

**10.09.12****Empfehlungen  
der Ausschüsse**Wo - AV - Fz - In - R - U - Wizu **Punkt ...** der 900. Sitzung des Bundesrates am 21. September 2012

---

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

Der **federführende Ausschuss für Städtebau, Wohnungswesen und Raumordnung (Wo)**,

der **Ausschuss für Agrarpolitik und Verbraucherschutz (AV)**,

der **Finanzausschuss (Fz)**,

der **Ausschuss für Innere Angelegenheiten (In)**,

der **Rechtsausschuss (R)**,

der **Ausschuss für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (U)** und

der **Wirtschaftsausschuss (Wi)**

empfehlen dem Bundesrat, zu dem Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Absatz 2 des Grundgesetzes wie folgt Stellung zu nehmen:

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

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

"Hierzu haben die Bauleitpläne vorrangig Maßnahmen zur Innenentwicklung vorzusehen."

Begründung:

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

U 2. Zu Artikel 1 Nummer 3 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa<sub>0</sub>  
(§ 1a Absatz 2 Satz 2 - neu - BauGB)

In Artikel 1 Nummer 3 Buchstabe a ist vor Doppelbuchstabe aa folgender Doppelbuchstabe aa<sub>0</sub> voranzustellen:

'aa<sub>0</sub>) Nach Satz 1 wird folgender Satz eingefügt:

"Grundlage dafür ist:

1. ein flächendeckendes Kataster zu Innenentwicklungspotenzialen der Gemeinde, das insbesondere Brachflächen, Leerstand in Gebäuden, Baulücken und Nachverdichtungspotenziale aufführt, und



insbesondere Brachflächen, Leerstand in Gebäuden, Baulücken und Nachverdichtungspotenziale zählen." ' "

Begründung:

Die Regelung über eine Soll-Vorgabe erscheint nicht ausreichend und muss zudem inhaltlich um die Inanspruchnahme von geschützten Naturflächen und Flächen mit anderer Nutzung erweitert werden, da nicht ersichtlich ist, weshalb nur die Umwandlungen von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen einer besonderen Begründungspflicht unterliegen. Zudem sollte eine verbindliche Prüfung der Ermittlungen zu Innenentwicklungspotenzialen vorgeschrieben werden; nur so kann der Außenbereich wirksam geschont und auf Innenstadtentwicklungspotenziale nachvollziehbar verwiesen werden.

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

Der Bundesrat bittet, im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens eine ausdrückliche Klarstellung im Baugesetzbuch zu prüfen, ob und, wenn ja, welche Bindungswirkungen das Ergebnis einer nach § 4b Satz 2 BauGB auf Veranlassung der Gemeinde durchgeführten Mediation für die nach § 1 Absatz 7 und § 2 Absatz 3 BauGB von der Gemeinde vorzunehmende Abwägung entfaltet.

Begründung:

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

U 5. Zu Artikel 1 Nummer 7 Buchstabe b - neu - (§ 5 Absatz 6 - neu - BauGB)

In Artikel 1 ist Nummer 7 wie folgt zu fassen:

7. § 5 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 2 Nummer 2 wird wie folgt geändert:

aa) In Buchstabe c ... weiter wie Vorlage ...

bb) Folgender Buchstabe d ... weiter wie Vorlage ...

b) Folgender Absatz 6 wird angefügt:

"(6) Vor Ausweisung neuer Bauflächen sind die Infrastrukturfolgekosten dem Stand der Planung entsprechend zu ermitteln und zu bewerten. Das Bewertungsergebnis ist in die Begründung aufzunehmen." "

Begründung:

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

U 6. Zu Artikel 1 Nummer 7 (§ 5 Absatz 7 - neu - BauGB)

In Artikel 1 ist Nummer 7 wie folgt zu fassen:

7. § 5 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 2 Nummer 2 wird wie folgt geändert:

aa) In Buchstabe c ... wie Vorlage ...

bb) Folgender Buchstabe d ... wie Vorlage ...

b) Folgender Absatz 7 wird angefügt:

"(7) Der Flächennutzungsplan soll alle 15 Jahre überprüft und gegebenenfalls der aktuellen städtebaulichen Planung und Entwicklung angepasst werden." '

Begründung:

Mit dem Änderungsvorschlag wird den Gemeinden als "Soll-Vorschrift" die Überprüfung und eventuelle Anpassung des Flächennutzungsplanes aufgegeben. Damit soll eine regelmäßige grundlegende Anpassung des Flächennutzungsplanes an die aktuelle Entwicklung gesichert werden. Die Planungsvoraussetzungen dürften sich regelmäßig nach 15 Jahren relevant geändert haben.

AV 7. Zu Artikel 1 Nummer 11 (§ 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB)

In Artikel 1 ist Nummer 11 wie folgt zu fassen:

'11. § 13a wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 wird Satz 2 wie folgt gefasst:

"Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn

1. in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20 000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen,

räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, und wenn

2. auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen."

b) In Absatz 2 Nummer 4 wird ... weiter wie Vorlage ...'

