

Die wesentlichen Neuregelungen der BauGB-Novelle 2013

ForumPlanenBauen am 22.10.2013

Rechtsanwalt Björn Reith

Gliederung

Änderungen durch die BauGB-Novelle 2013 in den Bereichen...

1. Bauleitplanung
2. Städtebaulicher Vertrag / Erschließungsvertrag
3. Sicherung der Bauleitplanung
4. Zulässigkeit von Vorhaben
5. Städtebauliche Sanierung
6. Rückbaugesamt
7. BauNVO

1. Bauleitplanung

1.1 Vorrang der Innenentwicklung, § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB

NEU: Aufnahme des Grundsatzes des Vorrangs der Innenentwicklung als allgemeines Ziel der Bauleitplanung

■ § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB:

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, [...], und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

1. Bauleitplanung

1.1 Vorrang der Innenentwicklung, § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB

- vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung
 - Ziele: - Reduzierung der Flächeninanspruchnahme (Schonung des Außenbereichs)
 - Stärkung der Attraktivität der vorhandenen Siedlungsbereiche
 - „[...] soll [...] vorrangig“: „Außen“- Entwicklung weiterhin möglich !
- Hervorhebung und Stärkung des bislang in der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB zum Ausdruck kommenden Grundsatzes der Innenentwicklung
- erhöhte Darlegungspflicht bei der Neuinanspruchnahme von Flächen

 *Ermittlungen zu Innenentwicklungspotentialen erforderlich („Alternativenprüfung“)*

1. Bauleitplanung

1.2 Erhöhte Begründungspflicht bei Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen

NEU: § 1a Abs. 2 S. 4 BauGB:

[...]. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.



Sorgfältige Ermittlung und Abwägung von Möglichkeiten der Innenentwicklung statt der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen
(Problematik der Verfügbarkeit von Innenentwicklungsflächen!)

1. Bauleitplanung

1.3 Ausgleichsmaßnahmen auf land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen

NEU: Konkretisierung der Anforderungen an die Rechtfertigung der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzter Flächen für planbedingte Ausgleichsmaßnahmen

■ § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB:

§ 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend.

➤ § 15 Abs. 3 BNatSchG:

Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.

1. Bauleitplanung

1.4 Neue Regelungen zum Bauleitplanverfahren

NEU: Kinder und Jugendliche als Öffentlichkeit

■ § 3 Abs. 1 BauGB:

Die Öffentlichkeit ist möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. **Auch Kinder und Jugendliche sind Teil der Öffentlichkeit im Sinne des Satzes 1.**

■ Mögliche besondere praktische Relevanz:

- Planung von Einrichtungen für Kinder und Jugendliche
- Gestaltung von Bürgerinformationsveranstaltungen (Berücksichtigung der Bedürfnisse und Rechte von Kindern bezüglich Ort, Uhrzeit, Verständlichkeit usw.)

1. Bauleitplanung

1.4 Neue Regelungen zum Bauleitplanverfahren

NEU: Anpassung des Hinweises auf Präklusion in § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB an § 47 Abs. 2a VwGO

■ § 3 Abs. 2 BauGB (Auslegung der Entwürfe der Bauleitpläne):

[...]; dabei ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und, bei Aufstellung eines Bebauungsplans, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, **wenn** mit ihm **nur** Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

1. Bauleitplanung

1.4 Neue Regelungen zum Bauleitplanverfahren

NEU: Information und Mediation

■ § 4a Abs. 1 BauGB:

Die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung dienen insbesondere der vollständigen Ermittlung und zutreffenden Bewertung der von der Planung berührten Belange **und der Information der Öffentlichkeit.**

■ § 4b Satz 2 BauGB:

Die Gemeinde kann insbesondere zur Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten nach den §§ 2a bis 4a einem Dritten übertragen. **Sie kann einem Dritten auch die Durchführung einer Mediation oder eines anderen Verfahrens der außergerichtlichen Konfliktbeilegung übertragen.**

1. Bauleitplanung

1.5 Neue Regelungen zum Inhalt von Bauleitplänen

1.5.1 Zentrale Versorgungsbereiche

NEU: Möglichkeit der Darstellung von zentralen Versorgungsbereichen im Flächennutzungsplan

■ § 5 Abs. 2 d) BauGB:

Im Flächennutzungsplan können insbesondere dargestellt werden:

2. die Ausstattung des Gemeindegebiets

d) mit zentralen Versorgungsbereichen

- **Zentrale Versorgungsbereiche** sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.

