

Vorblatt

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

A. Problem und Ziel

Der Koalitionsvertrag von CDU, CSU und FDP vom 26. Oktober 2009 sieht vor, den Klimaschutz und die Innenentwicklung im Bauplanungsrecht zu stärken. Des Weiteren soll die Baunutzungsverordnung umfassend geprüft werden.

Zur Beschleunigung der Energiewende ist der energie- und klimapolitische Teil der Bauplanungsrechtsnovelle vorgezogen worden und bereits am 30. Juli 2011 als Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) in Kraft getreten. Mit dem vorliegenden Entwurf soll in einem zweiten Schritt die Innenentwicklung gestärkt und die Baunutzungsverordnung angepasst werden.

Innenstädte und Ortskerne sind Schlüsselfaktoren für die Stadtentwicklung; sie sind für die Identifikation der Bürger mit ihren Städten und Gemeinden unverzichtbar. Umstrukturierungsprozesse können jedoch die Funktionsfähigkeit dieser Zentren zunehmend gefährden. Es ist daher ein Ziel der Städtebaupolitik des Bundes, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Dabei geht es zum einen darum, die Neuinanspruchnahme von Flächen auf der „Grünen Wiese“ weitestgehend zu vermeiden. Die Innenentwicklung hat zum anderen eine qualitative Dimension, die darauf zielt, die Urbanität und die Attraktivität von Städten und Gemeinden, auch in baukultureller Hinsicht, zu wahren und zu stärken. Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) sind bereits wirksame Instrumente für die Stärkung der Innenentwicklung eingeführt worden. Mit dieser Novelle sollen fortführende und weitere wesentliche Regelungen für die Innenentwicklung getroffen werden.

Die Baunutzungsverordnung ist zuletzt im Jahr 1990 umfassend novelliert worden. Entsprechend dem Auftrag des Koalitionsvertrages wurde der Änderungsbedarf – mit wissenschaftlicher Beratung – geprüft. Diese Ergebnisse gilt es nun umzusetzen.

B. Lösung

Um die Innenentwicklung zu stärken, werden u. a. die Steuerungsmöglichkeiten für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten präzisiert und die Möglichkeit zur Darstellung zentraler Versorgungsbereiche im Flächennutzungsplan ausdrücklich benannt. In der Baunutzungsverordnung sollen flexiblere Regelungen zur weiteren Stärkung der Innenentwicklung von Städten und Gemeinden eingeführt werden. Kindertagesstätten sollen in reinen Wohngebieten in einer den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets angemessenen Größenordnung künftig allgemein zulässig sein.

Die Ziele des Gesetzentwurfs erfordern sowohl im Baugesetzbuch (BauGB) als auch in der Baunutzungsverordnung neue Regelungen. Um eine widerspruchsfreie Rechtsetzung sicherzustellen, werden die Änderungen des Baugesetzbuchs und der Baunutzungsverordnung in einem Artikelgesetz zusammengefasst.

Darüber hinaus soll eine Regelung für gewerbliche Tierhaltungsanlagen (§ 35 Absatz 1 Nummer 4 BauGB) aufgenommen und der Begünstigungstatbestand (§ 35 Absatz 4 BauGB) zur Unterstützung des Strukturwandels in der Landwirtschaft maßvoll erweitert werden.

C. Alternativen

Keine.

D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Bund, Ländern und Gemeinden entstehen durch das Gesetz keine Haushaltsausgaben.

E. Erfüllungsaufwand

E.1 und E.2 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger und für die Wirtschaft

Da sich die Regelungen an Länder und Gemeinden richten, entstehen weder für Bürgerinnen und Bürger noch für die Wirtschaft Informationspflichten. Es entsteht auch kein sonstiger Erfüllungsaufwand.

