

## **Zu Punkt :**

### **Neues Städtebaurecht**

hier: Bericht der Verwaltung

Vorlagen Nr. 1045 UG/2013

---

Durch den Koalitionsvertrag zur Bildung der Bundesregierung wurde 2009 u. a. eine Novellierung des Städtebaurechts vereinbart. Am 30.07.2011 ist hierzu als vorgezogene Stufe der Novelle das *Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden* in Kraft getreten:

- In diesem Zusammenhang wurden in § 1 Abs. 5 BauGB die Aufgaben und Grundsätze der Bauleitplanung um die Förderung des Klimaschutzes erweitert.
- Ergänzungen der §§ 5 und 9 BauGB ermöglichen den Gemeinden nun auch Darstellungen und Festsetzungen zur Ausstattung von Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken sollen.
- Überdies wurde es nach § 11 Abs. 1 S. 2 BauGB zulässig, in städtebaulichen Verträgen Maßnahmen zur Nutzung von erneuerbaren Energien und Regelungen zur energetischen Qualität von Gebäuden zu treffen.
- Durch Änderungen im § 35 Abs. 1 BauGB wird die zulässige Leistung von privilegierten Biomasseanlagen erhöht (Feuerungswärmeleistung < 2,0 MW, Erzeugung von Biogas < 2,3 Mio. cbm / a). Zudem wurden Dachsolaranlagen im Außenbereich ausdrücklich privilegiert. Parallel dazu werden Anlagen zur Spaltung von Kernbrennstoffen und zur gewerblichen Erzeugung von Elektrizität entprivilegiert.
- In § 248 BauGB sind ferner Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (Abweichungen durch Gebäudesanierungsmaßnahmen) eingeführt worden.
- § 249 BauGB regelt schließlich die uneingeschränkte Bestandskraft von bestehenden Windkraftkonzentrationszonen im FNP.

Bundestag und Bundesrat haben nunmehr als zweite Stufe der Novellierung das *Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts* beschlossen. Das Gesetz, das Änderungen des BauGB und der BauNVO umfasst, ist am 20.06.2013 im Bundesgesetzblatt verkündet worden und ist am 20.09.2013 in Kraft getreten.

- Zunächst ist die *Bodenschutzklausel* in § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB geschärft worden. § 1 Abs. 5 BauGB legt hierzu fest, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen im Innenbereich erfolgen soll. Weiter wird durch den neuen § 1a Abs. 2 S. 4 BauGB bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen explizit zu begründen ist; dabei sollen Ermittlungen zu den

Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden. Damit wird sich künftig ein erhöhter Untersuchungs- und Begründungsaufwand ergeben. Überdies ist nach § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 15 Abs. 3 BNatSchG vorrangig zu prüfen, ob eine Flächenkompensation durch Maßnahmen zur Entsiegelung und Wiedervernetzung von Lebensräumen oder Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen erbracht werden kann, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen.

- § 3 Abs. 1 S. 2 BauGB stellt klar, dass auch Kinder und Jugendliche ein Teil der Öffentlichkeit sind. Weiter bestimmt eine Ergänzung des § 4b BauGB, dass die Gemeinde im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung eine Mediation oder ein anderes Verfahren der Konfliktbeilegung durchführen kann.
- Zur Stärkung des Innenbereichs sieht § 5 Abs. 2 Nr. 2d BauGB vor, dass im FNP *zentrale Versorgungsbereiche* dargestellt werden können. Hiermit wird den kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepten ein stärkeres Gewicht gegeben. Eine entsprechende Darstellung kann zudem eine Prüfung nach § 34 Abs. 3 BauGB (mögliche schädliche Auswirkungen von Einzelhandelsvorhaben auf zentrale Versorgungsbereiche) erleichtern.
- Durch den neuen § 9 Abs. 2b BauGB wird eine zielgerichtete Steuerung von Vergnügungstätten ermöglicht, um eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen (wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten) zu verhindern.
- § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB stellt klar, dass auch Erschließungsverträge nach § 124 BauGB als städtebauliche Verträge zu betrachten sind. Falls also ein Vertragspartner kommunale Kosten oder sonstige Aufwendungen übernimmt, ist keine Eigenbeteiligung der Gemeinde erforderlich. Dies gilt zumindest dann, wenn die vereinbarten Leistungen angemessen sind. Die Neuregelung ist bereits in Kraft.
- Nach § 15 Abs. 3 BauGB können Baugesuche auf Antrag der Gemeinde für ein weiteres Jahr (also insgesamt für zwei Jahre) zurückgestellt werden. Die Norm greift insbesondere bei der Planung von Konzentrationszonen gemäß § 35 Abs. 3 S. 3 BauGB.
- Mit der in § 27a Abs. 1 BauGB neu aufgenommenen Ergänzung des Vorkaufsrechts zugunsten eines Dritten wird ein Direkterwerb von Investoren ermöglicht; Grundbedingung ist allerdings, dass sich dieser zu der bezweckten Grundstücksnutzung innerhalb angemessener Frist verpflichtet.
- Gemäß § 34 Abs. 3a S. 1 Nr. 1 BauGB kann vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 Abs. 1 S. 1 im Einzelfall bei der Nutzungsänderung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs zu einer Wohnzwecken dienenden baulichen Anlage abgewichen werden. Diese Regelung dürfte für die hiesigen Verhältnisse ohne Relevanz sein, da es innerhalb des Gemeindegebietes keine gewerbegebietsartigen Strukturen gibt, die nicht durch Bebauungspläne erfasst sind.