(BVerwG, Urteil vom 11.10.2007 – 4 C 7/07 juris Rn. 11)

1. Bauleitplanung

1.5 Neue Regelungen zum Inhalt von Bauleitplänen

1.5.2 Vereinfachte Steuerung von Vergnügungsstätten

NEU: Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten im unbeplanten Innenbereich durch einfachen Bebauungsplan

■ § 9 Abs. 2 b BauGB:

Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) kann in einem Bebauungsplan, auch für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, festgesetzt werden, dass Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, um

1. eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten oder
2. eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets, insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten, zu verhindern.

■ Aufstellung im vereinfachten Verfahren (§ 13 Abs. 1 BauGB) möglich!

1. Bauleitplanung

1.6 Geänderte Planerhaltungsvorschrift für Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)

NEU: Streichung der Planerhaltungsvorschrift des § 214 Abs. 2a Nr. 1 BauGB

■ § 214 Abs. 2a Nr. 1 BauGB:

Für Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren nach § 13a aufgestellt worden sind, gilt ergänzend zu den Absätzen 1 und 2 Folgendes:

alt: 1. Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans zum Flächennutzungsplan ist für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans auch unbeachtlich, wenn sie darauf beruht, dass die Voraussetzung nach § 13a Abs.1 Satz 1 unzutreffend beurteilt worden ist.

neu: 1. (weggefallen)

■ Reaktion auf Urteil des EuGH vom 18.04.2013 – C-463/11

(„Freistellung von der Pflicht zur Umweltprüfung nur möglich, wenn die Voraussetzungen des Bebauungsplans der Innenentwicklung auch tatsächlich gegeben sind.“)

2. Städtebaulicher Vertrag / Erschließungsvertrag

NEU: Erschließung als städtebaulicher Vertragsgegenstand

■ **bisher:**

Erschließungsvertrag ist besondere Form des städtebaulichen Vertrages
(BVerwG, Urt. v. 01.12.2010 – 9 C 8.09)

■ **seit 21.06.2013:**

Erschließungsvertrag nun in § 11 Abs. 1 S. 1 **Nr. 1** BauGB geregelt:

(1) Die Gemeinde kann städtebauliche Verträge schließen. Gegenstände eines städtebaulichen Vertrages können insbesondere sein:

1. [...], **die Erschließung durch nach Bundes- oder nach Landesrecht beitragsfähige sowie nicht beitragsfähige Erschließungsanlagen [...];**

- § 124 BauGB regelt nur noch die Erschließungspflicht der Gemeinde bei abgelehntem Vertragsangebot (§ 124 Abs. 3 S. 2 BauGB **a.F.**)

2. Städtebaulicher Vertrag / Erschließungsvertrag

NEU: Erschließungsvertrag mit kommunaler Eigengesellschaft grundsätzlich zulässig

■ bisher:

Mehrheitlich oder ganz von der Gemeinde beherrschte Gesellschaft ist kein „Dritter“ i.S.v. § 124 Abs. 1 BauGB a.F.

(BVerwG, Urt. v. 01.12.2010 – 9 C 8.09)

■ seit 21.06.2013:

keine Einschränkung auf „Dritte“ als Vertragspartner in § 11 Abs. 1 BauGB n.F.

Klarstellend heißt es nun in § 11 Abs. 1 **S. 3** BauGB:

„Die Gemeinde kann städtebauliche Verträge auch mit einer juristischen Person abschließen, an der sie beteiligt ist.“

3. Sicherung der Bauleitplanung

3.1 Zurückstellung von Vorhaben

NEU: § 15 Abs. 3 Satz 4 BauGB:

Bei „besonderen Umständen“ Zurückstellung noch für ein weiteres Jahr, d.h. insgesamt für 2 Jahre, möglich



Erleichterung der Planung von Konzentrationszonen i.S.d. § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB (insb. Windenergieanlagen)

3. Sicherung der Bauleitplanung

3.2 Erweiterung der Vorkaufsrechte der Gemeinde

NEU: § 27a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB:

