

**Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den  
Städten und Gemeinden und weiteren  
Fortentwicklung des Städtebaurechts  
(„BauGB-Novelle 2013“)**

**Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 13668**

Anlage:

Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013

**Bekanntgabe in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung  
vom 15.01.2014**

Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

Zuständig für die Angelegenheit ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 10 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München, da die zu behandelnde Angelegenheit nicht auf einen Stadtbezirk begrenzt ist.

**A) Anlass**

Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde durch das am 30.07.2011 in Kraft getretene „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ („BauGB-Klimaschutznovelle 2011“) mit dem Ziel geändert, die „städtebauliche Dimension“ des Klimaschutzes, der die Städte und Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen, gesetzlich abzusichern. Durch das am 20.06.2013 im Bundesgesetzblatt verkündete „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ („BauGB-Novelle 2013“) wurde das Baugesetzbuch (und die Baunutzungsverordnung) erneut geändert. In seinen wesentlichen Teilen ist das Gesetz am 20.09.2013 in Kraft getreten, in wenigen Teilbereichen bereits am Tag nach seiner Verkündung (d.h. am 21.06.2013). Einige Regelungen treten erst am 20.12.2013 in Kraft.

Im Folgenden werden nun die Ziele der BauGB-Novelle 2013 aufgezeigt und die wesentlichen Neuregelungen im Einzelnen vorgestellt und bewertet.

## **B) Ziele der BauGB-Novelle 2013**

Hintergrund für diese Änderung war das Ziel, neben dem Klimaschutz auch die Innenentwicklung im Bauplanungsrecht zu stärken, so wie es der Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und FDP vom 26.10.2009 vorsah. Nachdem der energie- und klimapolitische Teil mit der „BauGB-Klimaschutznovelle 2011“ vorgezogen wurde, dient die BauGB-Novelle 2013 der Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden. Ergänzend wird auch eine – punktuelle – Anpassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgenommen, wobei auch diese teilweise im Hinblick auf das Ziel der Innenentwicklung erfolgt.

Bereits mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 waren neue Instrumente für die Stärkung der Innenentwicklung eingeführt worden, namentlich mit dem sog. „beschleunigten Verfahren“ und dem Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

Mit der BauGB-Novelle 2013 werden weitere Regelungen für die Innenentwicklung getroffen. Innenstädte und Ortskerne sind – so die Begründung des zugrunde liegenden Gesetzes – „Schlüsselfaktoren für die Stadtentwicklung“. Sie seien zur Identifikation der Bürgerinnen und Bürger mit ihren Städten und Gemeinden unverzichtbar. Umstrukturierungsprozesse könnten jedoch die Zentren in zunehmendem Maße gefährden. Es sei daher ein Ziel der Städtepolitik, die Innenentwicklung zu stärken. Zum einen gehe es darum, die Neuinanspruchnahme von Flächen auf der „grünen Wiese“ weitestgehend zu vermeiden. Zum anderen habe die Innenentwicklung ebenso eine qualitative Dimension: Denn es gehe um die Stärkung der Urbanität und damit der Attraktivität von Städten und Gemeinden auch in baukultureller Hinsicht.

Die wesentlichen Gesetzesänderungen durch die BauGB-Novelle 2013 beziehen sich daher auf die Reduzierung einer Flächenneuanspruchnahme, die Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten, die Neuregelung des Erschließungsvertrags sowie auf die Stärkung des Rückbaus von sog. „Schrottimmobilien“. Im Rahmen der Baunutzungsverordnung ist die Untermauerung der Zulässigkeit von Anlagen zur Kinderbetreuung in reinen Wohngebieten hervorzuheben. Aber auch Belange des Klimaschutzes, der Klimaanpassung und der Förderung erneuerbarer Energien im Gebäudebestand sind erneut Gegenstand der Novelle.

