

Newsletter

INKRAFTTRETEN DER BAUGB-NOVELLE 2013: „KLAPPE, DIE ZWEITE“

1. WESENTLICHE ÄNDERUNGEN DES BAUGESETZBUCHES

1.1 Verringerung der Flächenneuanspruchnahme

Ganz nach dem Motto „Der Name ist Programm“ wird in **§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB** nun ausdrücklich geregelt, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenstadtentwicklung erfolgen soll. Das zielt darauf ab, den Außenbereich zu schonen und soll die Attraktivität der vorhandenen Siedlungsbereiche stärker in den Vordergrund rücken. Dem Ziel, die Flächenneuanspruchnahme zu verringern, dienen im Übrigen auch die Neuregelungen in **§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB**, wonach der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden in der nach § 1 Abs. 7 vorzunehmenden Abwägung zu berücksichtigen ist, und in **§ 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB**, wonach die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder walddgenutzter Flächen künftig ausdrücklich einem Begründungserfordernis unterworfen wird.

1.2 Darstellung zentraler Versorgungsbereiche im Flächennutzungsplan

Mit der Erweiterung des **§ 5 Abs. 2 Nr. 2d BauGB** können nunmehr im Flächennutzungsplan auch die Ausstattung des Gemeindegebietes mit – schon bestehenden oder noch zu entwickelnden – zentralen Versorgungsbereichen dargestellt werden und dabei insbesondere ein von der Kommune aufgestelltes Einzelhandels- und Zentrenkonzept bei der vorbereitenden Bauleitplanung berücksichtigt werden. Hiermit wird die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, die für die Stärkung der Innenentwicklung und die Urbanität der Städte sowie zur Sicherung wohnortnahen Versorgung von Bedeutung ist, gestärkt.

1.3 Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten

Aufgrund einer in den letzten Jahren festzustellenden Zunahme von Spielhallen, die bauplanungsrechtlich als Vergnügungsstätte anzusehen sind, soll den Gemeinden mit der neuen Regelung des **§ 9 Abs. 2b BauGB** ein weiteres planerisches Mittel an die Hand gegeben werden, Vergnügungsstätten in einem nach § 34 BauGB zu bewertenden Gebiet – egal ob § 34 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB – zu steuern. Dies dient der Abwehr von sog. konfligierenden Beeinträchtigungen der Wohnnutzung oder schutzbedürftiger Anlagen (z.B. Kirchen, Schulen, Kitas) sowie der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Gebietsfunktion durch die nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten.



1.4 Neuregelung des Erschließungsvertrages

Bereits seit 21. Juni 2013 gelten die Änderungen zum Erschließungsvertrag, die nach der Begründung des Gesetzgebers den Handlungsspielraum der Kommunen erweitern sollen. Mit der Verlagerung des Erschließungsvertrages in **§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB** ist klar, dass zu den städtebaulichen Maßnahmen, über deren Vorbereitung / Durchführung städtebauliche Verträge geschlossen werden können, auch Erschließungsanlagen gehören. Klarstellend regelt **§ 11 Abs. 1 Satz 3 BauGB**, dass städtebauliche Verträge generell auch mit einer juristischen Person abgeschlossen werden können, an der die Gemeinde selbst (mit) beteiligt ist. Durch die Neuregelung in **§ 11 Abs. 2 Satz 3 BauGB** soll außerdem ausdrücklich geregelt werden, dass eine Eigenbeteiligung der Gemeinde nicht erforderlich ist, wenn der Vertragspartner Kosten oder sonstige Aufwendungen trägt oder übernimmt.

1.5 Vereinfachung des gesetzlichen Vorkaufsrechts zugunsten Dritter

Die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts der Gemeinde zugunsten Dritter nach **§ 27a BauGB** wurde erweitert. Die bisherige Beschränkung dieser Befugnis auf Fälle der sozialen Wohnraumförderung oder Wohnbebauung für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf ist entfallen. Der Direkterwerb Dritter verringert gegenüber dem sonst häufigen Durchgangserwerb der Gemeinde den verwaltungsmäßigen, zeitlichen und finanziellen Aufwand und soll damit insbesondere Gemeinden und Investoren entlasten.

