

# Novelle 2013 Teil II

# Sicherung der Bauleitplanung

- Flächennutzungsplan wegen
- Steuerung Windenergie

Neu Bundesrat:  
§ 15 Abs. 3 Satz 4 - neu

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

# Technische Änderungen

## § 22 Abs. 8 S. 4 BauGB

- Satz 4 wird neu gefasst: „Sobald die Mitteilung über die Aufhebung des Genehmigungsvorbehalts beim Grundbuchamt eingegangen ist, ist Absatz 6 Satz 1 nicht mehr anzuwenden.“
- § 22 Abs. 1 BauGB enthält Genehmigungsvorbehalt in Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen.
- Er erlischt mit der Aufhebung der Satzung.

## § 22 Abs. 8 S. 4 BauGB

- Nach § 22 Abs. 8 S. 4 BauGB-alt erlischt der Genehmigungsvorbehalt, wenn die Mitteilung über seine Aufhebung beim Grundbuchamt eingegangen ist.
- Mit der Neuregelung wird nicht mehr auf das Erlöschen des Genehmigungsvorbehalts abgestellt, sondern auf die konkret zu regelnde Rechtsfolge des Wegfalls der Grundbuchsperre nach § 22 Abs. 6 S. 1 BauGB.

# Vorkaufsrechte

## Bundesrat

- Streichung von § 24 Abs. 2 BauGB
- Das bedeutet:
- Vorkaufsrecht auch zugunsten von Rechten nach dem WEG



# § 27 a Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB

- Dient der Erweiterung der Möglichkeiten zur Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter.
- Abgestellt wird dabei auf Verfahrenserleichterungen für Gemeinden und Investoren, indem auf den Direkterwerb Dritter abgestellt wird.
- Neufassung von § 27 a Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB: Die Gemeinde kann „Nr. 1 ihr Vorkaufsrecht zugunsten eines Dritten ausüben, wenn der Dritte zu der mit der Ausübung des Vorkaufsrechts bezweckten Verwendung des Grundstücks innerhalb angemessener Frist in der Lage ist und sich hierzu verpflichtet oder“
- Die in § 27 a Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB enthaltene Beschränkung der Befugnis zur Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter auf Fälle der sozialen Wohnraumförderung oder der Wohnbebauung für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf wird aufgehoben.

# § 27 a Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB

- Grund: der Durchgangserwerb durch die Gemeinde führt zu zusätzlichen Belastungen.
- Neufassung von § 27 a Abs. 3 S. 2 BauGB

## § 27 a Abs. 3 S. 2 BauGB

- § 27 a Abs. 3 S. 2 BauGB wird neugefasst:  
„Kommt der Begünstigte seiner Verpflichtung nach Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 nicht nach, soll die Gemeinde in entsprechender Anwendung des § 102 die Übertragung des Grundstücks zu ihren Gunsten oder zu Gunsten eines Übernahmewilligen verlangen, der zur Verwirklichung des Verwendungszwecks innerhalb angemessener Frist in der Lage ist und sich hierzu verpflichtet.“

# Zulässigkeit von Vorhaben

- Novelle 2011

# § 248 BauGB

- Maßnahmen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie in Gebieten mit städtebaulichen Satzungen

# § 248 Satz 1

- In Gebieten mit Bebauungsplänen oder Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 oder 3 sind bei Maßnahmen an bestehenden Gebäuden zum Zwecke der Energieeinsparung geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit dies mit nachbarlichen Interessen und baukulturellen Belangen vereinbar ist

## § 248 Satz 2 und Satz 3

Satz 1 gilt entsprechend für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen.

In den **im Zusammenhang bebauten Ortsteilen** gelten die Sätze 1 und 2 entsprechend für Abweichungen vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung (§ 34 Abs. 1 Satz 1).

## § 248 BauGB:

- **Geringfügige Abweichungen:** Werden generell erfasst.
  - Änderung des BPl oder der Satzung ist nicht erforderlich!
  - Gebundener Genehmigungstatbestand.
  - Kein gemeindliches Einvernehmen! – Planungshoheit?
- 
- Wenn darüber hinausgehend: **Befreiung!**



## § 248 BauGB

- Rückgriff auf § 23 Abs. 2 S. 2 und Abs. 3 S. 2 BauNVO.
- Rechtsprechung:
  - VGH Baden-Württemberg, U. v. 1.2.1999 – 5 S 2507.96 - , ZfBR 1999, S. 234.
  - OVG Nordrhein-Westfalen, B. v. 24.5.1996 – 11 B 970.96 -, BauR 1997, S. 82.
- Entscheidend, was in den bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zulässig ist.

# Entwurf MBO

- Nach der maßgeblichen Bestimmung über Abstandsflächen bleiben Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung und Solaranlagen bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht, wenn sie eine Stärke von nicht mehr als 25 Zentimeter aufweisen und nicht weniger als 2,50 Meter von der Nachbargrenze zurückbleiben.
- Nachbarliche Interessen: wie bei § 31 Abs. 2 BauGB.

# Zulässigkeit von Vorhaben

- § 35 BauGB
- § 249 BauGB

## Änderungen und Neuregelungen in § 35 BauGB:

- Änderung in § 35 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. d BauGB – **Biomasseanlagen.**
- Änderung in § 35 Abs. 1 Nr. 7 BauGB – **Kernenergetische Anlagen.**
- Neuregelung in § 35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB – Anlagen **solarer Strahlungsenergie.**

# § 35 Abs. 1 Nr. 6 d BauGB

- Änderung:

„die Feuerungswärmeleistung der Anlage überschreitet nicht 2,0 Megawatt und die Kapazität einer Anlage zur Erzeugung von Biogas überschreitet nicht 2,3 Millionen Normkubikmeter Biogas pro Jahr“.

# § 35 Abs. 1 Nr. 7 BauGB

- Änderung:  
„der Erforschung, Entwicklung und 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.“

# § 35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB

- Neuregelung:  
„der Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen von zulässigerweise genutzten Gebäuden dient, wenn die Anlage dem Gebäude baulich untergeordnet ist.“

# § 35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB

- Erfasst werden **Photovoltaikanlagen** sowie **solarthermische Anlagen**.
- Nur Gebäude, nicht bauliche Anlage – Begriff: hilfsweise § 2 Abs. 2 MBO.
- Nr. 8 beseitigt Rechtsunsicherheiten, insb. OVG Münster, ZfBR 2011, 45) – nunmehr wird klargestellt, dass durch die nachträgliche Errichtung einer Solaranlage ein ehemals privilegiertes Gebäude seine Privilegierung nicht einbüßt. Bauordnungsrechtliche Regelungen bleiben gleichwohl unberührt.



# § 35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB

- Nr. 8 verlangt, dass das Gebäude „**zulässigerweise** genutzt“ wird. Das Gebäude muss für sich genommen im Außenbereich genehmigungsfähig sein und zulässigerweise errichtet werden können.
- Privilegierung des Gebäudes kann nicht aus Nr. 8 hergeleitet werden.
- Abgestellt wird auf einen bestehenden **Bestandsschutz**.
- Es genügt die **formell zulässige Nutzung**.
- „**Solarscheunen**“ bleiben ausgeschlossen.

**Bundesrat: Novelle 2012**  
**§ 35 Abs. 1 Nr. 8 erweitern**

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

## § 249 BauGB:

- Sonderregelungen zur Windenergie in der Bauleitplanung

## § 249 BauGB:

- (1) Werden in einem Flächennutzungsplan zusätzliche Flächen für die Nutzung von Windenergie dargestellt, folgt daraus nicht, dass die vorhandenen Darstellungen des Flächennutzungsplans zur Erzielung der Rechtswirkungen des § 35 Absatz 3 Satz 3 nicht ausreichend sind. Satz 1 gilt entsprechend bei der Änderung oder Aufhebung von Darstellungen zum Maß der baulichen Nutzung. Die Sätze 1 und 2 gelten für Bebauungspläne, die aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden, entsprechend.

