

Vorblatt

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

A. Problem und Ziel

Der Koalitionsvertrag von 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 diesem Gesetz soll in einem zweiten Teil die Innenentwicklung gestärkt und die Baunutzungsverordnung angepasst werden.

Innenstädte und Ortskerne sind Schlüsselfaktoren für die Stadtentwicklung; sie sind zur Identifikation der Bürger mit ihren Städten und Gemeinden unverzichtbar. Umstrukturierungsprozesse können jedoch die Zentren in zunehmendem Maße gefährden. Es ist daher ein Ziel der Städtebaupolitik des Bundes, die Innenentwicklung zu stärken. Dabei geht es zum einen darum, die Neuinanspruchnahme von Flächen auf der „Grünen Wiese“ weitestgehend zu vermeiden. Die Innenentwicklung hat zum anderen aber ebenso eine qualitative Dimension. Denn es geht auch um die Wahrung und Stärkung der Urbanität und der Attraktivität von Städten und Gemeinden, auch in baukultureller Hinsicht. 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 daher 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. Die Ergebnisse gilt es umzusetzen.

B. Lösung

Um die Innenentwicklung zu stärken, werden u. a. die Steuerungsmöglichkeiten für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten präzisiert und 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 eingeführt und zudem der Vollgeschossbegriff bundesrechtlich definiert werden. Kindertagesstätten sollen in einer Größenordnung, die der Gebietsversorgung angemessen ist, in reinen Wohngebieten künftig allgemein zulässig sein.

Die Zielsetzung des Gesetzentwurfs erfordert Regelungen sowohl im Baugesetzbuch als auch in der Baunutzungsverordnung. Um eine widerspruchsfreie Rechtsetzung sicherzustellen, werden die Änderungen des Baugesetzbuchs und der Rechtsverordnung in einem Artikelgesetz zusammengefasst.

Darüber hinaus soll eine Regelung für gewerbliche Tierhaltungsanlagen (§ 35 Absatz 1 Nummer 4 BauGB) aufgenommen und 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

1. Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger und für die Wirtschaft

Die Regelungsvorschläge richten sich an Gemeinden und Behörden und begründen für Bürgerinnen und Bürger und die Wirtschaft weder Informationspflichten noch einen sonstigen Erfüllungsaufwand.

2. Erfüllungsaufwand für die Verwaltung

Dem Bund entstehen keine Kosten, da mit dem Vollzug des Gesetzes in erster Linie die Länder und Gemeinden betraut sind. Für die Länder und insbesondere die Gemeinden führt das Gesetz im Wesentlichen zu Vereinfachungen und Beschleunigungen und somit zu Entlastungen. Aufgrund der erweiterten Auskunftspflicht der Finanzbehörden gegenüber den Gutachterausschüssen (§ 197 BauGB) ist bei den Steuerverwaltungen der Länder mit einem jährlichen Erfüllungsmehraufwand von etwa 600 Tausend EUR zu rechnen.

F. Weitere Kosten

Das Gesetz führt zu einer Beschleunigung und Vereinfachung von Planungs- und Genehmigungsverfahren. Es ist zu erwarten, dass die Wirtschaft von Kosten entlastet wird und das Gesetz keine negativen Wirkungen auf die Einzelpreise und das Preisniveau, insbesondere das Verbraucherpreisniveau, hat.

**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“.

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) In Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe h werden die Wörter „bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften“ durch die Wörter „Rechtsakten der Europäischen Union“ ersetzt.
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) Nach Satz 3 wird folgender Satz angefügt:

„Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll nachvollziehbar begründet werden. Der Begründung sollen Ermittlungen zu Innenentwicklungspotenzialen zu Grunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Leerstand in Gebäuden, Baulücken und Nachverdichtungspotenziale 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 am Ende 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,
2. eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets oder
3. 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 werden nach den Wörtern „sonstige vorbereitende Maßnahmen“ ein Komma und die Wörter „die Erschließung durch nach Bundes- oder nach Landesrecht beitragsfähige sowie nicht beitragsfähige Erschließungsanlagen“ eingefügt.
 - bb) In Nummer 2 werden nach der Angabe „§ 1a Abs. 3“ ein Komma und die Wörter „die Berücksichtigung baukultureller Belange“ eingefügt.
 - 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 und 2b“ ersetzt.
11. § 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.“
12. § 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 Über-

tragung 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.“

13. § 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.“

14. § 35 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Nummer 4 werden nach dem Wort „soll“ ein Komma und die Wörter „es sei denn, es handelt sich um die Errichtung oder Änderung einer baulichen Anlage zur Tierhaltung, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt“ 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.