## **C) Die wesentlichen Neuregelungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung im Überblick**

### **Wesentliche Änderungen zum Baugesetzbuch:**

- Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 3 BauGB)
- Darstellung zentraler Versorgungsbereiche im Flächennutzungsplan (§ 5 Abs. 2 Nr. 2d BauGB)
- Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten (§ 9 Abs. 2b BauGB)
- Neuregelungen zum städtebaulichen Vertrag und zum Erschließungsvertrag (§§ 11, 124 BauGB)
- Zurückstellung von Baugesuchen für nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 BauGB privilegierte Anlagen (§ 15 Abs. 3 BauGB)
- Vereinfachung des gesetzlichen Vorkaufsrechts (§ 27a BauGB)
- Abweichen vom Gebot des Einfügens (§ 34 Abs. 3a Nr. 1 BauGB)
- Aktualisierung einzelner Vorschriften zum Außenbereich (§ 35 BauGB)
- Stärkung der städtebaulichen Sanierung (§ 136 BauGB)
- Erweiterung des Rückbaus von Schrottimmobilien (§ 179 BauGB)
- Streichung der Heilungsklausel für das beschleunigte Verfahren (§ 214 Abs. 2a Nr. 1 BauGB a.F.)

### **Wesentliche Änderungen in der Baunutzungsverordnung:**

- Anlagen zur Kinderbetreuung in reinen Wohngebieten
- Solar- und Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen an oder auf Gebäuden
- Flexibilisierung beim Maß der baulichen Nutzung (§ 17 Abs. 2 BauNVO)

## **D) Die wesentlichen Regelungen im Einzelnen**

### **1 Änderungen im Baugesetzbuch: Allgemeines Städtebaurecht**

#### **1.1 Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 2 und 3 BauGB)**

Zur Förderung des Ziels der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie, die Neuanspruchnahme bisheriger Freiflächen zu reduzieren und den Anforderungen des demografischen Wandels Rechnung zu tragen, wird nunmehr in § 1 Abs. 5 BauGB als ein Planungsleitsatz für die kommunale Bauleitplanung ausdrücklich festgelegt, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

In Zusammenhang damit steht auch die Änderung der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB, der eine besondere Begründungspflicht für die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen einführt. Dabei sollen der Begründung des Bauleitplans Ermittlungen zu den Potentialen der Innenentwicklung (insbesondere zu Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken aber auch anderen Nachverdichtungsmöglichkeiten) zu Grunde gelegt werden. Die Bodenschutzklausel wird insofern – über das unmittelbare Ziel der Vermeidung der Außenentwicklung hinaus – mit einem sehr viel deutlicher als im bisher geltenden Recht formulierten Ziel des Schutzes landwirtschaftlicher Flächen kombiniert.

Nach der neuen Ergänzung in § 1a Abs. 3 BauGB ist bei der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung auch die Agrarklausel des § 15 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für die Bauleitplanung entsprechend anzuwenden. Diese Klausel bestimmt, dass bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen ist. Dabei ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz durch Maßnahmen zur Entsiegelung, zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung genommen werden.

#### **Bewertung:**

Mit der Nennung des Vorrangs der Innenentwicklung als allgemeinen Grundsatz der Bauleitplanung ist zwar keine Gewichtungsvorgabe dieses Belangs für die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB verbunden, es besteht aber (neben dem Appellcharakter des Belangs) die Pflicht zu dessen sorgfältiger Abwägung und Begründung.

Die neuen Regelungen, die im Rahmen der Bauleitplanung eine Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen erschweren, sind angesichts der

zunehmenden Verknappung dieser Flächen vorbehaltlos zu begrüßen.

Das Gleiche gilt auch für die Vorschrift zu den Ausgleichsmaßnahmen: Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen werden so nicht nur vor der Versiegelung als Folge einer Überplanung geschützt. Sie werden auch nicht als mittelbare Folge der Neuinanspruchnahme von Flächen auf der grünen Wiese ihrer bisherigen Nutzung entzogen, indem dies durch eine „ökologische Aufwertung“ in Form einer Ausgleichsmaßnahme erfolgt. Denn gerade in Ballungsräumen ist es wichtig, dass durch Ausgleichsmaßnahmen zusätzliche neue Flächen geschaffen werden.