# § 249 BauGB:

- (2) Nach § 9 Abs. 2 Satz 1 Nummer 2 kann auch festgesetzt werden, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Windenergieanlagen nur zulässig sind, wenn sichergestellt ist, dass nach der Errichtung der im Bebauungsplan festgesetzten Windenergieanlagen andere im Bebauungsplan bezeichnete Windenergieanlagen innerhalb einer im Bebauungsplan zu bestimmenden angemessenen Frist zurückgebaut werden. Die Standorte der zurückzubauenden Windenergieanlagen können auch außerhalb des Bebauungsplangebiets oder außerhalb des Gemeindegebiets liegen. Darstellungen im Flächennutzungsplan, die die Rechtswirkungen des § 35 Absatz 3 Satz 3 haben, können mit Bestimmungen entsprechend den Sätzen 1 und 2 mit Wirkung für die Zulässigkeit der Windenergieanlagen nach § 35 Absatz 1 Nummer 5 verbunden sein.

## Bundesrat zu § 249 BauGB

- 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. "
-

# § 34 BauGB

# § 34 Abs. 3 a S. 1 Nr. 1 BauGB

- § 34 Abs. 3 a BauGB ermöglicht zusätzliche baulichen Maßnahmen im Zusammenhang mit vorhandenen Gewerbe- und Handwerksbetrieben und Wohnbauvorhaben.
- Dies soll erweitert werden um die Möglichkeiten einer Nutzungsänderung von einem Gewerbe- und Handwerksbetrieb zu einem Wohnzwecken dienenden Gebäude.
- Deshalb Neufassung von § 34 Abs. 3 a S. 1 Nr. 1 BauGB.



## § 34 Abs. 3a Satz 1 Nummer 1 neu:

- „1. der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise
- errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs, **einschließlich** der
- **Nutzungsänderung zu Wohnzwecken, oder der Erweiterung, Änderung oder**
- **Erneuerung einer zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden baulichen**
- **Anlage dient,“.**

# § 34 Abs. 3 a S. 1 Nr. 1 BauGB

- Praktische Bedeutung?

## § 34 Abs. 5 S. 3 BauGB

- § 34 Abs. 5 S. 3 BauGB wird neu gefasst: „§ 9 Abs. 6 und § 31 sind entsprechend anzuwenden.“
- Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB und Befreiungen und Ausnahmen nach § 31 BauGB können auch in Entwicklungssatzungen und erweiterten Abrundungssatzungen entsprechend angewendet werden.

# § 35 BauGB Außenbereich

## Bundesrat

- 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"**

## § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

... wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll, **es sei denn, es handelt sich um die Errichtung, Änderung oder Erweiterung einer baulichen Anlage zur Tierhaltung, die nicht dem Anwendungsbereich der Nr. 1 unterfällt und einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz 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.“**

- Es geht um Tierhaltungsbetriebe im Außenbereich, die „industriell“ betrieben und bislang nach Abs. 1 Nr. 4 zugelassen werden konnten.
- Diskussion um „landwirtschaftlich“?
- Zahl dieser Betriebe hat in den letzten Jahren zugenommen.

# Bundesrat

- „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.“



## § 35 Abs. 4 Satz 2 BauGB neu

- „In begründeten Einzelfällen gilt die Rechtsfolge des Satzes 1 auch für die Neuerrichtung eines Gebäudes im Sinne des Absatzes 1 Nummer 1, dem eine andere Nutzung zugewiesen werden soll,
- wenn das ursprüngliche Gebäude vom äußeren Erscheinungsbild auch zur Wahrung der Kulturlandschaft erhaltenswert ist,
- keine stärkere Belastung des Außenbereichs zu erwarten ist als in Fällen des Satzes 1 und
- die Neuerrichtung auch mit nachbarlichen Interessen vereinbar ist; Satz 1 Nummer 1 Buchstabe b bis g gilt entsprechend.“

# § 35 Abs. 4 Satz 2 BauGB

- § 35 Abs. 4 Satz 1 a BauGB begünstigt nur Nutzungsänderungen einer erhaltenswerten Bausubstanz.
- Oft ist aber die Bausubstanz marode, so dass nur eine Neuerrichtung in Frage kommt.
- Um den Strukturwandel in der Landwirtschaft zu unterstützen, soll im Einzelfall auch eine Neuerrichtung von Gebäuden begünstigt werden.
- Dafür gelten zwei Voraussetzungen:
  - Das ursprüngliche Gebäude soll vom äußeren Erscheinungsbild zur Wahrung der Kulturlandschaft erhaltenswert erscheinen.
  - Nachbarliche Interessen müssen gewahrt bleiben.
- Außerdem: Bezugnahme auf § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 b-g BauGB.

# § 35 Abs. 4 Satz 2 BauGB

- Daher sind die Voraussetzungen für die Nutzungsänderung bei Beibehaltung des Gebäudes entsprechend anzuwenden:
  - Neubau muss sich im Wesentlichen an der äußeren Gestalt des bisherigen Gebäudes, einschließlich der Kubatur, orientieren.
  - Unwesentliche Veränderungen der Gestalt des ursprünglichen Gebäudes sind aber möglich, insbesondere auch für sichtbare Veränderungen wie Fenstereinbau, Eingangsbereich sowie Maßnahmen zur Einhaltung gesetzlicher Anforderungen in Bezug auf die Einsparung von Energie.

# Bundesrat

- Streichung

# Weitere Anpassungen

# § 122 Abs. 2 S. 2 BauGB

- Änderung: „In den Fällen der §§ 731, 767 bis 770, 785 und 786 der Zivilprozessordnung tritt das Amtsgericht, in dessen Bezirk die Enteignungsbehörde ihren Sitz hat, an die Stelle des Prozessgerichts.“
- Grund:
  - Verweis auf § 791 ZPO (Zwangsvollstreckung im Ausland) ist unrichtig geworden.
  - Die Bestimmung ist durch Art. 1 des EG-Vollstreckungstitel-Durchführungsgesetzes vom 18. 8. 2005 (BGBl. I S. 2477) aufgehoben worden und soll daher entfallen.

## **§ 124 BauGB. Erschließungspflicht nach abgelehntem Vertragsangebot**

- **„Hat die Gemeinde einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Absatz 1 erlassen und lehnt sie das zumutbare Angebot zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrags über die Erschließung ab, ist sie verpflichtet, die Erschließung selbst durchzuführen.“**
- **Übernimmt bisherigen § 124 Abs. 3 S. 2 BauGB.**
- **Ansonsten gelten Neuregelungen in § 11 BauGB.**

## § 133 Abs. 3 S. 4 BauGB

- Redaktionelle Änderung: „Der Rückzahlungsanspruch ist ab Erhebung der Vorausleistung mit 2 vom Hundert über dem Basiszinssatz nach § 247 des Bürgerlichen Gesetzbuchs jährlich zu verzinsen.“



## § 135 Abs. 3 S. 3 BauGB

- Redaktionelle Änderung: „Der jeweilige Restbetrag ist mit höchstens 2 vom Hundert über dem Basiszinssatz nach § 247 des Bürgerlichen Gesetzbuchs jährlich zu verzinsen.“

# Städtebauliche Sanierung

- Nachtrag zur Klimaschutznovelle

# § 136 Abs. 2 S. 2 Nr. 1 BauGB

- „Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Städtebauliche Missstände liegen vor wenn:
  1. Das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen **auch unter der Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung** nicht entspricht oder ...