E.3 Erfüllungsaufwand für die Verwaltung

Dem Bund entstehen keine Kosten, da mit dem Vollzug des Gesetzes in erster Linie die Länder und Gemeinden betraut sind. Aufgrund der erweiterten Auskunftspflicht der Finanzbehörden gegenüber den Gutachterausschüssen (§ 197 BauGB) ist bei den Steuerverwaltungen der Länder mit einem jährlichen Erfüllungsmehraufwand von etwa 600 000 Euro zu rechnen.

F. Weitere Kosten

Es ist zu erwarten, dass durch das Gesetz für die Wirtschaft keine Kosten entstehen. Es sind auch keine negativen Wirkungen auf die Einzelpreise und das Preisniveau, insbesondere das Verbraucherpreisniveau, zu erwarten.

stücks innerhalb angemessener Frist in der Lage ist und sich hierzu verpflichtet, oder“.

- b) Absatz 3 Satz 2 wird wie folgt gefasst:

„Kommt der Begünstigte seiner Verpflichtung nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 nicht nach, soll die Gemeinde in entsprechender Anwendung des § 102 die Übertragung des Grundstücks zu ihren Gunsten oder zugunsten eines Übernahmewilligen verlangen, der zur Verwirklichung des Verwendungszwecks innerhalb angemessener Frist in der Lage ist und sich hierzu verpflichtet.“

14. § 34 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 3a Satz 1 Nummer 1 wird wie folgt gefasst:

„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,“.

- b) Absatz 5 Satz 3 wird wie folgt gefasst:

„§ 9 Absatz 6 und § 31 sind entsprechend anzuwenden.“

15. § 35 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 Nummer 4 werden nach dem Wort „soll“ ein Komma und die Wörter „es sei denn, es handelt sich um die Errichtung, Änderung oder Erweiterung einer baulichen Anlage zur Tierhaltung, die nicht dem Anwendungsbereich der Nummer 1 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“ eingefügt.

b) Absatz 4 wird wie folgt geändert:

aa) Nach Satz 1 wird folgender Satz 2 eingefügt:

„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.“

bb) Im neuen Satz 3 werden die Wörter „Satzes 1 Nr. 2 und 3“ durch die Wörter „Satzes 1 Nummer 2 und 3 sowie des Satzes 2“ ersetzt.

16. In § 122 Absatz 2 Satz 2 werden die Wörter „§§ 731, 767 bis 770, 785, 786 und 791 der Zivilprozessordnung“ durch die Wörter „§§ 731, 767 bis 770, 785 und 786 der Zivilprozessordnung“ ersetzt.

17. § 124 wird wie folgt gefasst:

„§ 124

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.“

18. In § 133 Absatz 3 Satz 4 und § 135 Absatz 3 Satz 3 werden jeweils die Wörter „Diskontsatz der Deutschen Bundesbank“ jeweils durch die Wörter „Basiszinssatz nach § 247 des Bürgerlichen Gesetzbuchs“ ersetzt.

Zu Buchstabe b

~~Mit der Änderung wird einem Bedürfnis der Praxis nachgekommen und § 31 für Satzungen im Sinne des § 34 Absatz 4 Nummer 2 und 3 für entsprechend anwendbar erklärt. Dies ist bedeutsam, wenn in entsprechenden Satzungen Festsetzungen nach § 34 Absatz 5 Satz 2 getroffen werden.~~

Zu Nummer 15 (§ 35)

Zu Buchstabe a

Tierhaltungsbetriebe im Außenbereich werden auch als Großanlagen errichtet, die wiederum nicht landwirtschaftlich, sondern gewerblich bzw. industriell betrieben werden. Sie können grundsätzlich nach § 35 Absatz 1 Nummer 4 im Außenbereich als gewerbliche Tierhaltungsanlagen zulässig sein. Die Anzahl der errichteten und beantragten Betriebe hat in den letzten Jahren stark zugenommen. Die Privilegierung soll künftig auf solche Tierhaltungsbetriebe begrenzt werden, die keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen. Die Regelung erfasst die Errichtung, Änderung oder Erweiterung entsprechender Anlagen, nicht aber Nutzungsänderungen. UVP-pflichtige Anlagen können nach der vorgeschlagenen Regelung künftig nur nach Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans errichtet werden.