### **1.2 Darstellung zentraler Versorgungsbereiche im Flächennutzungsplan (§ 5 Abs. 2 Nr. 2d BauGB)**

Für den Flächennutzungsplan wird in § 5 Abs. 2 Nr. 2d BauGB die Möglichkeit zur Darstellung der Ausstattung des Gemeindegebietes mit zentralen Versorgungsbereichen ergänzt. Mit dieser Regelung soll insbesondere erreicht werden, dass Gemeinden ihren informellen Einzelhandels- und Zentrenkonzepten ein stärkeres rechtliches Gewicht verleihen können. Denn in Anbetracht der demografischen Entwicklung ist gerade die Sicherstellung von wohnortnahen Versorgungsstrukturen für die Stärkung der Innenentwicklung von hoher Bedeutung. Die Darstellung des Flächennutzungsplans ist nicht auf bereits bestehende zentrale Versorgungsbereiche beschränkt, sondern umfasst auch noch zu entwickelnde Zentren. Die Regelung soll sowohl die Bebauungspläne der Gemeinde unterstützen, mit denen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zentrale Versorgungsbereiche geschaffen werden als auch diejenigen Bebauungspläne, mit denen im Sinne der planerischen Feinsteuerung zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche beigetragen werden kann. Die Darstellung zentraler Versorgungsbereiche im Flächennutzungsplan kann zudem die Prüfung nach dem Vorhandensein von zentralen Versorgungsbereichen, auch bei Anwendung des § 34 Abs. 3 BauGB, erleichtern.

#### **Bewertung:**

Die Möglichkeit, Einzelhandels- und Zentrenkonzepte in Bauleitpläne umsetzen zu können, ist zu begrüßen, da hierdurch u.a. die Verödung von Innenstadtbereichen, die durch den Wegzug von Einzelhandelsbetrieben in Randbereiche der Gemeinde verursacht wird, begegnet werden kann (Sicherstellung der wohnortnahen Versorgung, insbesondere im Hinblick auf ältere Menschen).

Es bleibt jedoch zu bedenken, ob eine flächenhafte Darstellung der zentralen Versorgungsbereiche im Flächennutzungsplan nicht Konflikte provoziert. Durch die Genauigkeit einer flächen- bzw. parzellenscharfen Abgrenzung der Bereiche in digitalen Kartenwerken könnte bereits eine bauplanungsrechtliche Bindungswirkung bezüglich der

Zulässigkeit von z.B. Einzelhandelsbetrieben interpretiert werden. In München wurden daher bislang lediglich die Zentren höherer Stufe (Stadtteil- und Quartierszentren) symbolhaft (als Hinweis) in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Diese Praxis hat sich bewährt und soll daher auch unverändert fortgeführt werden. Im Hinblick auf die vorgenannten Bindungswirkung ist es jedoch wichtig, dass es der Gemeinde weiterhin offen bleibt, derartige Einzelhandels- und Zentrenkonzepte gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als Belang lediglich in die Abwägung einzustellen. Diese Möglichkeit bleibt der Gemeinde mit der Neuregelung weiter erhalten.

### **1.3 Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten (§ 9 Abs. 2b BauGB)**

Die Anzahl von Spielhallen, die dem bauplanungsrechtlichen Begriff der Vergnügungsstätten zuzurechnen sind, hat in den vergangenen Jahren zugenommen. Mit der Neuregelung des § 9 Abs. 2b BauGB wird nun den Gemeinden ein zusätzliches Instrument zur planerischen Steuerung von Vergnügungsstätten zur Verfügung gestellt. Parallel zu den aktuellen glücksspielrechtlichen Verschärfungen einiger Bundesländer (in Bayern nach Maßgabe des Gesetzes zur Ausführung des Staatsvertrags zum Glücksspielwesen in Deutschland vom 25.06.2012) zur Bekämpfung der „Spielhallenflut“ werden so auch die baurechtlichen Instrumentarien zur Einschränkung der städtebaulichen Auswirkungen von Vergnügungsstätten geschärft.