Begründung:

Die Vorprüfung des Einzelfalls auf erhebliche, abwägungsrelevante Umweltauswirkungen (auch auf Belange des Naturschutzes) bei allen Bebauungsplänen der Innenentwicklung ist erforderlich. In der Praxis ist ein Missbrauch (Nutzung des vereinfachten Verfahrens unter Umgehung einer Umweltvorprüfung) zu beobachten.

Wo  
In

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

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

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

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

Begründung:

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

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

Wo  
In 9. Zu Artikel 1 Nummer 12a - neu - (§ 24 Absatz 2 BauGB)

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

'12a. § 24 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 2 wird aufgehoben.

[Wo] [b) Die Absatzbezeichnung "(3)" wird durch die Absatzbezeichnung "(2)" ersetzt.]

Begründung:

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



U 10. Zu Artikel 1 Nummer 14 Buchstabe a<sub>1</sub> - neu -  
(§ 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 BauGB)

In Artikel 1 Nummer 14 ist nach Buchstabe a folgender Buchstabe a<sub>1</sub> einzufügen:

"a<sub>1</sub>) Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 wird aufgehoben."

Folgeänderungen:

Artikel 1 Nummer 14 ist wie folgt zu ändern:

a) Buchstabe b ist wie folgt zu fassen:

'b) Absatz 5 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 und 2 wird jeweils die Angabe "und 3" gestrichen.

bb) Satz 3 ist ... weiter wie Vorlage ...

cc) Satz 4 wird aufgehoben.'

b) Folgender Buchstabe c ist anzufügen:

'c) In Absatz 6 Satz 1 und 2 wird jeweils die Angabe "und 3" gestrichen.'

Begründung:

Die Streichung schützt den Außenbereich, dämmt den Bodenverbrauch ein und kann überdies die Verdichtung im Innenbereich fördern, indem sie die vereinfachte Möglichkeit, außerhalb der Siedlungsfläche den Außenbereich zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zu erklären, nimmt.

Die jetzige Vorschrift erlaubt die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil per Ergänzungssatzung, falls die einbezogene Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt ist. Folge ist, dass die Ergänzungssatzung in den einbezogenen Außenbereichen die - auch erstmalige - Bebauung vereinfacht, da sie der Schaffung von Bauland außerhalb der Bebauungsplanung dient. Eine frühere Begrenzung über das Merkmal des dringenden Wohnbedarfs ist mit Übernahme der Vorschrift aus § 4 Absatz 2a BauGB-MaßnahmeG (damalige Abrundungssatzung) in das BauGB entfallen. So darf die Gemeinde mit konstitutiver Wirkung auch Flächen dem Innenbereich zuweisen, die wie eine "Nase" aus der durch die vorhandene Bebauung gebildeten Grenze herausragen.

Wo 11. Zu Artikel 1 Nummer 15 Buchstabe a (§ 35 Absatz 1 Nummer 4 BauGB) \*

In Artikel 1 Nummer 15 Buchstabe a sind in § 35 Absatz 1 Nummer 4 die Wörter "die nicht dem Anwendungsbereich der Nummer 1 unterfällt" durch die Wörter "die dem Anwendungsbereich der Nummer 1 nicht unterfällt" zu ersetzen.

Begründung:

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

---

\*

Bei Annahme von Ziffer 11 und Ziffer 15 wird Ziffer 15 redaktionell angepasst.

U 12. Zu Artikel 1 Nummer 15 Buchstabe a Doppelbuchstabe bb - neu -  
(§ 35 Absatz 1 Nummer 6 Buchstabe d BauGB)

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

'a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Nummer 4 ...

bb) Nummer 6 Buchstabe d wird wie folgt gefasst:

"d) die Kapazität der Anlage zur Erzeugung oder zur Aufbereitung von Biogas 1,2 Millionen Normkubikmetern je Jahr Rohgas nicht überschreitet," '

Begründung:

Mit dem Neufassungsvorschlag soll - ebenso wie in dem 2012 eingeführten einheitlichen immissionsschutzrechtlichen Genehmigungstatbestand für Biogasanlagen (Nummer 1.15 Spalte 2 des Anhangs zur 4. BImSchV) - an die Produktionskapazität beziehungsweise Verarbeitungskapazität angeknüpft werden. Hierdurch wird ein Gleichlauf mit den Regelungen der 4. BImSchV erreicht.