- Erweiterung des gemeindlichen Vorkaufsrechts zugunsten Dritter
- Keine Beschränkung mehr auf Zwecke der sozialen Wohnraumförderung
 - ➡ *Verfahrensvereinfachung, insbesondere zur Entlastung von Gemeinden und Investoren*
- Soweit Dritter seiner Verpflichtung zur Verwirklichung des Verwendungszwecks innerhalb angemessener Frist nicht nachkommt:
 - ➡ *Gemeinde kann Übertragung des Grundstücks zu ihren Gunsten oder zugunsten eines Übernahmewilligen verlangen, § 27a Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 102 BauGB*

4. Zulässigkeit von Vorhaben

4.1 Erleichterungen der Umnutzung von Gewerbe/Handwerksbetrieben zu Wohnzwecken im unbeplanten Innenbereich

NEU: Vom Einfügungsgebot kann auch zugunsten einer Wohnnutzung abgewichen werden (Umnutzung von Gewerbe-/Handwerksbetrieben in Wohngebäude)

■ § 34 Abs. 3a BauGB:

Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung

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,
2. städtebaulich vertretbar ist und
3. auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen

vereinbar ist.

4. Zulässigkeit von Vorhaben

4.1 Erleichterungen der Umnutzung von Gewerbe/Handwerksbetrieben zu Wohnzwecken im unbeplanten Innenbereich

■ Relevanz und Inhalt des novellierten § 34 Abs. 3a BauGB:

- Standortsicherung von Gewerbe- oder Handwerksbetrieben sowie von Wohnnutzung in Gemengelagen
- Abweichung vom Einfügungserfordernis des § 34 Abs. 1 BauGB möglich, wenn das Vorhaben der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetrieb dient

■ Problematik: Neuregelung kann zu Immissionskonflikten führen!

- Korrektur über sonstige Voraussetzungen des § 34 Abs. 3a BauGB:
 - „städtebaulich vertretbar“ (insb. Berücksichtigung des Trennungsgebots)
 - „Würdigung nachbarlicher Interessen“ (insb. Schutz der bestehenden Gewerbebetriebe vor heranrückender Wohnbebauung)

4. Zulässigkeit von Vorhaben

4.2 Gewerbliche Tierhaltungsbetriebe im Außenbereich

NEU: Begrenzung der gewerblichen Tierhaltungsanlagen im Außenbereich

■ § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB:

Im Außenbereich sind Tierhaltungsanlagen nur nach § 34 Abs. 1 Nr. 4 BauGB privilegiert zulässig, wenn **keine** Pflicht zur Durchführung einer

- Umweltverträglichkeitsprüfung oder
- standortbezogenen Vorprüfung oder
- allgemeinen Vorprüfung

besteht. (vgl. §§ 3a – 3f UVPG i.V.m. Anlage 1 zum UVPG)

- Soweit nicht privilegiert → Bebauungsplan erforderlich

4. Zulässigkeit von Vorhaben

4.3 Erleichterung von Folgenutzungen landwirtschaftlich genutzter, maroder Gebäude im Außenbereich

NEU: Im Einzelfall kann für eine vormals landwirtschaftliche Bausubstanz ein Ersatzbau errichtet werden

■ § 35 Abs. 4 S. 2 BauGB:

[...]. 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. In den Fällen des Satzes 1 Nummer 2 und 3 **sowie des Satzes 2** sind geringfügige Erweiterungen des neuen Gebäudes gegenüber dem beseitigten oder zerstörten Gebäude sowie geringfügige Abweichungen vom bisherigen Standort des Gebäudes zulässig.