Nach § 9 Abs. 2b BauGB kann nunmehr in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass im unbeplanten Innenbereich (nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB) oder für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans zur Verhinderung von enumerativ aufgeführten Beeinträchtigungen sensibler Nutzungen Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Zweck der Regelung ist vornehmlich der Schutz vor Beeinträchtigungen von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen sowie eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets, insbesondere um eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten zu verhindern. Ein entsprechender Bebauungsplan kann daher nur aus den vorgenannten städtebaulichen Gründen aufgestellt werden. Nicht ausreichend sind allgemeine, also nicht gebietsbezogene, politische Erwägungen der Gemeinde (etwa im Hinblick auf den Kinder- oder Jugendschutz oder das Ziel, der Spielsucht entgegenwirken zu wollen).

Klargestellt wird, dass auch ein Bebauungsplan zur Steuerung von Vergnügungsstätten im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden kann.

#### **Bewertung:**

Die Neuregelung in § 9 Abs. 2b BauGB ist insbesondere im Hinblick auf eine planerische Steuerung von Vergnügungsstätten im Bereich des § 34 Abs. 2 BauGB, d.h. in faktischen Baugebieten, hilfreich. Hervorzuheben ist zudem, dass entsprechende Bebauungspläne ausdrücklich im vereinfachten Verfahren erlassen werden können.

Auch für Sanierungsgebiete, deren Ziel die Stärkung des Handels und die Verhinderung von (zunehmenden) Trading-Down-Effekten ist (insbesondere in Bereichen, die im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ gefördert werden), ist die Stärkung der Steuerungsmittel für Vergnügungsstätten positiv zu werten. Zum einen, weil nur auf diesem Weg über die Zeitdauer der Sanierungssatzung hinaus stadtteilzentren-stärkende Strukturen gesichert werden können. Zum anderen, weil nach der Rechtsprechung auch bereits die Möglichkeit der Versagung sanierungsrechtlicher Genehmigungen nach §§ 144, 145 Abs. 3 BauGB mit fortschreitender Geltungsdauer einer Sanierungssatzung mit konkretisierenden planungsrechtlichen Vorstellungen der Gemeinde korrespondieren soll. Hier schafft die Neuregelung des § 9 Abs. 2b BauGB überhaupt erst ein geeignetes Instrumentarium, damit eine Gemeinde dauerhaft planerisch-steuernd bei Vergnügungsstätten eingreifen und sich auch die Nachhaltigkeit der eingesetzten Städtebaufördermittel sichern kann.

§ 9 Abs. 2b BauGB verzichtet zwar darauf, dass bei einem entsprechenden Bebauungsplan ein städtebauliches Entwicklungskonzept zur Spielhallensteuerung zu berücksichtigen ist. Ein derartiges Konzept ist daher nicht zwingend für den Einsatz des neuen Planungsinstruments notwendig, aus Gründen der Rechtssicherheit und Transparenz wird jedoch ein vorgeschaltetes städtebauliches „Entwicklungs- und Vergnügungsstättenkonzept“ empfohlen, da es die Rahmenbedingungen systematisch erfasst, die Steuerung von Vergnügungsstätten erleichtert und ggf. eine Anhäufung derselben wirksam unterbinden kann. So reduziert sich die Gefahr, dass ein entsprechender Bebauungsplan als nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB bzw. als städtebaulich nicht gerechtfertigt und nicht ordnungsgemäß abgewogen eingestuft wird.

