

## **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 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 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 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 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 für die 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 Wirkungen auf die Einzelpreise und das Preisniveau, insbesondere das Verbraucherpreisniveau, zu erwarten.

**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 werden nach dem Wort „Wasser“ ein Komma und 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 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 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 Grund-

stücks 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 werden nach dem Wort „soll“ ein Komma und 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“ jeweils 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:

a) Im Satzteil vor Nummer 1 werden die Wörter „im Geltungsbereich eines Bebauungsplans“ gestrichen.

- b) In Nummer 1 werden die Wörter „des Bebauungsplans“ durch die Wörter „eines Bebauungsplans“ ersetzt.
23. § 192 wird wie folgt geändert:
- a) 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.
- b) 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:
- a) In Nummer 1 werden nach den Wörtern „Oberen Gutachterausschüsse“ die Wörter „sowie der Zentralen Geschäftsstellen“ eingefügt.

- b) In Nummer 4 werden nach den Wörtern „Auswertung der Kaufpreissammlung“ ein Komma und die Wörter „die Häufigkeit der Bodenrichtwertermittlung“ eingefügt.
27. In § 242 Absatz 8 Satz 1 ist 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“ zu ersetzen.
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 Strahlungs-

energie 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 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 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 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 (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 Jahre 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 III.1).

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

Darüber hinaus sollen die Regelungen zum Außenbereich (§ 35 des Baugesetzbuchs [BauGB]) aktuellen Erfordernissen angepasst werden (siehe 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 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 werden<sup>1</sup>. 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“)<sup>2</sup>.

---

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

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

## **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 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 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 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 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 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 Versorgungs-

bereiche 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 Versorgungsgebiete 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 (sog. Schrottimmobilien) sind aufgrund ihrer negativen Ausstrahlung auf die Umgebung ein ernstes stadtentwicklungspolitisches Problem, das dem Ziel einer qualitätsvollen 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 Größe den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets 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 Absatz 1 BauGB) soll die Geltung dieser Rechtsänderung auf geltende Bebauungspläne erstreckt werden (vgl. Bericht, S. 36 f.).

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

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 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. 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**

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 (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 (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.

Erfasst werden aber auch andere Verfahren der außergerichtlichen Konfliktbeilegung. Dies können zum Beispiel Verfahren 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 (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 (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 (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. 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. 12<sup>3</sup>) gefordert wurde; der umgekehrte Fall, also eine Änderung der Wohnnutzung zur Gewerbe- bzw. Handwerksnutzung, soll demgegenüber nicht erfasst sein.

---

<sup>3</sup> 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. 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 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“) hingewiesen<sup>4</sup>.

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

---

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

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 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 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 BR-Drs. 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 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, 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 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 Buchstaben a und b**

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 in diesen Regelungen definiert sind.

Mit dem Verzicht auf das formale Erfordernis der Aufstellung eines Bebauungsplans soll das Rückbaugebot zu einem Rechtsinstrument fortentwickelt werden, mit dem mit weniger Verwaltungsaufwand gegen missstands- oder mängelbehaftete 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 Rückbaugebots 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 Rückbaugebots 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 Fi-

nanzbehörde 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. BR-Drs. 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 §§ 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 Geset-

zes 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.

Entfalten 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 (Inhaltsverzeichnis)**

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 (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 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-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)**

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**

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