# § 136 Abs. 2 S. 2 Nr. 1 BauGB

- Regelungen in § 136 BauGB ergänzen Klimaschutz-Novelle.
- Neu ist die Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung bei der Beurteilung, ob in einem Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen.
- Maßstab ist § 1 a Abs. 5 BauGB.
- Klimaschutz und Klimaanpassung finden insoweit auch bei der städtebaulichen Sanierung ihren Anwendungsbereich als ein Bestandteil der städtebaulichen Gesamtmaßnahme.
- Die schon praktizierte „klimagerechte Stadterneuerung“ wird dadurch auch im Gesetzeswortlaut nachvollzogen.
- Auch bestehende Sanierungsgebiete können hiervon erfasst werden – planerisches Ermessen!

# § 136 Abs. 3 Nr. 1 h BauGB

- Neuer Buchstabe h: „Bei der Beurteilung, ob in einem städtischen oder ländlichen Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, sind insbesondere zu berücksichtigen:
  1. ....
    - a) ...
    - h) Die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung.“**
- .

- Durch die Bezugnahme auf die allgemeinen Anforderungen wird verdeutlicht, dass die Standards des Energiefachrechts als allgemein anerkannte und einschlägige Vorschriften zu Grunde gelegt werden

# § 136 Abs. 3 Nr. 1 h BauGB

- Es werden zusätzliche Kriterien für die Sanierungsbedürftigkeit eines Gebiets geschaffen:
  - Die energetische Beschaffenheit.
  - Die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung
  - Die Gesamtenergieeffizienz der Versorgungseinrichtungen.
- Art und Gewicht der anhand dieser Kriterien ermittelten Mängel sind zu beurteilen und in einer Gesamtschau zu würdigen.
- Nur beispielhaft Auflistung.

# § 136 Abs. 4 S. 2 Nr. 1 BauGB

- § 136 Abs. 4 BauGB: „Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen dazu beitragen, dass
  1. Die bauliche Struktur in allen Teilen des Bundesgebiets **nach den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung** sowie nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt wird, ...“
- Auch die bauliche Struktur soll an die Erfordernisse des Klimaschutzes und der Klimaanpassung angepasst werden.
- Z. B. durch bessere Ausstattung der baulichen Anlagen mit nachhaltigen Versorgungseinrichtungen, wie Erneuerbare-Energien-Anlagen, KWK-Anlagen oder verbesserte Wärmedämmung.