15. 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.

16. § 124 wird wie folgt neu gefasst:

„§ 124

Erschließungspflicht

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

17. In § 133 Absatz 3 Satz 4 und § 135 Absatz 3 Satz 3 werden jeweils die Wörter „Diskontsatz der Deutschen Bundesbank“ jeweils durch die Wörter „Basiszinssatz nach § 247 des Bürgerlichen Gesetzbuchs“ ersetzt.

18. § 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 wird wie folgt geändert:

aa) In Nummer 1 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.

19. Dem § 171d Absatz 1 wird folgender Satz angefügt:

„Auf die Satzung ist § 16 Absatz 2 entsprechend anzuwenden.“

20. In § 179 Absatz 1 Satz 1 werden im Satzteil vor Nummer 1 die Wörter „im Geltungsbereich eines Bebauungsplans“ gestrichen.

21. In § 192 Absatz 3 Satz 2 werden nach den Wörtern „Ermittlung der Bodenrichtwerte“ die Wörter „und der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten“ eingefügt.

22. § 195 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Satz 1 werden die Wörter „zu begründen“ durch die Wörter „erstmalig oder erneut zu bestellen“ ersetzt.

b) In Absatz 2 werden nach dem Wort „Besteuerung“ die Wörter „und dem zuständigen Statistikamt für Zwecke der Preisstatistik“ eingefügt.

23. § 197 Absatz 2 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.“

24. In § 199 Absatz 2 Nummer 4 werden nach den Wörtern „Auswertung der Kaufpreissammlung“ ein Komma und die Wörter „die Häufigkeit der Bodenrichtwertermittlung“ eingefügt.
25. § 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 in § 3 Absatz 2 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung und zur Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in § 14 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung gelten ab dem ... [einsetzen: Datum desjenigen Tages des sechsten auf den Monat der Verkündung folgenden Kalendermonats, dessen Zahl mit der des Tages der Verkündung übereinstimmt, oder, wenn es einen solchen Kalendertag nicht gibt, Datum des ersten Tages des darauf folgenden Monats] auch für Bebauungspläne, die auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung in einer Fassung vor dem ... [einsetzen: Datum des Tages nach der Verkündung] aufgestellt worden sind. Dies gilt nicht in Bebauungsplangebieten, in denen vor dem ... [einsetzen: Datum desjenigen Tages des sechsten auf den Monat der Verkündung folgenden Kalendermonats, dessen Zahl mit der des Tages der Verkündung übereinstimmt, oder, wenn es einen solchen Kalendertag nicht gibt, Datum des ersten Tages des darauf folgenden Monats] in Bezug auf diese Anlagen ein Bebauungsplan mit Festsetzungen im Sinne des § 1 Absatz 5, 7 bis 9 oder des § 14 Absatz 1 Satz 3 der Baunutzungsverordnung aufgestellt oder ein Beschluss über eine Veränderungssperre gefasst und ortsüblich bekannt gemacht worden ist.

(2) Die Regelung zum Begriff des Vollgeschosses in § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung gilt auch für Bebauungspläne, die auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung in einer Fassung vor dem ... [einsetzen: Datum des Tages nach der Verkündung] aufgestellt worden sind.“

26. 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. In der Inhaltsübersicht wird nach der Angabe zu § 25c 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, deren Anzahl an Betreuungsplätzen nicht wesentlich über den typischerweise zu erwartenden Bedarf dieses reinen Wohngebiets hinausgeht.“

- 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: „Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie“.
 - b) In Absatz 1 Satz 2 werden nach dem Wort „Tierhaltung“ ein Komma und 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 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 wird wie folgt gefasst:

„(2) 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 keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt entstehen.“
 - b) Absatz 3 wird aufgehoben.

