohnraum genutzt werden und nicht zu veröden drohen.

25. **Zu Artikel 2 Nummer 4 Buchstabe b** (§ 14 Absatz 1 Satz 2 BauNVO)

In Artikel 2 Nummer 4 ist Buchstabe b zu streichen.

Begründung

Die Erweiterung der Zulässigkeit von Anlagen für die Tierhaltung um die Kleintierhaltungszucht wird abgelehnt.

Insbesondere gegen Anlagen für die Zucht von Rassegeflügel bestehen aus städtebaulicher und immissionsschutzrechtlicher Sicht erhebliche Bedenken, da mit der hierfür insbesondere erforderlichen Haltung von Hähnen regelmäßig in hohem Maße Lärmimmissionen einhergehen. Wie die ständige Rechtsprechung hierzu zeigt, sind Nachbarschaftskonflikte vorprogrammiert; dies gilt umso mehr in zukünftig stärker verdichteten Wohngebieten, auf die der Gesetzentwurf ebenfalls abzielt. An dieser Stelle sei außerdem angemerkt, dass in der diesbezüglichen Rechtsprechung nicht etwa eine fehlende Rechtsgrundlage eine Begründung für die negativen Entscheidungen war.

Die Aufnahme der Kleintierhaltungszucht lässt zwar die Unzulässigkeit der betreffenden Anlagen aus Gründen des Verstoßes gegen immissionsschutzrechtliche Vorschriften und das Rücksichtnahmegebot unberührt, so dass auch die ausdrückliche Nennung von Anlagen für die Kleintierhaltungszucht in der Baunutzungsverordnung keine Veränderung in der gewünschten Weise bewirken würde. Gleichwohl wird die Berücksichtigung in der Baunutzungsverordnung, insbesondere aus Gründen der Vermeidung von an sich überflüssigen Rechtsstreitigkeiten der Bewohner der betreffenden Gebiete, mit denen durch die positive Signalwirkung für die Zulässigkeit dieser Anlagen vermehrt zu rechnen wäre, abgelehnt. Dies bedeutet zudem einen erhöhten Arbeitsaufwand für die Bauaufsichtsbehörden im repressiven Bereich, wobei die Beseitigung baurechtswidriger Zustände bekanntlich wesentlich personal- und kostenintensiver ist, als die präventive Prüfung.

Anlage 4

Gegenäußerung der Bundesregierung

Die Bundesregierung nimmt zu den Vorschlägen des Bundesrates wie folgt Stellung:

Zu Nummer 1 (Zu Artikel 1 Nummer 2 Buchstabe a – § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB)

Der Vorschlag wird abgelehnt.

Mit der im Regierungsentwurf vorgeschlagenen Regelung wird der Vorrang der Innenentwicklung in die Planungsleitlinien des § 1 Absatz 5 des Baugesetzbuchs (BauGB) aufgenommen. Planungsleitlinien umschreiben die allgemeinen Aufgaben und Ziele der Bauleitplanung. Ihnen ist gemeinsam, dass sie erreicht werden „sollen“. Dem Innenentwicklungsvorrang durch eine verpflichtende Ausgestaltung beispielsweise gegenüber den erst durch die Novelle von 2011 in § 1 Absatz 5 Satz 2 BauGB aufgenommenen Zielen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung einen höheren Wert einzuräumen, würde ein Rangverhältnis herstellen, das dem Zweck der Regelungen des § 1 Absatz 5 widersprechen würde und zudem nicht sachgerecht wäre.

Zu Nummer 2 (Zu Artikel 1 Nummer 6 – § 4b Satz 2 BauGB)

Die Prüfbitte wird wie folgt beantwortet:

Bereits nach geltendem Recht ist eine Mediation im Aufstellungsverfahren für einen Bauleitplan zulässig. Dabei wird die das Verfahren abschließende Abwägungsentscheidung im Sinne des § 1 Absatz 7 BauGB, die von der Gemeinde getroffen wird, nicht gebunden. Dies entspricht allgemeiner Auffassung (vgl. z. B. Krautzberger in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 4b [Stand: Juni 2008] Rn 43). Einer gesetzlichen Klarstellung bedarf es daher auch künftig nicht.

Zu Nummer 3 (Zu Artikel 1 Nummer 7 Buchstabe b – neu – § 5 Absatz 6 – neu – BauGB)

Der Vorschlag wird abgelehnt.