Letztlich bleibt noch festzuhalten, dass – solange Spielhallen rechtlich als grundsätzlich zulässiges Gewerbe (=Vergnügungsstätten) einzuordnen sind – Restriktionen immer schwierig bleiben werden. Da es sich hierbei um ein gesamtgesellschaftliches Problem von vorrangig nicht nur baurechtlicher Bedeutung handelt (Stichwort: Spielsucht, Jugendschutz, Annexkriminalität), sollten (zumindest flankierend) auch gewerberechtliche oder steuerrechtliche Alternativen betrachtet werden.

#### **1.4 Neuregelungen zum städtebaulichen Vertrag und zum Erschließungsvertrag (§§ 11, 124 BauGB)**

§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB wurde dahingehend ergänzt, dass der (beispielhafte) Katalog von möglichen Gegenständen städtebaulicher Verträge nunmehr auch die Erschließung durch nach Bundes- oder Landesrecht beitragsfähige oder nicht beitragsfähige Erschließungsanlagen enthält.

Eingefügt wurde in § 11 Abs. 1 BauGB zudem die Regelung, dass die Gemeinde städtebauliche Verträge auch mit einer juristischen Person abschließen kann, an der sie

beteiligt ist. Diese Vorschrift bestimmt explizit, dass städtebauliche Verträge auch mit Eigengesellschaften abgeschlossen werden können.

Darüber hinaus normiert nunmehr ein neuer Satz 3 in § 11 Abs. 2 BauGB ausdrücklich, dass eine Eigenbeteiligung der Gemeinde nicht erforderlich ist, wenn der Vertragspartner Kosten oder sonstige Aufwendungen trägt oder übernimmt. Soweit im Einzelfall eine Gemeinde einen Erschließungsvertrag mit einer Eigengesellschaft abschließt und diese ihrerseits Kostenerstattungsverträge mit weiteren Parteien abschließt, sollen in derartigen Vertragsverhältnissen öffentlich-rechtliche Bindungen nicht unterlaufen werden können. Die Neureglung ist im Wesentlichen Konsequenz einer Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts, die Grund für den Gesetzgeber war, das Verhältnis des städtebaulichen Vertrags zum Erschließungsvertrag in den §§ 11, 124 BauGB neu einzuordnen. Um den Handlungsspielraum der Kommunen zu erweitern, sollen daher alle „Verträge über die Erschließung“ - seien es Erschließungsverträge im Sinne des bisherigen § 124 BauGB, Folgekostenverträge oder sonstige Vertragsgestaltungen – generell als städtebauliche Verträge im Sinne des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und 3 BauGB gelten.

Im neuen § 124 BauGB sind folglich nur noch die Regelungen zur „Erschließungspflicht“ enthalten (entsprechend dem bisherigen § 124 Abs. 3 Satz 2 BauGB, d.h. dass – sofern die Gemeinde einen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufstellt und ein zumutbares Angebot zum Abschluss eines Erschließungsvertrages ablehnt – sie selbst verpflichtet ist, die Erschließung durchzuführen.).

### **Bewertung:**

Die rechtliche Zuordnung des Erschließungsvertrages zum städtebaulichen Vertrags ist insbesondere hinsichtlich des Folgekostenvertrags zu begrüßen, da nunmehr Erschließungskosten auch in Folgekostenverträgen angesetzt werden können. Durch die Rechtsänderung wird zudem das Konkurrenzverhältnis zwischen städtebaulichen Vertrag und Erschließungsvertrag geklärt und das Baugesetzbuch systematisiert: Allgemeingültige Maßstäbe für städtebauliche Verträge werden nun im allgemeinen Teil des Baugesetzbuchs geregelt und der Wegfall von Bestimmungen in den jeweiligen speziellen Teilen des Gesetzes trägt zur besseren Übersichtlichkeit und höheren Rechtssicherheit bei.

### **1.5 Zurückstellung von Baugesuchen für nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 BauGB privilegierte Anlagen (§ 15 Abs. 3 BauGB)**

§ 15 Abs. 3 BauGB wurde um einen Satz 4 ergänzt, der es ermöglicht, die Entscheidung über die Zurückstellung eines Baugesuchs für ein Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 BauGB um ein weiteres Jahr auszusetzen, wenn hierfür besondere Umstände vorliegen.