6. § 20 Absatz 1 wird wie folgt gefasst:

„(1) Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,4 Meter über die Geländeoberfläche hinausragt und die über zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,3 Metern haben.“

7. 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 Tages nach der Verkündung] nach § 3 Absatz 2 des Baugesetzbuchs öffentlich ausgelegt worden, ist auf ihn diese Verordnung in der bis zum ... [einsetzen: Datum des Tages nach der Verkündung] geltenden Fassung anzuwenden. Das Recht der Gemeinde, das Verfahren zur Aufstellung des Bauleitplans erneut einzuleiten, bleiben unberührt.“

8. § 26a wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird aufgehoben.

b) Die Absatzbezeichnung „(2)“ wird gestrichen.

Artikel 3

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Begründung

A. Allgemeines

I. Ausgangslage und Zielsetzung

1. Ausgangslage

Der Koalitionsvertrag von 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 diesem Gesetz soll in einem zweiten Teil die Innenentwicklung gestärkt und die Baunutzungsverordnung angepasst werden.

Innenstädte und Ortskerne sind Schlüsselfaktoren für die Stadtentwicklung; sie sind zur Identifikation der Bürger mit ihren Städten und Gemeinden unverzichtbar. Umstrukturierungsprozesse können jedoch die Zentren in zunehmendem Maße gefährden. Es ist daher ein Ziel der Städtebaupolitik des Bundes, die Innenentwicklung zu stärken. Dabei geht es zum einen darum, die Neuinanspruchnahme von Flächen auf der „Grünen Wiese“ weitestgehend zu vermeiden. Die Innenentwicklung hat aber ebenso eine qualitative Dimension. Denn es geht auch um die Wahrung und Stärkung der Urbanität und Attraktivität von Städten und Gemeinden, 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 daher fortführende und weitere wesentliche Regelungen für die Innenentwicklung getroffen werden, die sich insbesondere aus dem Zusammenspiel mit entsprechenden Änderungen der Baunutzungsverordnung ergeben.

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

2. Zielsetzung und Konzeption des Gesetzes

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 III.1).

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

Darüber hinaus sollen die Regelungen zum Außenbereich (§ 35 BauGB) aktuellen Erfordernissen angepasst werden (s. hierzu 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 Bauplanungsrechtsnovelle 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 rechtsverglei-

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

chendes 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 17) 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 17), welches nach der Übergangsregelung des Artikels 125a Absatz 1 GG als Bundesrecht fortgilt, soweit es nicht durch Landesrecht ersetzt wird, ist der Bundesgesetzgeber zu den erforderlichen redaktionellen Anpassungen auf den Basiszinssatz, 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 ha 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 soll künftig die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Fläche besonders begründet werden.

b) Darstellung zentraler Versorgungsbereiche im Flächennutzungsplan

Im Baugesetzbuch ist der Begriff „zentraler Versorgungsbereich“ (vgl. § 2 Absatz 2 Satz 2, § 34 Absatz 3, § 1 Absatz 6 Nummer 4 und § 9 Absatz 2a BauGB) in den letzten Novellierungen zu einem Schlüsselbegriff der geordneten städtebaulichen Entwicklung geworden. Die

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

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 besonders auch für die Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung, die angesichts der demografischen Entwicklung besonderen Schutzes bedarf, namentlich auch wegen der geringeren Mobilität älterer Menschen. Die Erhaltung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche soll daher durch eine ausdrückliche Darstellungsmöglichkeit in § 5 Absatz 2 Nummer 2 BauGB weiter gestärkt werden (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 werden sollen. Zur Unterstützung der gemeindlichen Planungshoheit soll hier insbesondere klarstellend eine gezielte Regelung für die städtebaulichen Aspekte dieser im Übrigen gesellschaftlichen 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 Handwerksbetrieben und – seit der Novellierung von 2007 – auch für Wohnbauvorhaben im nicht beplanten Innenbereich ermöglicht, soll erweitert werden um die Möglichkeit einer Nutzungsänderung von einem Gewerbe- und Handwerksbetrieb zu einem Wohnzwecken dienenden Gebäude.