- Weitere Regelungen betreffenden den § 35 BauGB. So fällt nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB die Privilegierung von gewerblichen Intensivtierhaltungsbetrieben weg, die einer UVP bedürfen. Diese Regelung greift beispielsweise für Ställe ab beispielsweise 30.000 Masthühnern oder 1.500 Schweinen. Derartige Betriebsgrößen bedürfen insoweit einer bauleitplanerischen Steuerung. Ferner regelt § 35 Abs. 4 S. 2 BauGB als Spezialvorschrift, dass zum Erhalt kulturlandschaftsprägender Bauwerke, denen eine andere (zulässige) Nutzung zugewiesen werden soll, auch eine Neuerrichtung von weiteren Gebäuden in Frage kommt.
- Darüber hinaus wurden die Heilungsvorschriften nach § 214 für Bebauungspläne, die dem § 13a BauGB unterliegen, europarechtlichen Vorschriften angepasst.
- Bislang waren in reinen Wohngebieten Kinderbetreuungseinrichtungen nur ausnahmsweise zulässig. Durch Änderung des § 3 Abs. 2 BauNVO sind nunmehr Kindertagesstätten und Horte dort auch allgemein zulässig, wenn die Größe der Einrichtungen der örtlichen Bedarfssituation entspricht. Die Größenbeschränkung trägt dabei dem Umstand Rechnung, dass Kinderbetreuungseinrichtungen in reinen Wohngebieten ihren Zweck vor allem darin haben, Kindern und Eltern eine wohnortnahe Versorgung zu ermöglichen. Dabei stellt § 245a Abs. 1 BauGB sicher, dass sich diese Rechtsänderung auch auf bestehende Bebauungspläne erstreckt.
- Bisher konnten Dachsolaranlagen in reinen Wohngebieten bauplanungsrechtlich in der Regel nur über eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zugelassen werden. Dies folgte daraus, dass der von solchen Anlagen erzeugte Strom hauptsächlich in das öffentliche Netz eingespeist wird und es sich dann insoweit um eine gewerbliche Einrichtung handelt. Hierauf kommt es zukünftig nicht mehr an. Dachsolarthermie- und -fotovoltaikanlagen sollen gemäß der Neufassung des § 14 Abs. 3 BauGB im Regelfall immer als Nebenanlagen gelten. In diese Regelung wurden auch Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen (KWK) einbezogen. § 245a Abs. 1 BauGB sichert hier ebenfalls die Anwendbarkeit bei bestehenden Bebauungsplänen.
- Um schließlich den Erfordernissen der Innenentwicklung besser Rechnung zu tragen und eine größere Verdichtung zu ermöglichen, werden außerdem die Möglichkeiten zur Überschreitung der Obergrenzen der Verdichtungsparameter in § 17 Abs. 1 und 2 BauNVO ausgeweitet. Dafür genügen künftig allein städtebauliche Gründe.

**Beschlussvorschlag:**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis.

Im Auftrag

(Geilmann)

Zur Sitzung der folgenden Gremien:  
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

Der Bürgermeister

Ahls

Alpen, 27. August 2013