Die Gemeinden sind nach § 1 Absatz 7 BauGB verpflichtet, alle berührten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dazu gehören nach § 1 Absatz 6 Nummer 8 Buchstabe e und Nummer 9 BauGB unter anderem die Belange der Versorgung und des Verkehrs. Eine verpflichtende Regelung zur Infrastrukturfolgekostenermittlung würde ein Aufstellungsverfahren gegebenenfalls mit unnötigen Kosten und zusätzlicher Bürokratie belasten. Darüber hinaus könnte die Regelung zu Rechtsunsicherheit führen, da insbesondere offen bleibt, nach welchen Berechnungsmodellen Infrastrukturfolgekosten rechtssicher ermittelt werden können.

Zu Nummer 4 (Zu Artikel 1 Nummer 11a – neu – § 15 Absatz 3 Satz 4 – neu – BauGB)

Der Vorschlag wird im weiteren Gesetzgebungsverfahren geprüft.

Zu Nummer 5 (Zu Artikel 1 Nummer 12a – neu – § 24 Absatz 2 BauGB)

Der Vorschlag wird abgelehnt.

Die Erweiterung des gesetzlichen Vorkaufsrechts auf Eigentumswohnungen würde bedeuten, dass bei jedem Verkauf einer Eigentumswohnung (bundesweit im Jahr 2010 ca. 220 000 Kauffälle) eine gebührenpflichtige Negativbescheinigung der jeweiligen Gemeinde erforderlich wäre. Dabei ist das gesetzliche Vorkaufsrecht ein städtebaurechtliches, nicht ein mietrechtliches Instrument. Der mit dem Vorschlag verbundene erhebliche bürokratische Aufwand wäre daher nach Auffassung der Bundesregierung nicht sachgerecht.

Zu Nummer 6 (Zu Artikel 1 Nummer 15 Buchstabe a Doppelbuchstabe bb – neu – § 35 Absatz 1 Nummer 7 BauGB)

Der Vorschlag wird abgelehnt.

Aus Anlass des Ausstiegs aus der Nutzung der Kernenergie zur gewerblichen Erzeugung von Elektrizität wurde mit dem Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) die Privilegierung in § 35 Absatz 1 Nummer 7 BauGB entsprechend angepasst. Für weitere Anpassungen besteht kein Bedarf.

Zu Nummer 7 (Zu Artikel 1 Nummer 15 Buchstabe a Doppelbuchstabe bb – neu – § 35 Absatz 1 Nummer 8 BauGB)

Der Vorschlag wird abgelehnt.

Mit dem Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) wurde die Privilegierung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie im Außenbereich abschließend geregelt. Für den Regelungsvorschlag besteht daher kein Bedarf. Für die im Vorschlag des Bundesrats genannten Flächen dürfte zudem angesichts ihres Charakters vielfach eine Planung bereits erfolgt oder erforderlich sein, so dass es sich vielfach um keine Außenbereichsflächen mehr handelt. In den verbleibenden Fällen wäre angesichts der Größenordnung der betroffenen Anlagen eine Privilegierung städtebaulich nicht vertretbar. Sie stünde zudem im Wertungswiderspruch zu § 32 Absatz 1 Nummer 3 Buchstabe c Doppelbuchstabe cc des Erneuerbare-Energien-Gesetzes, wonach eine Vergütungspflicht auch bei Konversionsflächen die Aufstellung eines Bebauungsplans voraussetzt.

Zu Nummer 8 (Zu Artikel 1 Nummer 15 Buchstabe a – § 35 Absatz 1 Satz 2 – neu – BauGB)

Dem Vorschlag wird teilweise zugestimmt.

Der vom Bundesrat vorgeschlagenen Umformulierung im Regelungstext wird mit der Maßgabe zugestimmt, dass wie folgt formuliert wird:

„die dem Anwendungsbereich des Satzes 1 Nummer 1 nicht unterfällt und die“.

Abgelehnt wird indes die Einfügung eines zweiten Satzes in die zentrale Norm des § 35 Absatz 1 BauGB. Denn dies führte ohne Not dazu, dass eine seit über 50 Jahren bestehende und in der Verwaltungs- und Gerichtspraxis eingeführte „Norm-Adresse“ für die Privilegierungstatbestände des § 35 Absatz 1 BauGB geändert werden müsste.

Zu Nummer 9 (Zu Artikel 1 Nummer 15 Buchstabe b – § 35 Absatz 4 Satz 2 und 3 BauGB)

Der Vorschlag wird abgelehnt.

Die im Regierungsentwurf vorgeschlagene Regelung trägt einem Bedürfnis der Praxis Rechnung und ist an enge Voraussetzungen gebunden, so dass eine zusätzliche Belastung des Außenbereichs vermieden wird.