**Bewertung:**

Diese Neuregelung mit der Option zur Verlängerung des Rückstellungszeitraums (der bisher auf 1 Jahr begrenzt ist) in § 15 Abs. 3 Satz 1 BauGB bei Konzentrationsflächendarstellungen in Flächennutzungsplänen ist – insbesondere im Hinblick auf die oftmals sehr zeitintensiven Verfahren zu Aufstellung der Flächennutzungspläne – zu begrüßen.

**1.6 Vereinfachung des gesetzlichen Vorkaufsrechts (§ 27a BauGB)**

Mit der Neufassung des § 27a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB werden die Möglichkeiten der Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts zugunsten Dritter erweitert. Demnach kann die Gemeinde künftig ihr Vorkaufsrecht generell und uneingeschränkt zugunsten eines Dritten ausüben, wenn sich dieser zu der mit der Ausübung des Vorkaufsrechts bezweckten Verwendung des Grundstücks innerhalb einer angemessenen Frist verpflichtet. Die Beschränkung des Vorkaufsrechts auf Fälle der sozialen Wohnraumförderung oder der Wohnbebauung für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf wurde daher aufgehoben.

Flankiert wird diese Neuregelung durch eine Änderung des § 27a Abs. 3 Satz 2 BauGB, der die Rückübertragung des Grundstücks von dem seine Pflichten nicht erfüllenden ursprünglichen Begünstigten an einen „Übernahmewilligen“ (alternativ zur Rückübertragung an die Gemeinde) statt – wie bisher – an einen „Bauwilligen“ vorsieht.

**Bewertung:**

Mit den neuen Regelungen werden die in der Praxis bisher häufig notwendigen Durchgangserwerbe der Gemeinde vermieden. Damit einher verringert sich durch den nun möglichen Direkterwerb der Zeit-, Verwaltungs- und finanzieller Aufwand, der so zu einer Entlastung der Gemeinden als auch der Investorinnen und Investoren führt.

**1.7 Abweichen vom Gebot des Einfügens (§ 34 Abs. 3a Nr. 1 BauGB)**

Auch die Neufassung des § 34 Abs. 3a Nr. 1 BauGB soll dem Ziel der Stärkung der Innenentwicklung dienen. Die Vorschrift, die bisher im Wege der Ermessensentscheidung eine erleichterte Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gewerbe- oder Handwerksbetriebe im unbeplanten Innenbereich ermöglichte, wurde dahingehend ergänzt, dass damit auch eine Nutzungsänderung von einem Gewerbe- und Handwerksbetrieb zu einem Wohnzwecken dienenden Gebäude erfasst ist. Die Vorschrift knüpft insoweit an den vorhandenen Bestand an und dient dem Erhalt, der Weiterentwicklung der vorhandenen Bebauung sowie der Schonung unbebauter Flächen. Gestärkt wird daher die Möglichkeit, eine Wohnnutzung in einer bestehenden Gemengelage durch Nutzungsänderung eines bisher

gewerblich oder handwerklich genutzten Objekts aufzunehmen.

Der umgekehrte Fall, d.h. eine Änderung der Wohnnutzung zur Gewerbe- bzw. Handwerksnutzung ist demgegenüber durch die Neuregelung nicht erfasst.

### **Bewertung:**

Die Neufassung des § 34 Abs. 3a Nr. 1 BauGB setzt (wie schon die bisherige Regelung) weiter voraus, dass die Abweichung vom Gebot des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung städtebaulich vertretbar (§ 34 Abs. 3a Nr. 2 BauGB) und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist (§ 34 Abs. 3a Nr. 3 BauGB). Unter Zugrundelegung dieser rechtlichen Voraussetzungen kann die Ergänzung in § 34 Abs. 3a Nr. 1 BauGB begrüßt werden, denn durch die Neuregelung werden Umstrukturierungen im Innenbereich erleichtert, die ansonsten einer Bauleitplanung bedürfen. Wichtig dabei ist jedoch, dass es sich um eine Ermessensentscheidung handelt, d.h. dass es grundsätzlich keinen Rechtsanspruch auf die Zulassung entsprechender Nutzungsänderungen zu Wohnzwecken gibt.