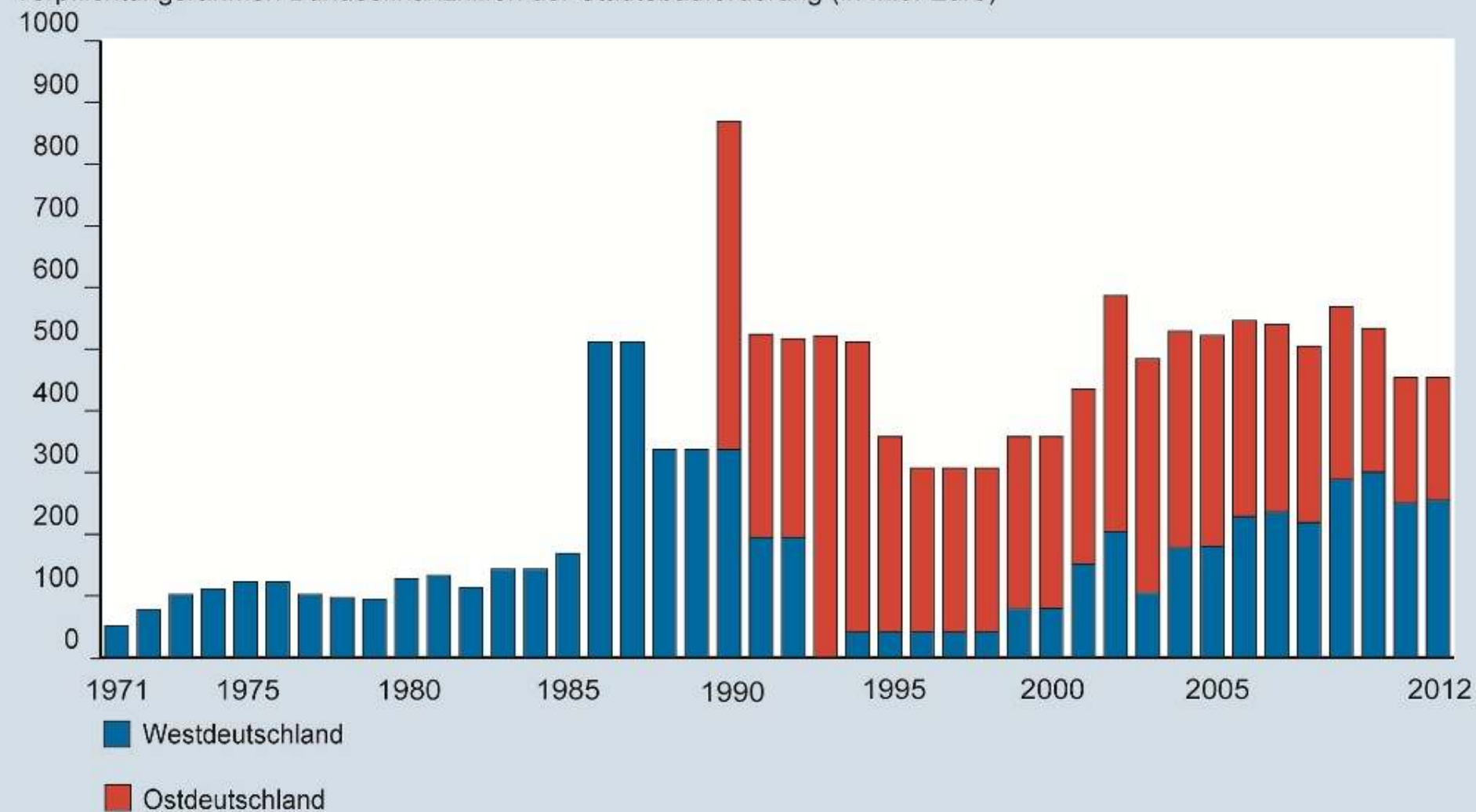
# Bundesrat

- Klimaschutz als Sanierungsziel

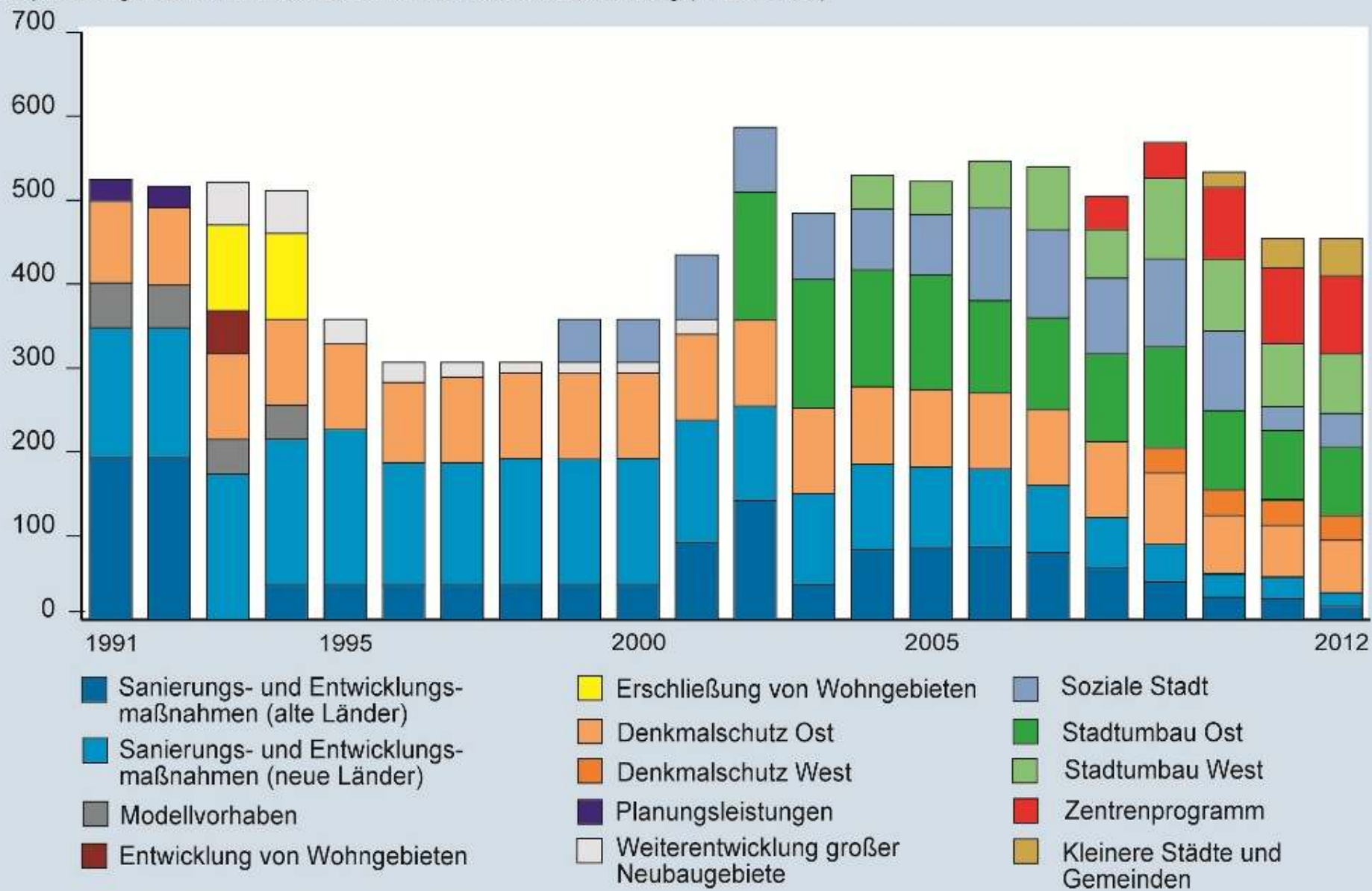
## **§ 164b Finanzhilfen des Bundes**

- Vom Bundesrat befürwortet
- Vom Bundestag nicht aufgegriffen

# Verpflichtungsrahmen Bundesfinanzhilfen der Städtebauförderung (in Mio. Euro)



Verpflichtungsrahmen Bundesfinanzhilfen der Städtebauförderung (in Mio. Euro)



Datenbasis: Städtebauförderungsdatenbank des BBSR

# KfW Programm Energetische Stadtsanierung

# Stadtumbau Novelle 2011

- §§ 171 a bis 171 d BauGB

# Neuregelung in § 171 a Abs. 2 BauGB

- „Stadtumbaumaßnahmen sind Maßnahmen, durch die in von **erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten** betroffenen Gebieten Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen vorgenommen werden.
- **Erhebliche städtebauliche Funktionsverluste** liegen insbesondere vor,
- .....
- **wenn die allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung nicht erfüllt werden.**

# Städtebauliche Funktionsverluste:

- Funktionsverluste liegen auch vor, wenn Klimaschutz und Klimaanpassung nicht Rechnung getragen wird:
  - Hohe Energiekosten.
  - Fehlende Frischluftschneisen, deswegen Hitze, Schwüle, Dürre im Sommer, Vegetationsarmut.
  - Starkregengefahren.
  - Hohe Versiegelung, deswegen Überschwemmungsgefahren.
  - Aber auch in Kombination mit anderen städtebaulichen Gesichtspunkten, z.B. Segregationsprozesse.
- Wer oder was liefert die entsprechenden Erkenntnisse?.



# Abbruchgebot Rückbaugebot

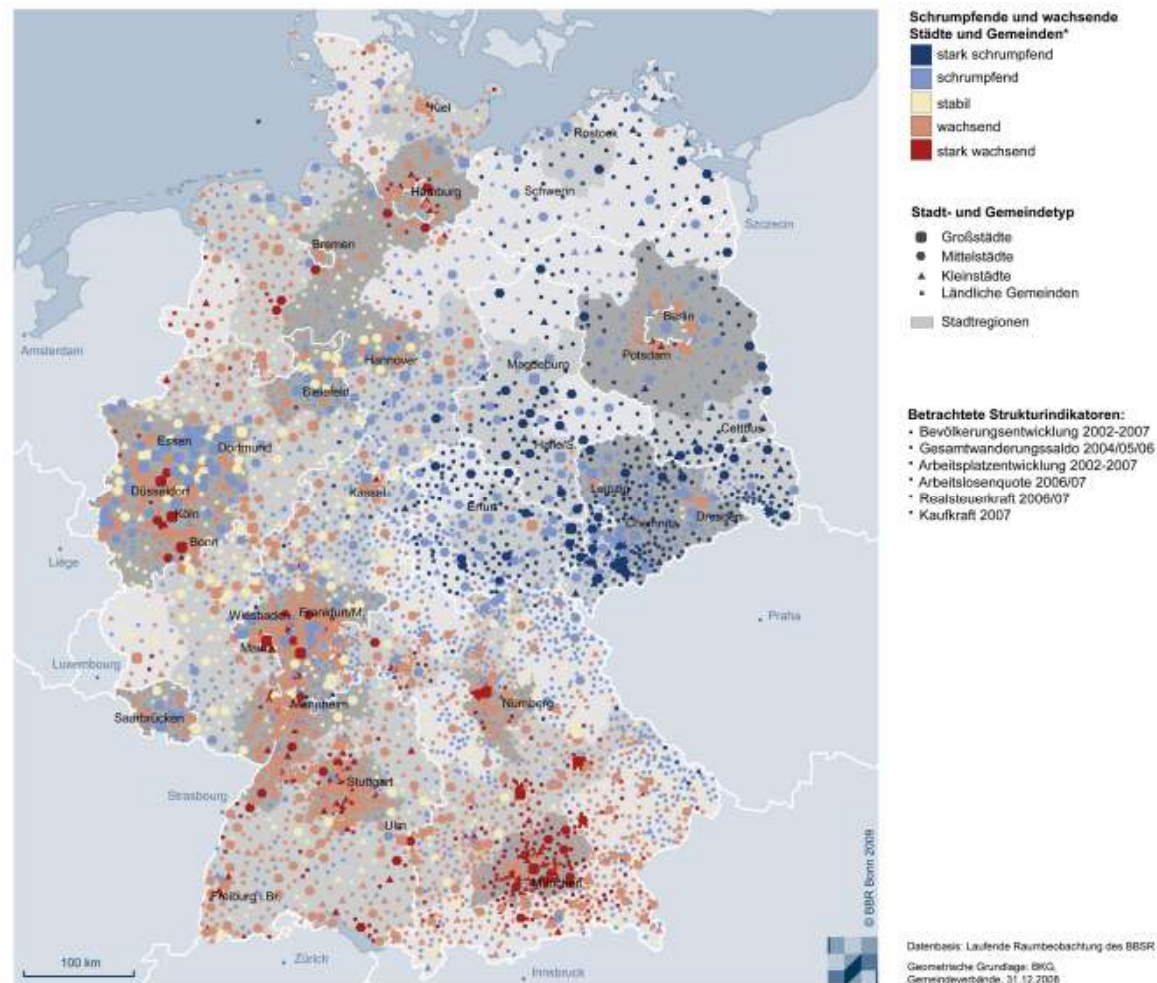
- Anliegen: „Schrottimmobilien“

## Schrottimmobilien – was ist das?

- Liegenschaften, die – zumeist in innerstädtischen Lagen belegen – nicht angemessen genutzt werden und
- teils stark verfallen sind und
- deren Eigentümer sich aus unterschiedlichen Gründen nicht an der städtebaulichen Erneuerung beteiligen.
- „Verwahrloste Immobilien“