e) Vereinfachung des gesetzlichen Vorkaufsrechts

Die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts der Gemeinde zugunsten Dritter (§ 27a BauGB) soll angemessen erweitert werden. Der Direkterwerb Dritter verringert gegenüber dem sonst häufigen Durchgangserwerb der Gemeinde 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 städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB angesehen werden. Durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgericht vom 1. Dezember 2010 (Az.: 9 C 8.09) sind in der kommunalen Praxis Fragen zum Verhältnis des § 124 BauGB zu § 11 BauGB aufgetreten. Um den Handlungsspielraum der Kommunen zu erweitern, sollen Verträge über die Erschließung – seien es Erschließungsverträge im Sinne des bisherigen § 124 BauGB, seien es Folgekostenverträge oder sonstige Vertragsgestaltungen – künftig generell als Verträge im Sinne des § 11 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB bzw. § 11 Absatz 1 Satz 2 Nummer 3 BauGB zu behandeln sein.

g) Rückbaugebot

Verwahrloste, nicht mehr wirtschaftlich nutzbare Gebäude (Schrottimmobilien) sind aufgrund ihrer negativen Ausstrahlung auf die Umgebung ein ernstes stadtentwicklungspolitisches Problem, das dem Ziel einer qualitätvollen Innenentwicklung der Städte und Gemeinden widerspricht. Betroffen sind insbesondere Kommunen in strukturschwachen Regionen. Aus der Strukturschwäche der jeweiligen Region folgt häufig, dass eine Modernisierung oder Instandsetzung der Gebäude unrentabel wäre. Einem solchen städtebaulichen Missstand kann dann, wenn sonstige Belange (z. B. Denkmalschutz) nicht entgegenstehen, ggf. nur durch seine Beseitigung abgeholfen werden. Das Rückbaugebot (§ 179 BauGB) kann in seiner geltenden Fassung aber nur in Bebauungsplangebieten angewendet werden, nicht hingegen im nicht beplanten Innenbereich, wo sich die Schrottimmobiliensproblematik zumeist stellt. Ohnehin hängt die städtebauliche Bedeutung der Schrottimmobiliensproblematik nicht davon ab, ob ein Bebauungsplan aufgestellt worden ist oder nicht. Das Vorhandensein eines Bebauungsplans soll daher in den Schrottimmobiliensfällen nicht mehr Voraussetzung 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-Immissionsschutzgesetzes - Privilegierung des von Kindertageseinrichtungen und Kinderspielplätzen ausgehenden Kinderlärms vom 20. Juli 2011 [BGBl. I S. 1474]). Um die Rechtsstellung von Anlagen zur Kinderbetreuung darüber hinaus auch bauplanungsrechtlich zu verbessern, sollen diese in reinen Wohngebieten künftig allgemein zulässig sein, wenn deren Größenordnung der Gebietsversorgung angemessen ist. Sonstige Anlagen zur Kinderbetreuung können auch künftig als Anlagen für soziale Zwecke nach § 3 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig sein. Durch eine Überleitungsregelung (§ 245a BauGB) soll die Geltung dieser Rechtsänderung auf geltende Bebauungspläne erstreckt werden (vgl. Bericht, S. 36 f.).

b) Solaranlagen an oder auf Gebäuden

Vor dem Hintergrund des Energiekonzepts der Bundesregierung und in Ergänzung zum Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), mit dem die Privilegierung nach § 35 Absatz 1 Nummer 8 eingeführt worden ist, soll die Zulässigkeit von Solaranlagen in, an oder auf Dach- oder Außenwandflächen 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. Diese Regelung soll ebenfalls für geltende Bebauungspläne Anwendung finden (vgl. Bericht, S. 41).

c) Flexibilisierung beim Maß der baulichen Nutzung

In der Praxis soll es erleichtert werden, aus städtebaulichen Gründen eine größere Verdichtung zu ermöglichen. Dazu soll die Möglichkeit zur Überschreitung von Maßobergrenzen 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. A.I) und zu den wesentlichen Regelungen im Überblick (s.o. 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

Den Ländern und Kommunen entsteht kein finanzieller Aufwand. Das Gesetz führt vielmehr – insbesondere für die Kommunen – zu Vereinfachungen und Beschleunigungen und somit zu Entlastungen. Aufgrund der erweiterten Auskunftspflicht der Finanzbehörden gegenüber den Gutachterausschüssen (§ 197 BauGB) ist bei den Steuerverwaltungen der Länder mit einem jährlichen Erfüllungsmehraufwand von etwa 600 Tausend Euro zu rechnen.