Zu Nummer 10 (Zu Artikel 1 Nummer 19 – § 136 Absatz 2 Satz 2 Nummer 1, Absatz 3 Nummer 2 Buchstabe c und d – neu –, Absatz 4 Satz 2 Nummer 1 BauGB)

Der Vorschlag wird abgelehnt.

Bei der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme handelt es sich um eine Gesamtmaßnahme, deren einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen muss (§ 136 Absatz 1 BauGB). Für die Ausweisung des Sanierungsgebiets muss danach das Erfordernis einer Vielzahl städtebaulicher Maßnahmen gegeben sein, die insgesamt eine städtebauliche Aufwertung des Gebiets bewirken. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange gerecht gegeneinander abzuwägen (§ 136 Absatz 4 Satz 3 BauGB).

Diesem Charakter der Sanierungsmaßnahme als integrierter städtebaulicher Gesamtmaßnahme entspricht es nach Auffassung der Bundesregierung besser, den Klimaschutz und die Klimaanpassung – wie im Regierungsentwurf geschehen – als zu berücksichtigenden Belang zu regeln und nicht auf die „Erfordernisse“, sondern auf die „allgemeinen Anforderungen“ des Klimaschutzes Bezug zu nehmen.

Zu Nummer 11 (Zu Artikel 1 Nummer 22 Buchstabe a und b – § 179 Absatz 1 Satz 1 und Satz 2 bis 4 – neu – Absatz 3 Satz 1 und Satz 1a – neu – BauGB)

Der Vorschlag wird abgelehnt.

Die Bundesregierung ist der Auffassung, dass der Vorschlag entgegen seinem Zweck nicht geeignet ist, das städtebauliche Rückbaugesamt über den Regierungsentwurf hinausgehend zu stärken. Nach dem Regierungsentwurf soll das städtebauliche Rückbaugesamt durch den Verzicht auf das Erfordernis der Aufstellung eines Bebauungsplans so fortentwickelt werden, dass mit weniger Verwaltungsaufwand gegen misstands- oder mangelbehaftete Gebäude (sog. Schrottimmobilien) vorgegangen werden kann, die einer qualitativ hochwertigen städtebaulichen (Innen-)Entwicklung entgegen-

genstehen. Der Vorschlag des Bundesrates zielt darüber hinaus im Kern darauf ab, den betroffenen Eigentümer durch die Auferlegung einer Beseitigungspflicht mit den Rückbaukosten zu belasten (Absatz 1 Satz 2), wobei der Eigentümer für wirtschaftlich nicht zumutbare Beseitigungskosten entschädigt werden soll (Absatz 3 Satz 1 Nummer 2). Eine solche Regelung wäre sehr streitanfällig, denn es ist zu erwarten, dass die Eigentümer regelmäßig nicht bereit wären, die Kosten eines ihnen zwangsweise auferlegten Rückbaus zu tragen. Wegen der Unbestimmtheit des maßgeblichen Kriteriums der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit wären langwierige und im Ausgang oft ungewisse Rechtsstreitigkeiten zu erwarten. Es ist daher zu befürchten, dass der Vorschlag im Vergleich zum Regierungsentwurf nicht zu einer Stärkung, sondern mangels Praktikabilität und Akzeptanz zu einer Schwächung des Rückbaugesamts führen würde.

Zu Nummer 12 (Zu Artikel 1 Nummer 23 – § 192 Absatz 2 und Absatz 3 Satz 2 BauGB)

Dem Vorschlag wird mit der Maßgabe zugestimmt, dass § 192 Absatz 3 Satz 2 BauGB wie folgt formuliert wird:

„Zur Ermittlung der Bodenrichtwerte sowie der in § 193 Absatz 5 Satz 2 genannten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten ist ein Bediensteter der zuständigen Finanzbehörde mit Erfahrung in der steuerlichen Bewertung von Grundstücken als Gutachter hinzuzuziehen.“

Die Maßgabe dient der Präzisierung des Gemeinten.

Zu Nummer 13 (Zu Artikel 1 Nummer 23a – neu – § 193 Absatz 5 Satz 3 und Absatz 6 – neu – BauGB und Nummer 24a – neu – § 196 Absatz 3 BauGB)

Der Vorschlag wird abgelehnt.

Nach Auffassung der Bundesregierung besteht kein Bedürfnis für die vorgeschlagene Vorschrift, da die Landesregierungen nach § 199 Absatz 2 Nummer 4 BauGB die Veröffentlichung der erforderlichen Daten durch Rechtsverordnung regeln können.

Zu Nummer 14 (Zu Artikel 1 Nummer 24 – § 195 Absatz 1 Satz 1 BauGB)

Der Vorschlag wird abgelehnt.

Nach Auffassung der Bundesregierung wäre es nicht ausreichend praktikabel, die Übersendungspflicht der beurkundenden Stelle an die Änderung des vertragsmäßigen Inhalts des Erbbaurechts zu knüpfen. Es ist im Einzelnen umstritten, in welchen Fällen eine vertragliche Inhaltsänderung gegeben und ob diese beurkundungspflichtig ist.

Zu Nummer 15 (Zu Artikel 1 Nummer 24 – § 195 Absatz 1 Satz 1 und 2 BauGB)

Der Vorschlag wird abgelehnt.

Nach Auffassung der Bundesregierung bestehen bereits nach der bisherigen Fassung des § 195 Absatz 1 BauGB umfassende Übersendungspflichten. Etwaige Vollzugsdefizite sollen nach dem Regierungsentwurf durch die in § 197 Absatz 2 BauGB erweiterten Auskunftsrechte gegenüber den Finanzbehörden ausgeglichen werden.

Zu Nummer 16 (Zu Artikel 1 Nummer 25 – § 197 Absatz 1 Satz 1 und Absatz 2 BauGB)

Der Vorschlag wird abgelehnt.

Die im vorgeschlagenen § 197 Absatz 1 BauGB erweiterten Informationspflichten der Sachverständigen und auskunftsfähigen Personen gegenüber den Gutachterausschüssen widersprechen dem Ziel des Bürokratieabbaus, gerade die Bürger und die Wirtschaft zu entlasten. Nach Auffassung der Bundesregierung sind die im Regierungsentwurf in § 197 Absatz 2 BauGB vorgesehenen erweiterten Auskunftsrechte der Gutachterausschüsse gegenüber den Finanzbehörden ausreichend.

Zu Nummer 17 (Zu Artikel 1 Nummer 25a – neu – § 198 Absatz 2 Satz 1 und 1a – neu – BauGB)

Der Vorschlag wird im weiteren Gesetzgebungsverfahren geprüft.

Zu Nummer 18 (Zu Artikel 1 Nummer 28 – § 245a Absatz 2 Satz 1 BauGB)

Dem Vorschlag wird zugestimmt.

Zu Nummer 19 (Zu Artikel 1 Nummer 28 – § 245a Absatz 3 BauGB)

Der Vorschlag wird abgelehnt.

Die Regelungen zielen mit Rücksicht auf Artikel 28 Absatz 2 GG darauf, den planerischen Willen der Gemeinden zu schützen. Es ist nicht vollständig auszuschließen, dass die beabsichtigte Neuregelung in § 35 Absatz 1 Nummer 4 BauGB zu dem Ergebnis führt, dass bereits bestehende Darstellungen in Flächennutzungsplänen mit den Wirkungen des § 35 Absatz 3 Satz 3 BauGB auch für die künftig noch privilegierten Tierhaltungsanlagen Geltung beanspruchen, obwohl etwa aus der Begründung zum Flächennutzungsplan erkennbar ist, dass die Gemeinde unter Geltung der Neuregelung keine derartigen Darstellungen getroffen hätte. Hier kann der Regelungsvorschlag der Bundesregierung hilfreich sein.

Zu Nummer 20 (Zu Artikel 1 Nummer 28a – neu – § 249 Absatz 1 Satz 1a – neu – und 3 – neu – BauGB)

Die Vorschläge werden abgelehnt.

§ 249 Absatz 1 BauGB wurde durch das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) eingeführt und im Gesetzgebungsverfahren abschließend beraten. Die Vorschrift zielt, wie auch der Muster-Erlass zum BauGB-Änderungsgesetz 2011 der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz feststellt, auf Fallkonstellationen, in denen eine Gemeinde nicht die Standorte für Windenergie insgesamt neu ordnen will, sondern diese Ausweisungen unter Rückgriff auf das bereits vorhandene und noch aktuelle Abwägungsmaterial ergänzen will. Für eine weitergehende Regelung durch einen neuen § 249 Absatz 1 Satz 2 besteht kein Bedarf, zumal insoweit rechtliche Bedenken bestehen könnten.

Die vorgeschlagene Planerhaltungsvorschrift ist aufgrund ihrer Unbestimmtheit unpraktikabel, mit rechtlichen Risiken behaftet und dürfte im Übrigen den Zielen einer breiten Akzeptanz der Energiewende und des Ausbaus der Windenergie entgegenstehen.