## „Schrottimmobilien“

- Leerstehende Fabriken
- Was die „Heuschrecken“ von Wohnbauten übrig lassen
- „Kaußen“ Effekt in den 1970ern
- Leerstehende Kaufhäuser
- Leerstehende Wohnhäuser
- Leerstehende Denkmäler
- Weniger Menschen – mehr Leerstände



## Ansätze

- Städtebaurecht,
- Denkmalschutzrecht,
- Bauordnungsrecht,
- das Wohnungsaufsichtsrecht,
- das Abfallrecht,
- das allgemeine Ordnungs- und Polizeirecht.

# Bauplanungsrecht

- **Städtebauliche Gebote**
- **Enteignung**
- **Vorkaufsrecht**
- **Vorkaufsrechtssatzung**
- **Erhaltungssatzung**
- **Sanierungsrecht**
- **Entwicklungsrecht**
- **Stadtumbaurecht**

# Planverwirklichung

Zweiter Abschnitt  
Städtebauliche Gebote  
§§ 175 - 179



# Die 6 Gebote

- Baugebot
- Modernisierungsgebot
- Instandsetzungsgebot
- Rückbaugebot
- Entsiegelungsgebot
- Pflanzgebot
- Kein „Gießgebot“
- Kein Nutzungsgebot

# **§ 176**

## **Baugebot**

## **§ 176 Abs. 1**

(1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist

1. sein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen oder

2. ein vorhandenes Gebäude oder eine vorhandene sonstige bauliche Anlage den Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen.

## **§ 176 Abs. 3 und 4**

- (3) Ist die Durchführung des Vorhabens aus wirtschaftlichen Gründen einem Eigentümer nicht zuzumuten, hat die Gemeinde von dem Baugebot abzusehen.
- (4) Der Eigentümer kann von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn er glaubhaft macht, dass ihm die Durchführung des Vorhabens aus wirtschaftlichen Gründen nicht zuzumuten ist. § 43 Abs. 1, 4 und 5 sowie § 44 Abs. 3 und 4 sind entsprechend anzuwenden.

## **§ 176 Abs. 7**

(7) Mit dem Baugebot kann die Verpflichtung verbunden werden, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist den für eine bauliche Nutzung des Grundstücks erforderlichen Antrag auf Erteilung einer bauaufsichtlichen Genehmigung zu stellen.

## **§ 176 Abs. 8**

(8) Kommt der Eigentümer der Verpflichtung nach Absatz 7 auch nach Vollstreckungsmaßnahmen auf Grund landesrechtlicher Vorschriften nicht nach, kann das Enteignungsverfahren nach § 85 Abs. 1 Nr. 5 auch vor Ablauf der Frist nach Absatz 1 eingeleitet werden

## § 85 Enteignungszweck

(1) Nach diesem Gesetzbuch kann nur enteignet werden, um

(1.) – (4.)

5. Grundstücke einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn ein Eigentümer die Verpflichtung nach § 176 Abs. 1 oder 2 nicht erfüllt

## **§ 177 Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot (Abs. 1)**

**Weist eine bauliche Anlage nach ihrer inneren oder äußeren  
Beschaffenheit  
Missstände oder Mängel auf,  
deren Beseitigung oder Behebung durch Modernisierung oder  
Instandsetzung möglich ist,  
kann die Gemeinde  
die Beseitigung der Missstände durch ein  
Modernisierungsgebot und  
die Behebung der Mängel durch ein Instandsetzungsgebot  
anordnen.**



**(noch § 177 Abs. 1)**

**Zur Beseitigung der Missstände und zur Behebung der Mängel ist der Eigentümer der baulichen Anlage verpflichtet.**

**In dem Bescheid, durch den die Modernisierung oder Instandsetzung angeordnet wird, sind die zu beseitigenden Missstände oder zu behebenden Mängel zu bezeichnen und eine angemessene Frist für die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen zu bestimmen.**

## **§ 177 Abs. 2**

(2) Missstände liegen insbesondere vor, wenn die bauliche Anlage nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht.

## § 177 Abs. 3

- (3) Mängel liegen insbesondere vor, wenn durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter
- 1. die bestimmungsgemäße Nutzung der baulichen Anlage nicht nur unerheblich beeinträchtigt wird,
  - 2. die bauliche Anlage nach ihrer äußeren Beschaffenheit das Straßen- oder Ortsbild nicht nur unerheblich beeinträchtigt oder
  - 3. die bauliche Anlage erneuerungsbedürftig ist und wegen ihrer städtebaulichen, insbesondere geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung erhalten bleiben soll.

## **(noch § 177 Abs. 3)**

- Kann die Behebung der Mängel einer baulichen Anlage nach landesrechtlichen Vorschriften auch aus Gründen des Schutzes und der Erhaltung von Baudenkmälern verlangt werden, darf das Instandsetzungsgebot nur mit Zustimmung der zuständigen Landesbehörde erlassen werden.
- In dem Bescheid über den Erlass des Instandsetzungsgebots sind die auch aus Gründen des Denkmalschutzes gebotenen Instandsetzungsmaßnahmen besonders zu bezeichnen.

## **§ 177 Abs. 4**

(4) Der Eigentümer hat die Kosten der von der Gemeinde angeordneten Maßnahmen insoweit zu tragen, als er sie durch eigene oder fremde Mittel decken und die sich daraus ergebenden Kapitalkosten sowie die zusätzlich entstehenden Bewirtschaftungskosten aus Erträgen der baulichen Anlage aufbringen kann. Sind dem Eigentümer Kosten entstanden, die er nicht zu tragen hat, hat die Gemeinde sie ihm zu erstatten, soweit nicht eine andere Stelle einen Zuschuss zu ihrer Deckung gewährt.

## **(noch § 177 Abs. 4)**

- Dies gilt nicht, wenn der Eigentümer auf Grund anderer Rechtsvorschriften verpflichtet ist, die Kosten selbst zu tragen, oder wenn er Instandsetzungen unterlassen hat und nicht nachweisen kann, dass ihre Vornahme wirtschaftlich unvertretbar oder ihm nicht zuzumuten war. Die Gemeinde kann mit dem Eigentümer den Kostenerstattungsbetrag unter Verzicht auf eine Berechnung im Einzelfall als Pauschale in Höhe eines bestimmten Vomhundertsatzes der Modernisierungs- oder Instandsetzungskosten vereinbaren.

## **§ 177 Abs. 5**

- (5) Der vom Eigentümer zu tragende Kostenanteil wird nach der Durchführung der Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der Erträge ermittelt, die für die modernisierte oder instandgesetzte bauliche Anlage bei ordentlicher Bewirtschaftung nachhaltig erzielt werden können; dabei sind die mit einem Bebauungsplan, einem Sozialplan, einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme oder einer sonstigen städtebaulichen Maßnahme verfolgten Ziele und Zwecke zu berücksichtigen.