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. Preis- und Kostenwirkungen

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 Nachhal-

tigkeitsindikatoren (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 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 erweitert den Handlungsspielraum von Behörden und Gemeinden, erhöht die Rechtssicherheit und führt im Übrigen zu einer Beschleunigung und Vereinfachung von Planungs- und Genehmigungsverfahren. 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 eine redaktionelle Anpassung der Inhaltsübersicht an die vorgeschlagenen Änderungen.

Zu Nummer 2 (§ 1)

Zu Buchstabe a

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

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

Zu Buchstabe b

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 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 die Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen nachvollziehbar begründet werden soll. Der Begründung sollen Ermittlungen zu Innenentwicklungspotenzialen zu Grunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Leerstand in Gebäuden, Baulücken und Nachverdichtungspotenziale auf Grundstücken 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, wonach bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange besonders Rücksicht zu nehmen ist, soll 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 Be-

bauungsplan 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 (BT-Drs. 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.

Andere Verfahren der außergerichtlichen Konfliktbeilegung können zum Beispiel Verfahren unter der Einschaltung von Ombudsleuten oder Clearingstellen oder andere Verfahren sein, die sich erst neu oder fortentwickeln.

Zu Nummer 7 (§ 5)

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (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 nut-

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

Zu Nummer 8 (§ 9)

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

Der vorgeschlagene § 9 Absatz 2b, mit dem die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, insbesondere von Spielhallen, ausgeschlossen 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. Abweichend vom Maßnahmengesetz 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 (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 Erschließungs-

anlagen gehören. Für den Abschluss entsprechender Verträge über die Übertragung der Erschließung gelten die allgemeinen Regeln. Im Gegenzug entfällt die bisherige Regelung in § 124 (s. Nummer 16). Mit der vorgeschlagenen Änderung in § 11 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 wird zugleich klargestellt, dass auch Folgekostenverträge in § 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 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). Soweit im Einzelfall eine Gemeinde einen Erschließungsvertrag mit einer Eigengesellschaft abschließt und diese ihrerseits Kostenerstattungsverträge mit weiteren Parteien abschließt, sollen in diesen Vertragsverhältnissen öffentlich-rechtliche Bindungen nicht unterlaufen werden.

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 be-

gründet wird, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Zu Nummer 11 (§ 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 12 (§ 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. 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 13 (§ 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.

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

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.

Zu Nummer 14 (§ 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 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 oder Änderung entsprechender Anlagen, nicht aber Nutzungsänderungen. Für UVP-pflichtige Anlagen soll nach der vorgeschlagenen Regelung künftig die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans erforderlich sein.

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

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 überschlägiger Prüfung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 12 UVPG zu berücksichtigen wären. Die entsprechenden Prüfkriterien 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.

Zuständig zur Durchführung der Vorprüfung – ggf. auf Antrag des Vorhabenträgers (vgl. § 3a Satz 1 UVPG) – ist die Genehmigungsbehörde. Erforderlich für die Annahme einer UVP-Pflicht ist die plausible Erwartung, dass eine Realisierung des Vorhabens zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen kann (vgl. Leitfaden, S. 2).

Die Neuregelung soll im Allgemeinen nicht dazu führen, dass Flächennutzungspläne, die vor dem Inkrafttreten der Neuregelung zur Ansiedlungssteuerung entsprechender Tierhaltungsanlagen mit den Rechtswirkungen des § 35 Absatz 3 Satz 3 aufgestellt worden sind, ihre Steuerungswirkung für solche Anlagen verlieren, die auch künftig privilegiert sind. Im Übrigen ist § 233 anwendbar.