Mit der durch Artikel 5 Absatz 13 des Gesetzes zur Neuordnung des Kreislaufwirtschafts- und Abfallrechts vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212, 250) in der 4. BImSchV vorgenommenen Änderung ist für die Bestimmung der Genehmigungsschwelle der erzeugte beziehungsweise aufzubereitende Rohgasstrom maßgebend. Mit dieser Regelung wird auf praktikable Weise Rechtsklarheit für Antragsteller, Betreiber und Behörden geschaffen, da sich bisher die Genehmigungspflicht nach unterschiedlichen Bemessungsgrößen aus den Tatbeständen als Verbrennungsmotoranlage nach Nummer 1.4 Buchstabe b Doppelbuchstabe aa Spalte 2, als Gaslager nach Nummer 9.1 Buchstabe b Spalte 2, oder als Güllelager nach Nummer 9.36 Spalte 2 der 4. BImSchV

ergab. Die Bestimmung der Genehmigungsbedürftigkeit anhand des erzeugten beziehungsweise aufbereiteten Gasvolumens erfolgt insbesondere vor dem Hintergrund des erheblichen Gefahrenpotenzials der Anlagen auf Grund der gehandhabten Menge an brennbarem Gas.

Es ist daher folgerichtig, diese Schwelle auch dem bauplanungsrechtlichen Privilegierungstatbestand zu Grunde zu legen. Auf diese Weise würde eine Harmonisierung zum Anlagenzulassungsrecht erreicht.

Die derzeit geltende bauplanungsrechtliche Privilegierung von Biogasanlagen führte dazu, dass die privilegierte Zulässigkeit von Biogasanlagen weiter vereinfacht wurde, was wiederum einem weiteren ungebremsten und unkontrollierten Zuwachs an Biogasanlagen Vorschub leistet. Ein solches Ergebnis ist indes - ungeachtet der unbestrittenen Bedeutung der Biogasanlagen im Kontext der Energiewende - in dieser Form umweltpolitisch nicht wünschenswert. Ziel muss vielmehr sein, auf Grund vielfältiger Umweltprobleme dieses Anlagentypus und einer zunehmend kritischen Öffentlichkeit Biogasanlagen verstärkt in den überplanten Bereich zu lenken. Größere Anlagen werden damit nicht generell verhindert, sondern bedürfen dann einer Bauleitplanung, welche in der Regel zu einer verträglicheren Lösung führt.

U 13. Zu Artikel 1 Nummer 15 Buchstabe a Doppelbuchstabe bb - neu -

(§ 35 Absatz 1 Nummer 7 BauGB)

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

'a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Nummer 4 ...

bb) Nummer 7 wird wie folgt gefasst:

"7. der Nutzung der Kernenergie zu friedlichen Zwecken oder der Entsorgung radioaktiver Abfälle dient, mit Ausnahme der Neuerrichtung von Anlagen zur Spaltung von Kernbrennstoffen zur gewerblichen Erzeugung von Elektrizität sowie der Neuerrichtung oder Erweiterung von Anlagen, die an der Erzeugung oder Aufarbeitung von Kernbrennstoffen beteiligt sind, oder" '

Begründung:

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

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

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

- U 14. Zu Artikel 1 Nummer 15 Buchstabe a Doppelbuchstabe bb - neu -  
(§ 35 Absatz 1 Nummer 8 BauGB)

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

'a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Nummer 4 ...

bb) In Nummer 8 werden vor dem Punkt am Satzende folgende Wörter eingefügt:

", oder auf Halden, Deponien, sanierten Altlastenflächen oder befestigten Flächen im Bereich von Konversionsflächen" '

Begründung:

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

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

R 15. Zu Artikel 1 Nummer 15 Buchstabe a (§ 35 Absatz 1 Satz 2 - neu - BauGB) \*

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

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

"Satz 1 Nummer 4 gilt nicht für die Errichtung, Änderung oder Erweiterung einer baulichen Anlage zur Tierhaltung, die nicht dem Anwendungsbereich des Satzes 1 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." '

---

\*

Bei Annahme von Ziffer 11 und Ziffer 15 wird Ziffer 15 redaktionell angepasst.

...

Begründung:

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

Wo  
In  
Wi

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

In Artikel 1 Nummer 15 ist Buchstabe b zu streichen.

Begründung:

[Wo]

[Die vorgeschlagene Regelung widerspricht der erklärten Zielsetzung des Gesetzentwurfs - Stärkung der Innenentwicklung von Städten und Gemeinden -, da sie eine Intensivierung und Verfestigung der Nutzung des Außenbereichs durch nicht privilegierte Nutzungen bewirkt. Die beabsichtigte Neuregelung begünstigt eine weitere Zersiedelung der Landschaft und belastet die verkehrliche Infrastruktur. Die Regelung ermöglicht über die bereits bislang mögliche Nutzungsänderung und zweckmäßige Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz von Gebäuden im Sinne des § 35 Absatz 1 Nummer 1 BauGB oder sonstiger erhaltenswerter Gebäude nach § 35 Absatz 4 Satz 1 Nummer 4 BauGB, die das Bild der Kulturlandschaft prägen, hinaus die Neuerrichtung und nicht privilegierte Nutzung von Gebäuden im Außenbereich, von denen lediglich die Vorgängerbauten "auch zur Wahrung der Kulturlandschaft erhaltenswert" gewesen sein müssen. Das ursprünglich erhaltenswerte Gebäude ist jedoch nicht mehr vorhanden beziehungsweise der Bestand soll nicht erhalten werden. Der Anknüpfungspunkt an Kulturlandschaft ist damit entfallen, so dass nicht ersichtlich ist, wieso ein Neubau an dessen Stelle ermöglicht werden soll.

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

---

\*

Bei Annahme werden die Begründungen redaktionell zusammengefasst.

...

Absatz 2 BauGB "im Einzelfall" zuzulassen. Für die vorgeschlagene Neuregelung besteht somit auch unter diesem Gesichtspunkt kein Bedarf.

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

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

<In> <Die vorgeschlagene Regelung widerspricht der erklärten Zielsetzung des Gesetzentwurfs - Stärkung der Innenentwicklung von Städten und Gemeinden -, da sie zu einer Intensivierung und Verfestigung der Nutzung des Außenbereichs durch nicht privilegierte Nutzungen beiträgt.

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

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



- U 17. Zu Artikel 1 Nummer 19 (§ 136 Absatz 2 Satz 2 Nummer 1, Absatz 3 Nummer 2 Buchstabe c und d - neu -, Absatz 4 Satz 2 Nummer 1 BauGB)

Artikel 1 Nummer 19 ist wie folgt zu fassen:

'19. § 136 wird wie folgt geändert:

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

- aa) Nach dem Wort "Arbeitsverhältnisse" wird das Wort "oder" durch ein Komma ersetzt.
- bb) Nach dem Wort "Menschen" werden die Wörter "oder den Erfordernissen des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden" eingefügt.

b) Absatz 3 wird wie folgt geändert:

- aa) In Nummer 2 Buchstabe c wird der Punkt am Satzende durch ein Komma ersetzt.
- bb) Folgender Buchstabe d wird angefügt:
  - "d) die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtung des Gebiets, insbesondere im Hinblick auf die Erfordernisse des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden."

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

Begründung:

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

Wo 18. Zu Artikel 1 Nummer 22 Buchstabe a und b

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

In Artikel 1 ist Nummer 22 wie folgt zu fassen:

'22. § 179 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

- aa) Satz 1 wird durch folgende Sätze ersetzt:

"Die Gemeinde kann den Eigentümer verpflichten zu dulden, dass eine bauliche Anlage ganz oder teilweise beseitigt wird, wenn sie den Festsetzungen eines Bebauungsplans nicht entspricht und ihnen nicht angepasst werden kann. Weist eine bauliche Anlage Missstände oder Mängel im Sinne des § 177 Absatz 2 und 3 Satz 1

auf, die auch durch eine Modernisierung oder Instandsetzung nicht behoben werden können, kann die Gemeinde die Beseitigung der Missstände durch Rückbau auf Kosten des Eigentümers anordnen. Dies gilt auch, soweit die Kosten einer Modernisierung oder Instandsetzung von dem Eigentümer nach § 177 Absatz 4 Satz 1 nicht zu tragen wären."

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

b) Absatz 3 wird wie folgt geändert:

aa) Satz 1 wird wie folgt gefasst:

"Entstehen dem Eigentümer, Mieter, Pächter oder sonstigen Nutzungsberechtigten

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

bb) Nach Satz 1 wird folgender Satz eingefügt:

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

Begründung:

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

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

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

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

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

Liegen keine städtebaulichen Missstände oder Mängel vor, kann das Rückbau- und Entsiegelungsgebot wie bisher erlassen werden, wenn die bauliche Anlage den Festsetzungen eines Bebauungsplans nicht entspricht. Das Gebot besteht in einer Duldungspflicht und erfolgt auf Kosten der Gemeinde. Zugleich werden

wie bisher Entschädigungsansprüche gewährt. Diese können nicht nur dem Eigentümer bei entsprechenden Vermögensverlusten zustehen. Auch Mieter, Pächter oder sonstige Nutzungsberechtigte erhalten nach Maßgabe des insoweit unveränderten § 179 Absatz 3 BauGB eine angemessene Entschädigung in Geld. Auch die Übernahmeansprüche nach § 179 Absatz 3 Satz 2 und 3 BauGB bleiben bestehen. Die Regelungen sind Ausdruck der Eigentumsgarantie, die eine Enteignung nur bei Gewährung einer Entschädigung zulässt (Artikel 14 Absatz 3 Satz 2 und 3 GG). Hinsichtlich der Beseitigungsmaßnahmen bei einem Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplans bleibt die bisherige gesetzliche Regelung daher unverändert.

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

Mit der Umwandlung des Duldungsgebotes in eine Beseitigungsverpflichtung geht zugleich die hierdurch entstehende Kostenlast von der Gemeinde auf den verpflichteten Eigentümer über. Die Gemeinde wird daher von den Kosten der Beseitigung freigestellt. Hierin liegt der eigentliche Kern der Neuregelung, der es ermöglicht, bei Vorliegen städtebaulicher Missstände die Kostenlast auf den Eigentümer abzuwälzen. Allerdings soll durch eine etwas modifizierte Regelung in § 179 Absatz 3 BauGB eine Entschädigung in den Fällen gewährt werden, in denen sich die Beseitigungsverpflichtung für den Eigentümer als unzumutbar erweist. Dies hat der Eigentümer allerdings darzulegen. Eine entsprechende Entschädigungspflicht besteht auch für die Vermögensnachteile, die dem Eigentümer, Mieter, Pächter oder sonstigen Nutzungsberechtigten als Folge der Beseitigung entstehen. Durch den vorgeschlagenen § 179 Absatz 1 Satz 3 BauGB wird klargestellt, dass ein Rückbaugesuch auch dann erlassen werden kann, wenn die Kosten einer Modernisierung oder Instandsetzung von dem Eigentümer nach § 177 Absatz 4 Satz 1 BauGB nicht zu tragen wären.

Der Neuregelungsvorschlag sieht dabei keine Vollentschädigung in voller Höhe des durch die Beseitigungsanordnung gegebenenfalls eintretenden Vermögensverlustes vor. Vielmehr wird die Entschädigung auf diejenigen Vermögensverluste begrenzt, die dem Eigentümer auch angesichts der in diesen Fällen bestehenden besonderen Sozialpflichtigkeit nicht mehr zumutbar sind. Bereits die geltende Regelung in § 179 Absatz 3 BauGB begrenzt Entschädigungsansprüche für weitere Vermögensnachteile auf den im Blick auf die Eigentumsgarantie erforderlichen Umfang. Diese Regelung wird in § 179 Absatz 3 BauGB lediglich präzisiert und zugleich auch auf die Beseitigungspflicht bezogen, die bisher lediglich eine Duldungspflicht des Eigentümers ist

und ihn bisher kostenmäßig nicht belastet. Die vorgeschlagene Neuregelung bezieht die Beseitigung der Anlage in die grundsätzliche Kostentragungspflicht des Eigentümers ein und gewährt nach Maßgabe des § 179 Absatz 3 BauGB nur insoweit eine Entschädigung, als die durch die Beseitigung entstehenden Kosten den Eigentümer unzumutbar belasten. Das wird insbesondere dann der Fall sein, wenn die Beseitigungskosten über den Wert des Grundstücks hinausgehen. Die vorgeschlagene gesetzliche Regelung stellt durch § 179 Absatz 3 BauGB damit eine Parallele zu den Altlastensanierungsfällen her, bei denen das Bundesverfassungsgericht die Heranziehungsmöglichkeiten des Eigentümers ebenfalls auf den Wert des Grundstücks begrenzt hat. Durch diese vorgeschlagenen Regelungen ist daher zugleich sichergestellt, dass die verfassungsrechtlichen Anforderungen in Artikel 14 Absatz 3 GG erfüllt sind.

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

Trotz der Umwandlung des Duldungsgebotes in eine Beseitigungsverpflichtung ist im Übrigen aufgrund der allgemeinen Grundsätze einer Ersatzvornahme nach dem Verwaltungsvollstreckungsgesetz der Eigentümer - insbesondere im Fall der Zahlungsunfähigkeit - auch weiterhin (subsidiär) zur Duldung der Beseitigung verpflichtet, wenn er im Fall städtebaulicher Missstände aufgrund mangelnder Unterhaltung auf Beseitigung in Anspruch genommen werden soll.

Fz 19. Zu Artikel 1 Nummer 23 (§ 192 Absatz 2 und Absatz 3 Satz 2 BauGB)

(bei  
Annahme  
entfällt  
Ziffer 20)

Artikel 1 Nummer 23 ist wie folgt zu fassen:

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

Begründung:

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

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

In 20. Zu Artikel 1 Nummer 23 Buchstabe a (§ 192 Absatz 2 BauGB)

(entfällt  
bei  
Annahme  
von  
Ziffer 19)

In Artikel 1 Nummer 23 Buchstabe a § 192 Absatz 2 sind die Wörter "einschließlich eines" durch die Wörter "sowie einem" zu ersetzen.

Begründung:

Der Gesetzentwurf sieht eine Änderung in der Zusammensetzung des Gutachterausschusses vor. Der Bedienstete der Finanzbehörde, der bisher nur im Rahmen der Bodenrichtwertermittlung im Gutachterausschuss tätig ist und darüber hinaus nicht Mitglied des Gutachterausschusses sein muss, würde Vollmitglied werden.

Dies ist sinnvoll und im Übrigen schon jetzt oft geübte Bestellungspraxis. Die geplante Änderung hätte aber zur Folge, dass der Bedienstete der Finanzbehörde im Gutachterausschuss durch das Baugesetzbuch zwingend ehrenamtlich statt bisher nebenamtlich oder gegebenenfalls innerhalb seines Hauptamtes tätig werden würde. Dies hätte finanzielle Folgen für die

Kostenträger der Gutachterausschüsse, in der Regel die Landkreise und kreisfreien Städte, die diese Bediensteten für ihre Tätigkeit im Gutachterausschuss zu entschädigen hätten.

Mit der vorgeschlagenen Änderung würden die Bediensteten der Finanzbehörden zwar Vollmitglied werden, wären jedoch nicht ehrenamtlich tätig.

- Wo  
U
21. Zu Artikel 1 Nummer 23a - neu - (§ 193 Absatz 5 Satz 3 und Absatz 6 - neu - BauGB) und Nummer 24a - neu - (§ 196 Absatz 3 BauGB)

Artikel 1 ist wie folgt zu ändern:

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

'23a. § 193 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 5 wird Satz 3 aufgehoben.

- b) Folgender Absatz 6 wird angefügt:

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

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

"24a. § 196 Absatz 3 wird aufgehoben."



Begründung:

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

Wo  
In 22. Zu Artikel 1 Nummer 24 (§ 195 Absatz 1 Satz 1 BauGB)

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

Begründung:

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

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

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

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

Wo 23. Zu Artikel 1 Nummer 24 (§ 195 Absatz 1 Satz 1 und 2 BauGB)

In Artikel 1 ist Nummer 24 wie folgt zu fassen:

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

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

Begründung:

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

Wo  
U 24. Zu Artikel 1 Nummer 25 (§ 197 Absatz 1 Satz 1 und Absatz 2 BauGB)

In Artikel 1 ist Nummer 25 ist wie folgt zu fassen:

'25. § 197 wird wie folgt geändert:

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

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

b) Absatz 2 wird wie folgt gefasst:

"(2) Alle Gerichte und Behörden ...< weiter wie Gesetzentwurf >." '

Begründung:

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

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

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

Das Auskunftsrecht ist daher entsprechend weiter zu fassen, wenn es nicht ins Leere laufen soll. Die Formulierung lehnt sich daher an die des geplanten § 197 Absatz 2 BauGB an.

Wo  
In 25. Zu Artikel 1 Nummer 25 (§ 197 Absatz 2 Satz 3 BauGB)

In Artikel 1 Nummer 25 sind in § 197 Absatz 2 Satz 3 die Wörter "soweit deren" durch die Wörter "soweit sich das Auskunftsbegehren auf noch nicht ermittelte Daten bezieht und dessen" zu ersetzen.

Begründung:

Die Einschränkung, dass die Finanzbehörde sich nur auf einen unverhältnismäßigen Aufwand berufen kann, soweit Daten noch nicht von den Finanzbehörden ermittelt wurden, stellt die Vollständigkeit und die Güte der Daten der Gutachterausschüsse sicher.

In 26. Zu Artikel 1 Nummer 25a - neu - (§ 198 Absatz 2 Satz 1 und 1a - neu - BauGB)

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

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

a) In Satz 1 werden die Wörter "zu erstellen." durch die Wörter "zu erstellen sowie eine bundesweite Grundstücksmarkttransparenz zu fördern." ersetzt.

b) Nach Satz 1 wird folgender Satz eingefügt:

"Ist nach Absatz 1 kein Oberer Gutachterausschuss oder keine Zentrale Geschäftsstelle zu bilden, ist die Aufgabe nach Satz 1 durch den Gutachterausschuss wahrzunehmen." "

Begründung:

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

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

Wo 27. Zu Artikel 1 Nummer 28 (§ 245a Absatz 1 Satz 1 BauGB),  
Artikel 2 Nummer 2a - neu - (§ 2 Absatz 2 Nummer 2 und 3 - neu - BauNVO),  
Nummer 3 Buchstabe a  
(§ 3 Absatz 2 Nummer 2 und 3 - neu - BauNVO),  
Nummer 3a - neu - (§ 4 Absatz 2 Nummer 2 und 3 BauNVO),  
Nummer 3b - neu - (§ 5 Absatz 2 Nummer 6 BauNVO),  
Nummer 3c - neu - (§ 7 Absatz 2 Nummer 3 BauNVO),  
Nummer 3d - neu - (§ 8 Absatz 2 Nummer 1 BauNVO) und  
Nummer 3e - neu - (§ 9 Absatz 2 Nummer 1 BauNVO)

a) In Artikel 1 Nummer 28 ist § 245a Absatz 1 Satz 1 wie folgt zu ändern:

aa) Nach dem Wort "Strahlungsenergie" ist das Wort "und" durch ein Komma zu ersetzen.

bb) Die Angabe "in § 3 Absatz 2 Nummer 2" ist durch die Wörter "und Fernmeldeanlagen in § 2 Absatz 2 Nummer 3, § 3 Absatz 2 Nummer 2, § 4 Absatz 2 Nummer 2, § 4a Absatz 2 Nummer 3, § 5 Absatz 2 Nummer 6, § 7 Absatz 2 Nummer 3, § 8 Absatz 2 Nummer 1, § 9 Absatz 2 Nummer 1" zu ersetzen.

b) Artikel 2 ist wie folgt zu ändern:

aa) Nach Nummer 2 ist folgende Nummer 2a einzufügen:

'2a. § 2 Absatz 2 wird wie folgt geändert:

a) In Nummer 2 wird der Punkt am Ende durch ein Komma ersetzt.

b) Folgende Nummer 3 wird eingefügt:

"3. Fernmeldesendeanlagen." '

bb) In Nummer 3 Buchstabe a ist § 3 Absatz 2 wie folgt zu ändern:

aaa) In Nummer 2 ist der Punkt am Ende durch ein Komma zu ersetzen.

bbb) Folgende Nummer 3 ist anzufügen:

"3. Fernmeldeanlagen."

cc) Nach Nummer 3 ist folgende Nummer 3a einzufügen:

'3a. § 4 Absatz 2 wird wie folgt geändert:

a) Nummer 2 wird wie folgt geändert:

aa) Das Wort "sowie" am Ende wird durch ein Komma ersetzt.

bb) Nach dem Wort "Handwerksbetriebe" werden die Wörter "sowie Fernmeldesendeanlagen" eingefügt.

b) In Nummer 3 werden nach dem Wort "Gewerbebetriebe" die Wörter "sowie Fernmeldesendeanlagen" eingefügt. '

dd) Nach der neuen Nummer 3a wird folgende Nummer 3b eingefügt:

'3b. In § 5 Absatz 2 Nummer 6 werden nach dem Wort "Gewerbebetriebe" die Wörter "sowie Fernmeldesendeanlagen" eingefügt.'

ee) Nach der neuen Nummer 3b wird folgende Nummer 3c eingefügt:

'3c. In § 7 Absatz 2 Nummer 3 werden nach dem Wort "Gewerbebetriebe" die Wörter "sowie Fernmeldesendeanlagen" eingefügt.'

ff) Nach der neuen Nummer 3c wird folgende Nummer 3d eingefügt:

'3d. In § 8 Absatz 2 Nummer 1 werden nach den Wörtern "öffentliche Betriebe" die Wörter "sowie Fernmeldewesenmeldeanlagen" eingefügt.'

gg) Nach der neuen Nummer 3d wird folgende Nummer 3e eingefügt:

'3e. In § 9 Absatz 2 Nummer 1 werden nach den Wörtern "öffentliche Betriebe" die Wörter "sowie Fernmeldesendeanlagen" eingefügt.'

Begründung:

Die bauplanungsrechtliche Beurteilung von Fernmeldesendeanlagen ist uneinheitlich. Sie werden teils als selbstständige Anlagen eingeordnet, teils als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, teils wird eine Einordnung unter beiden Kategorien für möglich gehalten. Zudem werden die (gewerblichen) kommerziellen Mobilfunksendeanlagen anders eingeordnet als die (wohl als Anlagen der Verwaltung anzusehenden) Fernmeldesendeanlagen für das in Aufbau befindliche Digitalfunknetz der Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben (BOS). Die daraus resultierende Rechtsunsicherheit wirkt investitionshemmend und beeinträchtigt die gewichtigen Sicherheitsinteressen, die mit der Schaffung des BOS-Digitalfunknetzes verbunden sind.

Die vorliegende Änderung zielt auf eine Vereinheitlichung und damit Vereinfachung der Rechtslage. Dabei wird davon ausgegangen, dass Fernmeldesendeanlagen in allen Baugebieten auf Grund der Art der Nutzungsgebietsverträglich sind, da von ihnen störende Wirkungen, wie etwa von



Gewerbebetrieben, nicht ausgehen und die sich hinsichtlich der elektromagnetischen Strahlung stellenden Fragen im Rahmen der Standortbescheinigung nach § 7 Absatz 1 Halbsatz 2 der 26. BImSchV abgearbeitet werden. Um die gebotene zügige Wirkung der Rechtsänderung sicherzustellen, ist eine entsprechende Anpassung des Artikels 1 Nummer 28 in § 245a Absatz 1 BauGB erforderlich.

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

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

Begründung:

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

Wo 29. Zu Artikel 1 Nummer 28 (§ 245a Absatz 3 BauGB)

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

Begründung:

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

Zudem ist für die im Gesetzentwurf beschriebene Verfahrensweise ein fachlicher Bedarf weder erkennbar noch dargelegt. Infolge der bisher im Baugesetzbuch nicht enthaltenen Differenzierung von baulichen Anlagen zur gewerblichen Tierhaltung werden von den bestehenden Konzentrationsplanungen mit Ausschlusswirkung nach § 35 Absatz 3 Satz 3 BauGB grundsätzlich sämtliche baulichen Anlagen zur gewerblichen Tierhaltung erfasst,

unabhängig von ihrer Größe oder von der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Für diejenigen baulichen Anlagen zur gewerblichen Tierhaltung, die aufgrund ihrer Größe der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und daher künftig "entprivilegiert" sind, gilt die Rechtswirkung des Ausschlusses nach § 35 Absatz 3 Satz 3 BauGB nicht fort, da eine entsprechende Steuerungsplanung mit Konzentrations- und Ausschlussflächen nur für die nach § 35 Absatz 1 BauGB privilegierten Vorhaben möglich ist. Für den Eintritt dieser Rechtsfolge bedarf es keines weiteren Verfahrens.

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

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

\*

AV  
U 30. Zu Artikel 1 Nummer 28a - neu - (§ 245b Absatz 1 - neu - BauGB)

In Artikel 1 ist nach Nummer 28 folgende Nummer 28a einzufügen:

'28a. Dem § 245b wird folgender Absatz 1 vorangestellt:

---

\*

Bei Annahme von Ziffer 30 und Ziffer 31 wird die Nummerierung angepasst.

...

"(1) Bauvorhaben für Tierhaltungsanlagen, für die vor dem Inkrafttreten des Gesetzes ... [einsetzen: Datum und Fundstelle dieses Gesetzes] nach § 35 Absatz 1 Nummer 4 auf Grund vollständiger Antragsunterlagen die planungsrechtliche Zulässigkeit im Rahmen eines laufenden Genehmigungsverfahrens abschließend geprüft ist, werden nach der bis dahin geltenden Rechtslage abgeschlossen." '

Begründung:

Der Gesetzentwurf enthält keine Übergangsregelung für die unter Artikel 1 Nummer 15 vorgesehene Rechtsänderung bei der Privilegierung von Tierhaltungsanlagen.

Mit Inkrafttreten einer Neuregelung zur Privilegierung (§ 35 Absatz 1 Nummer 4 BauGB) wären somit alle betroffenen Vorhaben in einem laufenden Genehmigungsverfahren auf Grund der fehlenden planungsrechtlichen Zulässigkeit nicht mehr genehmigungsfähig, und dies unabhängig vom Verfahrensstand.

Im Interesse des Vertrauensschutzes in die bestehende Rechtslage wird eine Übergangsregelung vorgeschlagen.

Wo  
U

\*

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

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

'28a. § 249 wird wie folgt geändert:

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

---

\*

Bei Annahme von Ziffer 30 und Ziffer 31 wird die Nummerierung angepasst.

...

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

b) Folgender Absatz 3 wird angefügt:

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

Begründung:

Zu Buchstabe a:

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

Zu Buchstabe b:

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

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

AV 32. Zu Artikel 1 (Änderung des Baugesetzbuchs)

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

Begründung:

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

Wo  
U 33. Zu Artikel 2 Nummer 3 Buchstabe a (§ 3 Absatz 2 Nummer 2 BauNVO)

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

Begründung:

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

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

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

Aus diesem Grund müssen Anlagen zur Kindertagesbetreuung auch in "Reinen Wohngebieten" planungsrechtlich allgemein zulässig sein. Die Einzelfallsteuerung, insbesondere hinsichtlich der Größe der Einrichtung und deren Störungsgrad, erfolgt über § 15 BauNVO. Im Übrigen wird die mögliche Größe einer Einrichtung auch von der im Bebauungsplan festzusetzenden Ausnutzung der Grundstücke begrenzt.

Wi 34. Zu Artikel 2 Nummer 3a - neu - (§ 11 Absatz 3 BauNVO)

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

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

Begründung:

Von der Agglomeration nicht-großflächiger Einzelhandelsbetriebe oder nicht-großflächiger Handelsbetriebe in Kombination mit großflächigen Handelsbetrieben an einem Standort in enger Nachbarschaft zueinander gehen in vielen Fällen dieselben städtebaulichen und raumordnerischen Wirkungen

aus wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt. Zudem steht die kommunale Praxis in diesen Fällen immer wieder vor der Fragestellung, ob unter Zugrundelegung der in der Rechtsprechung hierzu allgemein entwickelten Kriterien gegebenenfalls ein Einkaufszentrum vorliegt oder nicht. Es besteht somit eigenständiger Regelungsbedarf.

Wo 35. Zu Artikel 2 (§§ 4a und 7 BauNVO)

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

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

Begründung:

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

Wo 36. Zu Artikel 2 Nummer 4 Buchstabe b (§ 14 Absatz 1 Satz 2 BauNVO)

In Artikel 2 Nummer 4 ist Buchstabe b zu streichen.

Begründung:

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

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

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