## **§ 164 a Abs. 3**

(3) Städtebauförderungsmittel können für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 eingesetzt werden. Soweit nichts anderes vereinbart ist, gilt dies auch für entsprechende Maßnahmen, zu deren Durchführung sich der Eigentümer gegenüber der Gemeinde vertraglich verpflichtet hat, sowie für darüber hinausgehende Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll.



## **§ 179**

# **Rückbau- und Entsiegelungsgebot**

# Rückbaugebot

- (1) Die Gemeinde kann den Eigentümer verpflichten zu dulden, dass eine bauliche Anlage im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ganz oder teilweise beseitigt wird, wenn sie
1. den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entspricht und ihnen nicht angepasst werden kann oder
  2. Missstände oder Mängel im Sinne des § 177 Abs. 2 und 3 Satz 1 aufweist, die auch durch eine Modernisierung oder Instandsetzung nicht behoben werden können.

## **§ 179 Abs. 3**

(3) Entstehen dem Eigentümer, Mieter, Pächter oder sonstigen Nutzungsberechtigten durch die Beseitigung Vermögensnachteile, hat die Gemeinde angemessene Entschädigung in Geld zu leisten. Der Eigentümer kann anstelle der Entschädigung nach Satz 1 von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn es ihm mit Rücksicht auf das Rückbau- oder Entsiegelungsgebot wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten. § 43 Abs. 1, 2, 4 und 5 sowie § 44 Abs. 3 und 4 sind entsprechend anzuwenden.

# Praktische Erfahrungen

- „Schwert im Schrank“
- Administrativer Aufwand
- Wer macht sich damit beliebt?
- Förderungsgrundlage
- Verträge statt Gebote
- Ordnungspolitische Leitlinie für kommunales Handeln

# § 179 Abs. 1 S. 1 BauGB

- Nicht behebbaren Missstände oder Mängel im Sinne des § 177 Abs. 2 und 3 S. 1 keines Bebauungsplans mehr, da die maßgeblichen Kriterien bereits im Gesetz definiert sind.
- Alsbaldige Durchführung der Maßnahme ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich.
- **Die Kosten des Rückbaus trägt die Gemeinde, „denn der Eigentümer ist dazu regelmäßig entweder wirtschaftlich nicht in der Lage oder dazu bereit“.**
- **Fragwürdig!**

# Rückbaugebot neu

- (1) Die Gemeinde kann den Eigentümer verpflichten zu dulden, dass eine bauliche Anlage (gestrichen: *im Geltungsbereich eines Bebauungsplans*) ganz oder teilweise beseitigt wird, wenn sie
1. den Festsetzungen **eines** Bebauungsplans nicht entspricht und ihnen nicht angepasst werden kann oder
  2. Missstände oder Mängel im Sinne des § 177 Abs. 2 und 3 Satz 1 aufweist, die auch durch eine Modernisierung oder Instandsetzung nicht behoben werden können.

# Bundesrat

- Rückbaupflicht des Eigentümers
- Auf eigene Kosten

# Weitere Instrumente Überblick

- Enteignung
- Sanierungsmaßnahme
- Entwicklungsmaßnahme
- Stadtumbau
- Veränderungssperre



# **Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn**

1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht oder
2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

## § 209 Vorarbeiten auf Grundstücken

- (1) Eigentümer und Besitzer haben zu dulden, dass Beauftragte der zuständigen Behörden zur Vorbereitung der von ihnen nach diesem Gesetzbuch zu treffenden Maßnahmen Grundstücke betreten und Vermessungen, Boden-und Grundwasseruntersuchungen oder ähnliche Arbeiten ausführen.
- Die Absicht, solche Arbeiten auszuführen, ist den Eigentümern oder Besitzern vorher bekannt zu geben. Wohnungen dürfen nur mit Zustimmung der Wohnungsinhaber betreten werden.

## **§ 928 BGB Aufgabe des Eigentums, Aneignung des Fiskus**

(1) Das Eigentum an einem Grundstück kann dadurch aufgegeben werden, dass der Eigentümer den Verzicht dem Grundbuchamt gegenüber erklärt und der Verzicht in das Grundbuch eingetragen wird.

(2) Das Recht zur Aneignung des aufgegebenen Grundstücks steht dem Fiskus des Landes zu, in dem das Grundstück liegt. Der Fiskus erwirbt das Eigentum dadurch, dass er sich als Eigentümer in das Grundbuch eintragen lässt.

# Bestellung eines Vertreters

## § 207 BauGB

- Ist ein Vertreter nicht vorhanden, so hat das Vormundschaftsgericht auf Ersuchen der zuständigen Behörde einen rechts- und sachkundigen Vertreter zu bestellen
- 1. für einen Beteiligten, dessen Person unbekannt, oder für eine Person, deren Beteiligung ungewiss ist,
- 2. für einen abwesenden Beteiligten, dessen Aufenthalt unbekannt oder dessen Aufenthalt zwar bekannt, der aber an der Besorgung seiner Vermögensangelegenheiten verhindert ist,
- 3. für einen Beteiligten, dessen Aufenthalt sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs dieses Gesetzbuchs befindet, wenn er der Aufforderung der zuständigen Behörde, einen Vertreter zu bestellen, innerhalb der ihm gesetzten Frist nicht nachgekommen ist,
- 4. für Gesamthandseigentümer oder Eigentümer nach Bruchteilen sowie für mehrere Inhaber eines sonstigen Rechts an einem Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht, wenn sie der Aufforderung der zuständigen Behörden, einen gemeinsamen Vertreter zu bestellen, innerhalb der ihnen gesetzten Fristen nicht nachgekommen sind,
- 5. bei herrenlosen Grundstücken zur Wahrung der aus dem Eigentum sich ergebenden Rechte und Pflichten.
- Für die Bestellung und für das Amt des Vertreters gelten die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs für die Pflegschaft entsprechend.



## „Lücken“

- **Zwangsversteigerung**
- **kein gemeindliches Vorkaufsrecht im Zwangsversteigerungsverfahren**
- **Und:**
- **Gesellschaft liquidieren**

# Enteignungsrecht?

- Von Paul Lücke zu
- Karl Theodor von Guttenberg

## Städtebauliches Entwicklungsrecht

- In Deutschland wenig geliebt
- „Flächenenteignung“
- Die Regierung Thatcher nutzte dies für die Brachen/Schrottimmobilien der 60er und 70er Jahre
- Docklands
- Liverpool
- Glasgow



## BVerwG, Beschluß vom 08.07.1998 - 4 BN 22/98

- **1. Als Entwicklungsbereich gem. § [165](#) BauGB kann auch eine Fläche mit vorhandener Bebauung festgelegt werden, wenn diese beseitigt und der Bereich einer grundlegend neuen städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden soll**
- **Zum Sachverhalt:**
- Städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Alter Schlachthof“ vom 8. 7. 1993 (GVBl S. 326) im Bezirk Prenzlauer Berg von Berlin.
- Die Bebauung des etwa 50ha großen Bereichs war im Krieg weitgehend zerstört und danach durch Massiv- und Behelfsbauten ersetzt worden, die als Materiallager oder Werkstätten genutzt wurden.
- Nach der Wiedervereinigung leiteten Grundstücksverkäufe einen Prozeß ungeordneter Umnutzung ein.
- Ziel der Entwicklungsmaßnahme ist es, eine innenstadtadäquate Nutzung des Bereichs für Wohnbebauung, Gemeinbedarfseinrichtungen, Grünanlagen, Dienstleistungsbetriebe, Handel und Gewerbe zu erreichen.