1.6 Abweichen vom Gebot des Einfügens

Durch die Erweiterung des **§ 34 Abs. 3a Nr. 1 BauGB** wird die Nutzungsänderung von Gewerbe- u. Handwerksbetrieben in Wohnflächen privilegiert, denn in diesen Fällen muss künftig keine Prüfung des Einfügegebotes mehr vorgenommen werden. Der umgekehrte Fall, also die Änderung einer Wohnnutzung zu einer Gewerbe- bzw. Handwerksnutzung fällt hingegen nicht darunter.

1.7 Privilegierung von Tierhaltungsanlagen

Die Anzahl nicht privilegierter gewerblich und industriell betriebener Tierhaltungsanlagen („Großanlagen“) im Außenbereich hat in den letzten Jahren stark zugenommen. Mit der Neuregelung in **§ 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB** ist die Privilegierung dieser Betriebe nunmehr begrenzt auf solche Unternehmen, die keiner allgemeinen/standortbezogenen Vorprüfung oder Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegen. Auf das Ergebnis der Vorprüfung kommt es dabei nicht an. Selbst, wenn diese also ergeben würde, dass UVP-Belange nicht erheblich beeinträchtigt sind, können Tierhaltungsanlagen, die der UVP-Pflicht unterliegen, sonst nur nach Aufstellung eines Bebauungsplans errichtet werden.

Für die Frage der Privilegierung ist also entscheidend, ob sich der geplante Tierhaltungsbetrieb unter- oder oberhalb der in Anlage 1 zum UVPG angegebenen Grenzen hält. Von der Neuregelung sind indes nur die Errichtung, Änderung, Erweiterung entsprechender (baulicher) Anlagen erfasst, nicht aber Nutzungsänderungen.



1.8 Begünstigung der Neuerrichtung von Wohnnutzung als Ersatzbau

Die in **§ 35 Abs. 4 Satz 2 BauGB** eingefügte Neuregelung knüpft an den Zulässigkeitsbestand in § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB an und soll den Strukturwandel der Landwirtschaft unterstützen. Danach gilt in begründeten Einzelfällen die begünstigende Wirkung des Satzes 1 auch für die Neuerrichtung eines Gebäudes, dem nunmehr eine andere Nutzung zugewiesen werden soll, wenn das ursprüngliche Gebäude vom äußeren Erscheinungsbild her zur Wahrung der Kulturlandschaft erhaltenswert ist, keine stärkere Belastung des Außenbereichs zu erwarten ist, und die Neuerrichtung mit den nachbarlichen Interessen vereinbar ist. Im Einzelfall betrifft dies Gebäude, die zwar optisch eine intakte Bausubstanz aufweisen, aber so marode sind, dass nur die Neuerrichtung in Betracht kommt.

1.9 Rückbaugebot

Gemäß **§ 179 Abs. 1 Satz 1 BauGB** ist die Gemeinde im Hinblick auf das Rückbaugebot nicht mehr auf den Geltungsbereich eines Bebauungsplans beschränkt, sondern kann nun auch einen Eigentümer außerhalb des Geltungsbereichs zur Duldung der vollständigen oder teilweisen Beseitigung einer baulichen Anlage verpflichten. Gemeinden sollen hierdurch in die Lage gesetzt werden, verwahrloste, nicht mehr wirtschaftlich nutzbare Gebäude (sog. „Schrottimobilien“), die aufgrund ihrer negativen Ausstrahlung auf ihre Umgebung ein ernsthaftes stadtentwicklungspolitisches Problem darstellen und einer qualitätsvollen Innenentwicklung entgegenstehen, ganz oder teilweise zu beseitigen.

Von dieser Änderung sollen insbesondere diejenigen Kommunen in strukturschwachen Regionen profitieren, wo eine Modernisierung / Instandhaltung der „Schrottimobilien“ unrentabel wäre.

2. WESENTLICHE ÄNDERUNGEN DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

2.1 Anlagen zur Kinderbetreuung in Reinen Wohngebieten

Mit **§ 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO**, wonach Kitas im reinen Wohngebiet nunmehr allgemein zulässig sind, wenn sie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, wurde eine Regelung geschaffen, die im Hinblick auf den Rechtsanspruch auf einen Kita-Platz sowie die seit 2011 geltende Neuregelung des § 22 Abs. 1a BImSchG zur Sozialadäquanz von Kinderlärm konsequent ist. Die (ausnahmsweise) Zulässigkeit von (sonstigen) Anlagen für soziale Zwecke in reinen Wohngebieten behält ihre Bedeutung insbesondere für diejenigen Kitas bei, die keinen ausschließlichen Gebietsversorgungscharakter haben.