## **1.8 Aktualisierung einzelner Vorschriften zum Außenbereich (§ 35 BauGB)**

### **a) Entprivilegierung von Tierhaltungsanlagen, § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

Nach der Neufassung des § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB wird die privilegierte Zulässigkeit von gewerblichen (Massen-)Tierhaltungsanlagen im Außenbereich auf Vorhaben begrenzt, die keiner Pflicht zur Durchführung einer standortbezogenen oder allgemeinen Vorprüfung oder einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen.

Der Gesetzgeber reagierte damit auf eine stark gestiegene Anzahl beantragter und im Außenbereich errichteter Betriebe. Gewerbliche, umweltverträglichkeitsprüfungspflichtige Vorhaben bedürfen von nun an der Aufstellung eines Bebauungsplans.

### **Bewertung:**

Für die Neuregelung spricht, dass bisher bei Betrieben der Massentierhaltung die Auswirkungen auf die Umgebung in vielen Fällen so gewichtig ist, dass für deren Errichtung ein Planungsbedürfnis bejaht werden konnte. Da auch die Einstufung derartiger Anlagen als planungsbedürftig im Hinblick auf die uneinheitliche Rechtsprechung zur Planungsbedürftigkeit von Vorhaben mit rechtlichen Risiken behaftet ist, ist die Gesetzesänderung insgesamt zu begrüßen.

## **b) Privilegierung von Ersatzbauten für ehemalige landwirtschaftliche Gebäude, § 35 Abs. 4 Satz 2 BauGB**

Mit der in § 35 Abs. 4 Satz 2 BauGB eingefügten Neuregelung soll der Strukturwandel in der Landwirtschaft unterstützt werden. Der bisherige § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB begünstigte nur Nutzungsänderungen an Gebäuden, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen, bei Vorliegen einer erhaltenswerten Bausubstanz. Die Ergänzung in § 35 Abs. 4 Satz 2 BauGB erweitert dies jetzt auf Fälle einer optisch intakten Bausubstanz, die jedoch so marode ist, dass nur eine Neuerrichtung der Gebäude in Frage kommt („Holzschwammregelung“). Für derartige Fälle soll im Einzelfall auch eine Neuerrichtung von Gebäuden (=Errichtung eines Ersatzbaus) im Außenbereich privilegiert werden.

Grundvoraussetzung hierfür ist jedoch, dass das ursprüngliche Gebäude vom äußeren Erscheinungsbild zur Wahrung der Kulturlandschaft erhaltenswert erscheint und bei der Neuerrichtung der Außenbereichsschutz und nachbarliche Interessen gewahrt bleiben. Daneben wird verlangt, dass sich der Neubau im Wesentlichen an der äußeren Gestalt des Gebäudes, einschließlich der Kubatur, orientiert. Zulässig sind allerdings unwesentliche Veränderungen der Gestalt des ursprünglichen Gebäudes, etwa der Einbau von für das Wohnen erforderlichen Fenstern, eines für ein Wohngebäude geeigneten Eingangsbereichs oder nach außen sichtbaren Maßnahmen zur Einhaltung gesetzlicher Anforderungen an die Einsparung von Energie.

### **Bewertung:**

Die Neuregelung ist im Hinblick auf das Ziel der BauGB-Novelle 2013, der Stärkung der Innenentwicklung der Städte und Gemeinden, kritisch zu sehen.