BVerwG, Beschluß vom 2. 11. 2000 - 4 BN 51/00  
Rummelsburger Bucht in Berlin

- Die Gemeinde ist befugt, ein baulich genutztes sanierungsbedürftiges Gebiet, das innerhalb eines größeren, grundlegend neu zu strukturierenden Bereichs liegt, in den Bereich einer Entwicklungsmaßnahme gem. § [165](#) BauGB einzubeziehen.
- Ob die Gemeinde in einem solchen Gebiet Sanierungsmaßnahmen gem. § 136ff. BauGB auf Grund einer Sanierungssatzung durchführt oder
- das Gebiet in den größeren Zusammenhang einer Entwicklungsmaßnahme einbezieht und in diesem Rahmen die erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen in Angriff nimmt, obliegt - im Rahmen der gesetzlichen Voraussetzungen - ihrer Entscheidung

## § 171 f BauGB?

- Worum geht es?
- USA – PPP - Trittbrettfahrer
- Wortlaut
- Stand der Anwendung
- Wirkungsweise

Bundesland	Gesetzesgrundlage für die Schaffung von UID	UID-Projekte in der Umsetzung
Bremen	Bremisches Gesetz zur Stärkung von Einzelhandels- und Dienstleistungszentren vom Juli 2006	• BID Ansgarikirchhof
Hamburg	Gesetz zur Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungszentren (GSED) vom Dezember 2004 mit Änderung vom November 2007	<ul style="list-style-type: none"> <li>• BID Sachsentor Bergedorf</li> <li>• BID Neuer Wall</li> <li>• BID Wandsbek Markt</li> <li>• BID Lüneburger Straße Harburg</li> <li>• BID Alte Holstenstraße Bergedorf</li> <li>• BID Hohe Bleichen Heuberg</li> </ul>
Hamburg	Gesetz zur Stärkung von Wohnquartieren durch private Initiativen vom Dezember 2007	Noch kein Projekt in Umsetzung
Hessen	Gesetz zur Stärkung von innerstädtischen Geschäftsquartieren (INGE) vom Januar 2006	• 4 BID in der Giessener Innenstadt: Seltersweg, Katharinenviertel, Marktquartier und Theaterpark
Nordrhein-Westfalen	Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG) vom Juni 2008	Noch kein Projekt in Umsetzung
Saarland	Gesetz zur Schaffung von Bündnissen für Innovation und Dienstleistungen (BIDG) vom Mai 2007	Noch kein Projekt in Umsetzung
Schleswig-Holstein	Gesetz über die Einrichtung von Partnerschaften zur Attraktivierung von City-, Dienstleistungs- und Tourismusbereichen (PACT) vom Juli 2006	<ul style="list-style-type: none"> <li>• PACT Flensburger Innenstadt</li> <li>• PACT Elmshorn</li> <li>• PACT Schmuggelstieg (Norderstedt)</li> </ul>

Übersicht über UID Gesetze und Projekte in Deutschland

Stand: August 2009

Quelle: Eigene Darstellung

Und präventiv?

- Brachen vermeiden

## Baurecht auf Zeit

### § 9 Abs. 2 BauGB

- (2) Im Bebauungsplan kann in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur
  - 1.
  - für einen bestimmten Zeitraum zulässig oder
  - 2.
  - bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig
  - sind. Die Folgenutzung soll festgesetzt werden.

## § 35 Abs. 5 Satz 2 BauGB

- Für Vorhaben nach Absatz 1 Nr. 2 bis 6 ist
- als weitere Zulässigkeitsvoraussetzung eine Verpflichtungserklärung abzugeben,
- das Vorhaben nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung zurückzubauen und Bodenversiegelungen zu beseitigen.

# Weitere Änderungen wegen des Erbschaftssteuerrecht



## § 192 Abs. 2 BauGB

- Die Neuregelungen in den §§ 192 ff. BauGB gehen auf das Erbschaftssteuerreformgesetz zurück.
- § 192 BauGB regelt die Zusammensetzung der Gutachterausschüsse.
- Änderung in Abs. 2: „ Die Gutachterausschüsse bestehen aus einem Vorsitzenden und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern **einschließlich eines Bediensteten der zuständigen Finanzbehörde mit Erfahrung in der steuerlichen Bewertung von Grundstücken**“.

# § 192 Abs. 3 S. 2 BauGB

- § 192 Abs. 3 BauGB: „Der Vorsitzende und die weiteren Gutachter sollen in der Ermittlung von Grundstückswerten oder sonstigen Wertermittlungen sachkundig und erfahren sein und dürfen nicht hauptamtlich mit der Verwaltung der Grundstücke der Gebietskörperschaft, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet ist, befasst sein. Für die Ermittlung der Bodenrichtwerte ist **der Bedienstete der zuständigen Finanzbehörde** mit Erfahrung in der steuerlichen Bewertung von Grundstücken als Gutachter vorzusehen.“
- Für die steuerliche Beurteilung von Grundstücken haben neben dem Bodenrichtwert auch andere Daten wie Liegenschaftszinssätze oder Sachwertfaktoren Bedeutung.
- Beschränkung der Finanzbehörde auf Bodenrichtwerte ist nicht mehr sachgerecht und entspricht im Übrigen auch nicht mehr der Praxis.

# § 195 Abs. 1 Satz 1 BauGB

- § 195 BauGB bezieht sich auf die Kaufpreissammlung.
- Die Auswertung der Kaufpreissammlung dient der Herstellung von Markttransparenz und dem Besteuerungsverfahren.
- Bestimmung wird zweifach geändert und erhält neuen Abs. 3. Der bisherige Abs. 3 wird Abs. 4.
- Änderung in Abs. 1 S. 1: „Zur Führung der Kaufpreissammlung ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen, oder ein Erbbaurecht **erstmalig oder erneut zu bestellen**, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden.“
- Nicht nur bei erstmaliger Begründung bzw. Bestellung, sondern auch bei der erneuten Bestellung von Erbbaurechten muss der Gutachterausschuss künftig eine Vertragsabschrift erhalten.

## § 197 Abs. 2 BauGB

**„Alle Gerichte und Behörden haben dem Gutachterausschuss Rechts- und Amtshilfe zu leisten. Die Finanzbehörden erteilen dem Gutachterausschuss auf Ersuchen Auskünfte über Grundstücke, soweit ihnen die Verhältnisse des Grundstücks bekannt sind und dies zur Ermittlung von Ausgleichsbeträgen und Enteignungsentschädigungen sowie zur Ermittlung von Verkehrswerten und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenrichtwerte erforderlich ist. Die Auskunftspflicht besteht nicht, soweit deren Erfüllung mit einem unverhältnismäßigen Aufwand verbunden wäre.“**

# § 199 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

- § 199 BauGB enthält unterschiedliche Ermächtigungen für Bund und Länder zum Erlass von RVO.
- Änderung in Abs. 2: „Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung
  1. die Bildung und das Tätigwerden der Gutachterausschüsse und der oberen Gutachterausschüsse **sowie der zentralen Geschäftsstellen**, soweit in diesem Gesetzbuch nicht bereits geschehen, die Mitwirkung der Gutachter und deren Ausschluss im Einzelfall,

# § 199 Abs. 2 Nr. 4 BauGB

- Änderung in Abs. 2: „Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung
  1. ...
  4. Die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung, **die Häufigkeit der Bodenrichtwertermittlung** sowie die Veröffentlichung der Bodenrichtwerte und sonstiger Daten der Wertermittlung und die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung.“
- Nr. 4 enthält eine redaktionelle Klarstellung, wonach die Länder eine häufigere Bodenrichtwertermittlung vornehmen können als im zweijährigen Turnus (gemäß § 196 Abs. 1 S. 5 BauGB).