2.2 Solar-/KWK-Anlagen in, an oder auf Gebäuden

Nach der Neuregelung in **§ 14 Abs. 3 BauNVO** gelten baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen („KWK-Anlagen“) innerhalb von Gebäuden, die nicht bereits nach den §§ 2 – 13 BauNVO zulässig sind, auch dann als zulässige Nebenanlagen, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend ins öffentliche Netz eingespeist wird. Anders als bei sonstigen Nebenanlagen wird hierdurch auf das Merkmal der sog. funktionellen Unterordnung verzichtet, an der baulichen bzw. räumlich-gegenständlichen Unterordnung allerdings weiterhin festgehalten.

2.3 Flexibilisierung beim Maß der baulichen Nutzung

Mit der Änderung des **§ 17 Abs. 2 Satz 1 BauNVO**, wonach von den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes baulicher Nutzung nunmehr schon aus städtebaulichen Gründen abgewichen werden kann, soll der Spielraum der Gemeinden im Interesse der Innenentwicklung erweitert werden. Nach wie vor darf eine Überschreitung der nach Gebietstypus gestaffelten Obergrenzen nicht zu einer Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an (gesunde) Wohn- und Arbeitsverhältnisse führen, was, auch wenn eine Überschreitung zumindest nicht automatisch zu einer Beeinträchtigung führt, im Einzelfall sorgfältig zu prüfen ist.

3. ÜBERGANGSREGELUNG

Die ersten beiden Absätze der Übergangsregelung betreffen § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und § 14 Abs. 3 BauNVO.

Nach **§ 245a Abs. 1 Satz 1 BauGB** gelten die Bestimmungen für die Zulässigkeit von „Kindertagesstätten“ und „Solar-/KWK-Anlagen“ auch für bereits vor dem 20. September 2013 in Kraft getretene Bauleitpläne, weil die mit ihnen verfolgten Anliegen von grundsätzlicher Bedeutung sind. Nicht erfasst sind solche Kitas, deren ausnahmsweise Zulässigkeit durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen worden ist, weil sonst der planerische Wille ignoriert würde. In zeitlicher Hinsicht können gemeindliche Änderungsverfahren schon seit dem 21. Juni 2013 durchgeführt werden.

Die weiteren Absätze beziehen sich sodann auf den neuen § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, der die Privilegierung von „Tierhaltungsanlagen“ zum Inhalt hat. Soweit ein vor dem 20. September 2013 in Kraft getretener Flächennutzungsplan Darstellungen zu Tierhaltungsanlagen enthält, soll es nach **§ 245a Abs. 3 BauGB** regelmäßig dem planerischen Willen der Gemeinde entsprechen, dass diese fortgelten, wenn die Tierhaltungsanlagen nach dem neuen § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB immer noch privilegiert sind.



4. WEITERES ZUR BAUGB-NOVELLE 2013

Weitere Einzelheiten können auch der Gesetzesbegründung (vgl. BT - Drs. 17/11468) entnommen werden oder ggf. dem Mustereinführungserlass, den die Arbeitsgemeinschaft der Minister des Bundes und der Länder (ARGEBAU) auch zu dieser Novelle avisiert hat.

gez.
Glenn Dammann
Rechtsanwalt

gez.
Annkathrin Griesbach
Rechtsanwältin

Redaktion: Rechtsanwalt Glenn Dammann und Rechtsanwältin Annkathrin Griesbach
Herausgeber: Bethge.Reimann.Stari Rechtsanwälte, Berlin
Sekretariat: Uta Bendrich, Tel: 030 – 890492-15, Fax: 030 – 890492-10

Der Newsletter wird nach sorgfältig ausgewählten Unterlagen erstellt. Diese Veröffentlichung verfolgt ausschließlich den Zweck, bestimmte Themen anzusprechen und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Für die Anwendung im konkreten Fall kann eine Haftung nicht übernommen werden. Sollten Sie weitere Fragen zu den angesprochenen Themen haben, so wenden Sie sich bitte an unsere Ansprechpartner. Der Nachdruck - auch auszugsweise - ist nur mit Quellenangabe gestattet.