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 Außenbereichschutz und nachbarliche Interessen gewahrt bleiben. Durch die vorgesehene entsprechende Anwendbarkeit der Voraussetzungen für die Nutzungsänderung bei Beibehaltung des Gebäudes (§ 35 Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 Buchstaben b bis g) wird zudem insbesondere verlangt, dass sich der Neubau im Wesentlichen an der äußeren Gestalt des bisherigen Gebäudes, einschließlich der Kubatur, orientiert. 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 Eingangsbe-

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

reichs oder nach außen sichtbare Maßnahmen zur Einhaltung gesetzlicher Anforderungen an die Einsparung von Energie.

Zu Nummer 15 (§ 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 BR-Drs. 88/05, S. 22).

Zu Nummer 16 (§ 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 17 (§§ 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 A.II).

Zu Nummer 18 (§ 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, BT-Drs. 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 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 (auch unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit) 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 19 (§ 171d)

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

Zu Nummer 20 (§ 179)

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

In § 179 Absatz 1 Satz 1 wird die Beschränkung des Anwendungsbereichs des Rückbaugesbots auf Bebauungsplangebiete 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 im Gesetz definiert sind.

Mit dem Verzicht auf das formale Erfordernis der Aufstellung eines Bebauungsplans soll das Rückbaugesbot zu einem Rechtsinstrument fortentwickelt werden, mit dem mit weniger Verwaltungsaufwand gegen verfallene Gebäude (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 Rückbauebots 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 Rückbauebots 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 21 (§ 192)

Mit dem Erbschaftsteuerreformgesetz haben neben den Bodenrichtwerten auch die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten, wie beispielsweise Liegenschaftszinssätze oder Sachwertfaktoren, für die steuerrechtliche Bewertung stark an Bedeutung gewonnen. Die Beschränkung der Beteiligung der zuständigen Finanzbehörde auf die Ermittlung der Bodenrichtwerte ist daher nicht sachgerecht. Im Übrigen entspricht eine solche Beschränkung auch nicht der bereits heute gängigen Praxis.

Zu Nummer 22 (§ 195)

Zu Buchstabe a

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 Buchstabe b

Mit der vorgeschlagenen Änderung in Absatz 2 wird auf die bereits nach § 7 Absatz 2 des Gesetzes über die Preisstatistik bestehende Auskunftspflicht der Gutachterausschüsse aus Klarstellungsgründen Bezug genommen. Eine Erweiterung der Pflichten der Gutachterausschüsse ergibt sich daraus nicht.

Zu Nummer 23 (§ 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 gesetzlichen Verpflichtungen erteilt und soweit dies nicht mit einem unverhältnismäßigen Aufwand verbunden ist. Ein ständiger Zugriff der Gutachterausschüsse auf die Daten der Finanzverwaltung ist ausgeschlossen.

Zu Nummer 24 (§ 199)

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 25 (§ 245a)

Änderungen der Baugebietsvorschriften der Baunutzungsverordnung gelten nur für künftige Bebauungspläne und gegebenenfalls dann, wenn es sich im Einzelfall um ein faktisches Baugebiet handelt (vgl. § 34 Absatz 2). Mit dem vorgeschlagenen § 245a Absatz 1 sollen die in Artikel 2 vorgeschlagenen Änderungen zur allgemeinen Zulässigkeit von entsprechend dimensionierten Kindertagesstätten in reinen Wohngebieten und zu Solaranlagen in, an oder auf Dach oder Außenwandflächen 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 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. BR-Drs. 128/11 und das Gesetz vom 20. Juli 2011 [BGBl. I S. 1474]), umgehend vollzogen werden. Zu Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden haben sich Fragen in der Praxis ergeben, die im Interesse der Rechtssicherheit durch ein förmliches Gesetz zu lösen sind. Um hierbei den Bedürfnissen der kommunalen Planungshoheit Rechnung zu tragen, wird den Gemeinden die Möglichkeit gegeben, innerhalb von sechs Monaten eine abweichende Regelung in einem Bebauungsplan zu treffen bzw. eine entsprechende Veränderungssperre zu beschließen.