Zu Nummer 21 (Zu Artikel 1 – Änderung des Baugesetzbuchs)

Die Prüfbitte wird wie folgt beantwortet:

Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) sind bereits zusätzliche wirksame Instrumente für die Stärkung der Innenentwicklung eingeführt worden. Im Rahmen der vorliegenden Novellierung werden weitere und fortführende Regelungen zur Stärkung der Innenentwicklung getroffen. Die Bundesregierung wird sich über weiteren konstruktiven Vorschlägen zur Stärkung der Innenentwicklung im weiteren Gesetzgebungsverfahren nicht verschließen.

Zu Nummer 22 (Zu Artikel 2 Nummer 3 Buchstabe a – § 3 Absatz 2 Nummer 2 BauNVO)

Der Vorschlag wird abgelehnt.

Der Regelungsvorschlag im Regierungsentwurf zielt auch klarstellend auf die Unterstützung der wohnungsnahen, fußläufig erreichbaren Kinderbetreuung. In Verbindung mit dem vorgeschlagenen § 245a Absatz 1 BauGB soll sie auch rückwirkend auf geltende Bebauungspläne Anwendung finden und hätte somit Auswirkungen auf jeden bestehenden Bebauungsplan, der ein reines Wohngebiet festsetzt.

Es würde erheblichen Bedenken begegnen, diese in § 245a Absatz 1 BauGB des Regierungsentwurfs vorgesehene sog. Rückwirkung auch für den Regelungsvorschlag des Bundesrates anzuordnen. Namentlich bestünde die Gefahr, dass in zu weitgehender Weise in die verfassungsrechtlich geschützte kommunale Planungshoheit der Gemeinden aus Artikel 28 Absatz 2 des Grundgesetzes eingegriffen wird und dadurch die Abwägungsentscheidung nachträglich in Frage gestellt wird.

Eine Regelung im Sinne des Vorschlags des Bundesrates könnte daher rechtssicher nur für zukünftige Bebauungspläne getroffen werden, in denen ein reines Wohngebiet ausgewiesen wird.

In der Planungspraxis ist jedoch die Ausweisung der Gebietskategorie „reines Wohngebiet“ insbesondere wegen der damit verbundenen Lärmschutzanforderungen eher rückläufig. Auf geltende Bebauungspläne hingegen hätte der Regelungsvorschlag des Bundesrates mangels Rückwirkung keine unmittelbaren Auswirkungen.

Zu Nummer 23 (Zu Artikel 2 Nummer 3a – neu – § 11 Absatz 3 BauNVO)

Der Vorschlag wird abgelehnt.

In den „Berliner Gesprächen zum Städtebaurecht“ wurde mit Blick auf die in Entwicklung befindliche Rechtsprechung kein Bedarf zur ausdrücklichen Benennung der Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben in § 11 BauNVO gesehen. Im Übrigen würde die vorgeschlagene Regelung keine ge-

genüber der bisherigen Rechtslage hinausgehende Präzisierung bewirken.

Zu Nummer 24 (Zu Artikel 2 – §§ 4a und 7 BauNVO)

Die Prüfbitte wird wie folgt beantwortet:

Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. In Kerngebieten kann die Gemeinde unter Berücksichtigung der dort vorgesehenen Unterbringung von Handelsbetrieben und zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur Wohnnutzungen vorsehen. Darüber hinaus können im Bebauungsplan entsprechend § 9 Absatz 3 BauGB gemäß § 4a Absatz 4 und § 7 Absatz 4 BauNVO Festsetzungen für die Wohnnutzung in bestimmten Geschossen der Gebäude gesondert getroffen werden. Dies geschieht zudem in einer für den Vollzug notwendigen Bestimmtheit, die mit Festset-

zungen eines prozentualen Anteils für die Wohnnutzung nicht erreicht werden könnte. Für eine Änderung der §§ 4a und 7 BauNVO im Sinne der Prüfbitte des Bundesrates wird daher kein Bedarf gesehen.

Im Hinblick auf die Erleichterung der Umwandlung von Gewerbeflächen in Wohnraum sieht die Bundesregierung keinen über Artikel 1 Nummer 14 Buchstabe a des Regierungsentwurf hinausgehenden Bedarf.

Zu Nummer 25 (Zu Artikel 2 Nummer 4 Buchstabe b – § 14 Absatz 1 Satz 2 BauNVO)

Der Vorschlag wird abgelehnt.

Der Regelungsvorschlag im Regierungsentwurf entspricht einem Bedürfnis der Praxis.