4. Zulässigkeit von Vorhaben

4.4 Änderung des Privilegierungstatbestand für Biomasse-Anlagen

NEU: Neuregelung der Leistungsbegrenzung für im Außenbereich privilegiert zulässige Biomasse-Anlagen

■ § 35 Abs. 1 Nr. 6 d) BauGB:

❖ Biogasanlagen:

- privilegiert bis zu einer Biogaserzeugungskapazität von 2,3 Mio. Normkubikmeter, unabhängig davon, ob das Biogas in das Gasnetz eingespeist wird oder direkt zur Stromerzeugung (BHKW) genutzt wird



Feuerungswärmeleistung bei Biogasanlagen für Privilegierung damit nicht mehr entscheidend

❖ Sonstige Biomasseanlagen:

- privilegiert bis zu 2 Megawatt Feuerungswärmeleistung (wie bisher)

5. Städtebauliche Sanierung

NEU: Aufnahme der Belange des Klimaschutzes und Klimaanpassung in das städtebauliche Sanierungsrecht

- Berücksichtigung der Anforderungen von Klimaschutz und Klimaanpassung bei der Prüfung des Vorliegens städtebaulicher Missstände, **§ 136 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB**
- Insbesondere zu berücksichtigen sind die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets, **§ 136 Abs. 3 Nr. 1 lit. h) BauGB**
- Sanierungsmaßnahmen sollen zur Entwicklung der baulichen Struktur nach den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung beitragen, **§ 136 Abs. 4 Satz 2 Nr. 1 BauGB**
- Mögliche Baumaßnahmen sind auch die Errichtung oder Erweiterung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung, **§ 148 Abs. 2 Satz 1 Nr. 5 BauGB**

6. Rückbaugesuch

NEU: Erleichterung des Rückbaus von Schrottimmobilien durch die Gemeinde im unbeplanten Innenbereich, **§ 179 Abs. 1 BauGB**

- Eigentümer hat Rückbau zu dulden, wenn die bauliche Anlage Missstände oder Mängel i.S.d. § 177 BauGB aufweist, die auch durch eine Modernisierung oder Instandsetzung nicht behoben werden können

d.h. Schrottimmobilie muss sich nicht mehr im Geltungsbereich eines Bebauungsplans befinden!

NEU: Kostenbeteiligung des Eigentümers bei Rückbau durch Gemeinde wegen Missstände oder Mängel, **§ 179 Abs. 4 BauGB**

- Beseitigungskosten sind vom Eigentümer bis zur Höhe der ihm durch die Beseitigung entstehenden Vermögensvorteile zu tragen

7. Änderung der BauNVO

7.1 Anlagen zur Kinderbetreuung in reinen Wohngebieten

NEU: Allgemeine Zulässigkeit von Anlagen zur Kinderbetreuung, soweit diese den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen

■ § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

„Zulässig sind [...]

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

■ **Bisher** waren Kinderbetreuungseinrichtungen nur ausnahmsweise als „Anlagen für soziale Zwecke“ zulässig

■ **Rückwirkende Geltung des § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO für bestehende Bebauungspläne, § 245a Abs. 1 BauGB**

7. Änderung der BauNVO

7.2 Solaranlagen

NEU: Generelle Zulässigkeit von Solaranlagen und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen in den Baugebieten

■ § 14 Abs. 3 BauNVO:

Soweit baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb von Gebäuden nicht bereits nach den §§ 2 bis 13 zulässig sind, sind sie auch dann zulässig, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

➡ *Photovoltaikanlagen sind in reinen Wohngebieten nach § 14 Abs. 3 BauGB zulässig, soweit sie baulich untergeordnet sind*

■ Rückwirkende Geltung des § 14 Abs. 3 BauNVO für bestehende Bebauungspläne, § 245a Abs. 1 S. 1 BauGB

7. Änderung der BauNVO

7.3 Maß der baulichen Nutzung

NEU: Reduzierung der Anforderungen an eine Überschreitung der Maßobergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO

- **§ 17 Abs. 2 BauNVO** (statt der bisherigen Abs. 2 und 3):
 - Überschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung „aus städtebaulichen Gründen“ möglich (bisher: „besondere städtebauliche Gründe“)
 - Gründe müssen sich aus den örtlichen Gegebenheiten und den städtebaulichen Zielen, die mit dem Bebauungsplan verbunden werden, ergeben
 - weiterhin Darlegung in Begründung des Bebauungsplans erforderlich

Haben Sie noch Fragen?

Rechtsanwalt Björn Reith

WURSTER WIRSING KUPFER
Rechtsanwälte Freiburg Stuttgart
Kaiser-Joseph-Straße 247 79098 Freiburg
Tel. 0761/ 21 11 49-0 Fax 0761/ 21 11 49-45
E-Mail: freiburg@w2k.de Homepage: www.w2k.de