In § 245a Absatz 2 soll ferner vorgesehen werden, dass die in der Baunutzungsverordnung vorgesehene neue bundesrechtliche Definition des Vollgeschossbegriffs auch auf bereits in Kraft befindliche Bebauungspläne Anwendung findet.

Für in Aufstellung befindliche Bebauungspläne findet sich die entsprechende Überleitungsregelung in Artikel 2 Nummer 7.

Zu Nummer 26 (Anlage)

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

Zu Artikel 2 (Änderung der Baunutzungsverordnung)

Zu Nummer 1 (Inhaltsverzeichnis)

Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung an 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. Nunmehr bedarf es dieser Möglichkeit auch, weil in reinen Wohngebieten auch bestimmte Anlagen zur Kinderbetreuung allgemein zulässig sein sollen. Auch für deren planerische Feinsteuerung kann künftig ein Bedarf bestehen.

Zu Nummer 3 (§ 3)

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

Die Regelung soll verdeutlichen, dass Anlagen zur Kinderbetreuung, soweit die Anzahl der Betreuungsplätze nicht wesentlich über den typischerweise zu erwartenden Bedarf eines reinen Wohngebiets der jeweiligen Größe hinausgeht, in reinen Wohngebieten allgemein zulässig sind; bislang waren alle Kindertagesstätten etc. unabhängig von ihrer Größe nach Absatz 3 Nummer 2 nur ausnahmsweise zulässig.

Die größenmäßige 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 (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 Gebäude 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-Kopplungs-Anlagen (KWK-Anlagen) heutigen Standards besteht 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.

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 Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung abweichen zu können. Dies gilt insbesondere für die einengende Voraussetzung, dass „besondere städtebauliche Gründe dies [d. h. die Abweichung] erfordern“ (§ 17 Absatz 2 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 gesunder 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.

Verzichtet werden soll auf die im geltenden Recht enthaltene besondere 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 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 (§ 20)

Nach § 20 Absatz 1 gelten als Vollgeschosse solche Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Diese Verweisung auf das Bauordnungsrecht der Länder trägt bzw. trug dem Umstand Rechnung, dass der Vollgeschossbegriff neben der städtebaurechtlichen Relevanz im Rahmen des § 20 (und seiner Vorläufervorschriften) traditionell auch bauordnungsrechtliche Relevanz hat bzw. hatte. Abweichende Definitionen sollten daher vermieden werden, um keine Widersprüche zwischen Bauplanungs- und Bauordnungsrecht entstehen zu lassen (vgl. BR-Drucks. 53/62, S. 7, zu § 18). Die Musterbauordnung von 1997 (MBO 1997) definierte den Begriff des Vollgeschosses noch in § 2 Absatz 4 MBO 1997. Die Begriffsbestimmung wurde jedoch nur noch für wenige Regelungen benötigt. In der Musterbauordnung von 2002 (MBO 2002) hat der Vollgeschossbegriff erstmals jede bauordnungsrechtliche Funktion eingebüßt. Wo die Vollgeschosse bislang Anknüpfungspunkt für bauordnungsrechtliche Anforderungen waren, wurden sie ersetzt durch andere Kriterien, wie die in Metern ausgedrückte Höhe, oder durch Verweis auf eine Gebäudeklasse, soweit diese nach dem neuen § 2 Absatz 3 MBO eine bestimmte Gebäudehöhe voraussetzt. Damit entfällt die innere Rechtfertigung, wie bisher in § 20 Absatz 1 auf Landesrecht zu verweisen. Die vorgeschlagene Neufassung lehnt sich an die Begriffsdefinition des § 87 Absatz 2 MBO 2002 i. V. m. § 2 Absatz 4 MBO 1997 an, die auch der Mehrzahl der Landesbauordnungen zu Grunde liegt.

Zu Nummer 7 (§ 25d)

Die vorgeschlagene Vorschrift enthält die erforderliche Überleitungsregelung (für in Kraft befindliche Bebauungspläne vgl. Artikel 1 Nummer 25).

Zu Nummer 8 (§ 26a)

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

Zu Artikel 3

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten.