

21.09.12

Stellungnahme

des Bundesrates

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

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

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

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

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

Begründung:

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

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

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

Begründung:

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

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

In Artikel 1 ist Nummer 7 wie folgt zu fassen:

7. § 5 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 2 Nummer 2 wird wie folgt geändert:

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

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

b) Folgender Absatz 6 wird angefügt:

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

Begründung:

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

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

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

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

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

Begründung:

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

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

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

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

'12a. § 24 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 2 wird aufgehoben.
- b) Die Absatzbezeichnung "(3)" wird durch die Absatzbezeichnung "(2)" ersetzt.'

Begründung:

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

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

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

'a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Nummer 4 ... <weiter wie Gesetzentwurf>.

bb) Nummer 7 wird wie folgt gefasst:

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

Begründung:

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

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

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

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

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

'a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Nummer 4 ...< weiter wie Gesetzentwurf >.

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

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

Begründung:

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

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

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

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

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

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

Begründung:

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

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

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

In Artikel 1 Nummer 15 ist Buchstabe b zu streichen.

Begründung:

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

Die vorgeschlagene Regelung widerspricht der erklärten Zielsetzung des Gesetzentwurfs - Stärkung der 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.

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

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

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

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

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

Artikel 1 Nummer 19 ist wie folgt zu fassen:

'19. § 136 wird wie folgt geändert:

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

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

b) Absatz 3 wird wie folgt geändert:

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

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

Begründung:

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

11. Zu Artikel 1 Nummer 22 Buchstabe a und b

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

In Artikel 1 ist Nummer 22 wie folgt zu fassen:

'22. § 179 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

- aa) Satz 1 wird durch folgende Sätze ersetzt:

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

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

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

b) Absatz 3 wird wie folgt geändert:

aa) Satz 1 wird wie folgt gefasst:

"Entstehen dem Eigentümer, Mieter, Pächter oder sonstigen Nutzungsberechtigten

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

bb) Nach Satz 1 wird folgender Satz eingefügt:

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

Begründung:

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

Das Rückbau- und Entsiegelungsgebot in § 179 BauGB wird den aktuellen städtebaulichen Anforderungen nicht mehr gerecht. Gerade die in vielen städtebaulichen Problembereichen erforderliche Beseitigung von 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 Duldungsgebots 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.

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

Artikel 1 Nummer 23 ist wie folgt zu fassen:

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

Begründung:

Mit dem Erbschaftsteuerreformgesetz 2009 hat die Wertermittlung für die steuerrechtliche Bewertung - insbesondere im Bereich des Erbschaft- und 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.

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

Artikel 1 ist wie folgt zu ändern:

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

'23a. § 193 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 5 wird Satz 3 aufgehoben.

b) Folgender Absatz 6 wird angefügt:

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

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

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

Begründung:

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

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

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

Begründung:

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

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

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

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

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

In Artikel 1 ist Nummer 24 wie folgt zu fassen:

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

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

Begründung:

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

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

In Artikel 1 ist Nummer 25 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.

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

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

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

- a) In Satz 1 werden die Wörter "zu erstellen." durch die Wörter "zu erstellen sowie eine bundesweite Grundstücksmarkttransparenz zu fördern." ersetzt.
- b) Nach Satz 1 wird folgender Satz eingefügt:

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

Begründung:

Allgemein zugängliche und verlässliche Informationen über das Preisniveau und das Marktverhalten sind wesentliche Voraussetzungen für einen transparenten und funktionierenden Immobilienmarkt. Zur Schaffung dieser Transparenz führen die Gutachterausschüsse nach § 193 Absatz 5 BauGB die Kaufpreissammlung, werten sie aus und ermitteln Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten. Die Bodenrichtwerte sind

für jedermann öffentlich zugänglich. Die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden in der Regel in Grundstücksmarktberichten von den örtlich zuständigen Gutachterausschüssen veröffentlicht. Auf Landesebene werden die Daten der Gutachterausschüsse durch Obere Gutachterausschüsse oder Zentrale Geschäftsstellen aggregiert und die Ergebnisse in landesweiten Grundstücksmarktberichten bekanntgegeben. Die Grundstücksmarktberichte sind eine unverzichtbare Entscheidungsgrundlage für eine große Zahl von Akteuren aus Wirtschaft, Politik und Verwaltung. Sie dienen auch den Gutachterausschüssen selbst als Arbeitsgrundlage für die amtliche Grundstückswertermittlung.

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

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

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

Begründung:

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

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

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

Begründung:

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

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

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

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

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

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

'28a. § 249 wird wie folgt geändert:

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

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

b) Folgender Absatz 3 wird angefügt:

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

Begründung:

Zu Buchstabe a:

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

Zu Buchstabe b:

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

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

21. Zu Artikel 1 (Änderung des Baugesetzbuchs)

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

Begründung:

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

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

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

Begründung:

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

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

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

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

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

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

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

Begründung:

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

24. Zu Artikel 2 (§§ 4a und 7 BauNVO)

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

Der Bundesrat bittet die Bundesregierung deshalb, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob die entsprechenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung (insbesondere §§ 4a und 7 BauNVO) 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.

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

In Artikel 2 Nummer 4 ist Buchstabe b zu streichen.

Begründung:

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

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

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