Maßgeblich für das Bestehen einer UVP-Pflicht sind grundsätzlich die §§ 3a bis 3f UVPG.

Hängt nach diesen Vorschriften die Durchführung einer UVP von dem Ergebnis einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls ab, ist nach § 3c Satz 1 UVPG darauf abzustellen, ob das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund einer überschlägigen Prüfung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 12 UVPG zu berücksichtigen wären. Die entsprechenden Prüfkriterien sind ausdrücklich gesetzlich geregelt in der Anlage 2 zum UVPG. Sofern eine standortbezogene Vorprüfung vorgesehen ist, gilt nach § 3c Satz 2 UVPG Entsprechendes, wenn aufgrund besonderer örtlicher Gegebenheiten gemäß den in Nummer 2 der Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Schutzkriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Bereits im Rahmen der Vorprüfung ist nach § 3c Satz 3 UVPG zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch die vom Vorhabenträger vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich

ausgeschlossen werden. Bei der allgemeinen Vorprüfung ist nach § 3c Satz 4 UVPG auch zu berücksichtigen, inwieweit die Prüfwerte, die die Vorprüfung eröffnen, überschritten werden. Zur Durchführung der Vorprüfung wird auf den „Leitfaden zur Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Feststellung der UVP-Pflicht von Projekten“ vom 14. August 2003 (nachfolgend: „Leitfaden“) hingewiesen⁴.

Hinsichtlich kumulierender Vorhaben besteht nach § 3b Absatz 2 UVPG der erforderliche enge Zusammenhang bei technischen oder sonstigen Anlagen unter den Voraussetzungen des § 3b Absatz 2 Satz 2 Nummer 1 UVPG. Aus Gründen der Klarstellung soll dies in § 35 Absatz 1 Nummer 4 für Tierhaltungsanlagen ausdrücklich geregelt werden. Die vorgeschlagene Formulierung stellt daher klar, dass solche Tierhaltungsanlagen zu berücksichtigen sind, die auf demselben Betriebs- oder Baugelände liegen und mit gemeinsamen betrieblichen oder baulichen Einrichtungen verbunden sind.

Erforderlich für die Annahme einer UVP-Pflicht bei einer Vorprüfung ist die plausible Erwartung, dass eine Realisierung des Vorhabens zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen kann (vgl. Leitfaden, S. 2).

Die bisherigen Steuerungsmöglichkeiten für die Standorte gewerblicher Tierhaltungsbetriebe, einschließlich der Rechtswirkungen von Bebauungsplänen, werden durch die Änderung des § 35 Absatz 1 Nummer 4 nicht in Frage gestellt. Zum Überleitungsrecht zur Steuerung der Standorte durch Darstellungen mit den Rechtswirkungen des § 35 Absatz 3 Satz 3 siehe den vorgeschlagenen Artikel 1 Nummer 28 (§ 245a Absatz 3).

Zu Buchstabe b

~~§ 35 Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 Buchstabe a begünstigt nur Nutzungsänderungen bei Vorliegen einer erhaltenswerten Bausubstanz. Oft jedoch ist die optisch intakte Bausubstanz marode, sodass nur eine Neuerrichtung in Betracht kommt. Um den Strukturwandel in der Landwirtschaft zu unterstützen, soll im Einzelfall auch eine Neuerrichtung von Gebäuden begünstigt werden. Grundvoraussetzung hierfür soll sein, dass das ursprüngliche Gebäude vom äußeren Erscheinungsbild zur Wahrung der Kulturlandschaft erhaltenswert erscheint und bei der~~

⁴ Der Leitfaden kann von folgender Internetadresse heruntergeladen werden:
<http://www.bmu.de/umweltvertraeglichkeitspruefung/doc/6380.php>.