## § 199 Abs. 2 Nr. 4 BauGB

- Klarstellung war erforderlich, da unklar war ob dies im Bundes- oder Landesrecht geregelt werden musste. Bundesrechtliche Regelung enthält § 196 Abs. 1 S. 5 BauGB. Daher sinnvoll, dass Länder andere Regelungen treffen können.

# Überleitungsrecht



## § 245 a Abs. 1 BauGB Überleitungsvorschriften

(1) Die Regelungen zur Zulässigkeit von Anlagen zur **Kinderbetreuung** sowie von Anlagen zur **Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen in § 3 Absatz 2 Nummer 2 und § 14 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung** in der ab dem ... geltenden Fassung gelten vorbehaltlich des Satzes 2 und des Absatzes 2 auch für Bebauungspläne, die auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung in einer Fassung vor dem ... In Kraft getreten sind. Satz 1 gilt nicht in Bezug auf Anlagen zur Kinderbetreuung, wenn vor dem ... die ausnahmsweise Zulässigkeit dieser Anlagen nach § 3 Absatz 3 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung in der vom 27. Januar 1990 bis zum ... geltenden Fassung durch Festsetzungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 1, Absatz 8 und 9 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen worden ist.

# § 245 a Abs. 1 BauGB

- Änderungen in den Baugebietsvorschriften der BauNVO gelten nur **für künftige Bebauungspläne** bzw. unmittelbar nur bei faktischen Baugebieten.
- Nach § 245 a Abs. 1 S. 1 BauGB sollen die Neuregelungen zur Zulässigkeit von Kindertagesstätten in WR sowie von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und von KWK-Anlagen **kraft Gesetzes auch auf bereits in Kraft befindliche Bebauungspläne angewendet** werden.
- Gründe:
  - nur klarstellende Regelungen.
  - das mit ihnen verfolgte Anliegen.
    - Vereinbarkeit von Familie und Beruf.
    - Wohnortnahe Kinderbetreuung.
    - Besserstellung des Kinderlärms.
    - Bei Solaranlagen ist aus Gründen der Rechtssicherheit eine förmliche Regelung erforderlich.

## § 245 a Abs. 1 BauGB

- Nach § 245 a Abs. 1 S. 2 BauGB gilt die Rückwirkung des S. 1 nicht für bereits solche Bebauungspläne, die ausdrücklich unter Anwendung von § 1 Abs. 6 Nr. 1, Abs. 8 und 9 BauNVO KITAS in WR als ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen haben, da hier eine gemeindliche Steuerungsentscheidung ausdrücklich begründet wurde.

## § 245 a Abs. 2 BauGB

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

# § 245 a Abs. 2 BauGB

- Abs. 2 S. 1 stellt für bestehende Bebauungspläne klar, dass Zulässigkeit von Anlagen zur Kinderbetreuung und von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien unter Anwendung von § 1 Abs. 5, 8 und 9 oder 14 Abs. 1 S. 2 BauNVO eingeschränkt oder ausgeschlossen werden können.
- Verfahren wie bei Änderungen von BPl, aber auch Anwendung der §§ 14 bis 18 BauGB.
- Regelmäßig durch Heranziehung des vereinfachten Verfahrens.
- Abs. 2 S. 2 sieht vor, dass entsprechende Änderungsverfahren bereits vor dem Inkrafttreten der eigentlichen Novelle eingeleitet und Veränderungssperren beschlossen werden können, um den Bedürfnissen der kommunalen Planungshoheit Rechnung zu tragen. Tritt bereits am Tag nach der Verkündung der Novelle in Kraft.

## § 245 a Abs. 3 BauGB

**(3) Darstellungen in Flächennutzungsplänen, die vor dem ... In Bezug auf bauliche Anlagen zur Tierhaltung im Sinne des § 35 Absatz 1 Nummer 4 die Rechtswirkungen des § 35 Absatz 3 Satz 3 erzielt haben, haben diese Rechtswirkungen auch in Bezug auf bauliche Anlagen zur Tierhaltung im Sinne der ab dem ... Geltenden Fassung des § 35 Absatz 1 Nummer 4. Wenn ein Fortgelten der Rechtswirkungen nach Satz 1 der ursprünglichen planerischen Zielsetzung widerspricht, stellt die Gemeinde dies in einem Beschluss fest, der ortsüblich bekannt zu machen ist. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses gelten die entsprechenden Darstellungen als aufgehoben, der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.**

## § 245 a Abs. 3 BauGB

- S. 1 regelt, dass durch Planvorbehalt getroffene Regelungen auch für Tierhaltungsanlagen nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB-neu gelten sollen.
- Steht dies jedoch im Widerspruch zum planerischen Willen der Gemeinde, dann findet S. 1 keine Anwendung.
- Nach S. 2 hat dies die Gemeinde in einem Beschluss festzustellen, der ortsüblich bekannt zu machen ist.
- Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gelten dann die Darstellungen des FNP als aufgehoben.
- Nach S. 3 ist der FNP im Wege der Berichtigung anzupassen.

## Nr. 2.6.7 der Anlage 2: redaktionell

- Gemeinschaftsvorschriften wird durch  
**„Rechtsakten der Europäischen Union“** als  
Anpassung an den Vertrag von Lissabon  
ersetzt.



# Änderungen der BauNVO

## § 3 BauNVO. Reines Wohngebiet

- § 3 Absatz 2 BauNVO neu gefasst:

- 

**„Zulässig sind**

**1. Wohngebäude,**

**2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.**

- Anlagen zur Kinderbetreuung sind in einem reinen Wohngebiet allgemein zulässig, wenn die Anzahl der Betreuungsplätze nicht wesentlich über den typischerweise zu erwartenden Bedarf eines reinen Wohngebiets der jeweiligen Größe hinausgeht.
- Bislang waren Kindertagesstätten unabhängig von ihrer Größe nach Abs. 3 Nr. 2 ausnahmsweise zulässig.
- **Weitere Kindertagesstätten** können dann nach **Abs. 3** ausnahmsweise erfolgen als **„sonstige Anlagen für soziale Zwecke“**.

# Bundesrat

- Nach „Kinderbetreuung“ sind die Wörter
- " die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen" zu streichen.“

## **Bundesrat § 11 BauNVO**

### **neuer § 11 Abs. 3 Nr. BauNVO**

- werden nach den Wörtern "großflächige Einzelhandelsbetriebe" die Wörter eingefügt
- "sowie Ansammlungen von mehreren Einzelhandelsbetrieben in räumlich-funktionalem Zusammenhang" eingefügt“

## § 14 BauNVO. „Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen“

- *Abs. 1 S. 2* : „Außer den in den §§ 2 bis 13 genannten Anlagen sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Soweit nicht bereits in den Baugebieten nach dieser Verordnung Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, ***einschließlich der Kleintierhaltungszucht*** zulässig sind, gehören zu den untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des Satzes 1 auch solche für die Kleintierhaltung. Im Bebauungsplan kann die Zulässigkeit der Nebenanlagen und Einrichtungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.“
- **Bundesrat:** Ablehnung

## § 14 Abs. 3 BauNVO neu

- **„Soweit baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb von Gebäuden nicht bereits nach den §§ 2 bis 13 dieser Verordnung zulässig sind, gelten sie auch dann als Anlagen im Sinne des Absatzes 1 Satz 1, wenn sie die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz einspeisen.“**

# Vollgeschoßbegriff

- Keine Neuregelung
- Es bleibt bei § 20 Abs. 1 BauNVO:
- „Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die **nach landesrechtlichen Vorschriften** Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. “

## **§ 17 Abs. 2 BauNVO: Obergrenzen der baulichen Nutzung**

- **„Die Obergrenzen des Absatzes 1 können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.“**



# Artikel 3: Inkrafttreten

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

# Vielen Dank!