Insbesondere die Entstehung von Splittersiedlungen könnte so gefördert werden. Zudem besteht die Gefahr, dass kulturell erhaltenswerte Gebäude beseitigt werden, obwohl auch eine Umnutzung des bestehenden Gebäudes möglich wäre. Zwischen einer Nutzungsänderung bei Vorliegen einer erhaltenswerten Bausubstanz und einer Neuerrichtung bei maroder Bausubstanz besteht in städtebaulicher Hinsicht ein wesentlicher Unterschied, der darin zu sehen ist, dass Eigentümerinnen und Eigentümer sich durch die neue Regelung zumindest weniger dazu gehalten sehen, die Bausubstanz generell zu erhalten.

## **2 Änderungen im Baugesetzbuch: Besonderes Städtebaurecht und sonstige Vorschriften**

### **2.1 Stärkung der städtebaulichen Sanierung (§ 136 BauGB)**

Durch die Änderungen in § 136 BauGB sollen die Gemeinden auch mit städtebaulichen

Sanierungsmaßnahmen einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung leisten können.

Bereits vor der Aufnahme der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in den Katalog des § 136 BauGB war anerkannt, dass energetische Defizite in einem Gebiet einen städtebaulichen Missstand im Sinne von § 136 BauGB darstellen können.

Begründet wurde dies vor allem mit der Aufwertung des Klimaschutzes in § 1 Abs. 5 BauGB und § 1a Abs. 5 BauGB. Insoweit besteht der Zweck der klimabezogenen Neuregelung des § 136 BauGB in erster Linie in einer Klarstellung.

Mit der Ergänzung in § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BauGB wird aber verdeutlicht, dass auch die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung bei der städtebaulichen Sanierung im Rahmen einer Gesamtmaßnahme zu erfassen und zu gewichten sind, soweit dies nach den örtlichen Gegebenheiten und Verhältnissen angezeigt ist. Dies gilt auch in schon bestehenden Sanierungsgebieten.

Die neu eingeführte Regelung in § 136 Abs. 3 Nr. 1 Buchstabe h BauGB bestimmt, dass auch die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebietes unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung bei der Beurteilung, ob städtebauliche Missstände vorliegen, zu berücksichtigen sind.

Mit der Bezugnahme auf die „allgemeinen Anforderungen“ wird verdeutlicht, dass insoweit allgemein anerkannte oder mit den einschlägigen Vorschriften (z.B. des Energiefachrechts) vereinbarte Standards zu Grunde zu legen sind und das Gebot der Verhältnismäßigkeit (auch unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit) zu beachten ist. Insofern dient die neu eingeführte Regelung in § 136 Abs. 3 Nr. 1 Buchstabe h BauGB mehr der Stärkung einer klimagerechten Stadterneuerung als einer grundsätzlich neuen Weichenstellung.

In § 136 Abs. 4 Satz 2 Nr. 1 BauGB werden auch die Ziele städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen um die allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung ergänzt. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sollen auch dazu beitragen, dass die bauliche Struktur in allen Teilen des Bundesgebietes in Bezug auf die vorgenannten Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung entwickelt wird. Hierbei kommt insbesondere eine bessere Ausstattung der baulichen Anlagen mit nachhaltigen Versorgungseinrichtungen, wie Erneuerbare-Energien-Anlagen und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen sowie Maßnahmen zur Verbesserung der Wärmedämmung in Betracht.

### **Bewertung:**

Im Hinblick auf die verstärkte Berücksichtigung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung im Städtebaurecht durch die BauGB-Klimaschutznovelle 2011 sind die neuen Regelungen im Bereich der städtebaulichen Sanierung als konsequent zu begrüßen. Energetische Sanierungen im Quartier stellen zudem ein großes Potenzial zur

Steigerung der Energieeffizienz der Gemeinden dar und amortisieren sich wesentlich schneller als einzelne Maßnahmen im Gebäudebereich. Insoweit bringen die Neuregelungen in einem Schlüsselbereich des Baugesetzbuches Rechtssicherheit für die Gemeinden.

Ob sich hierdurch angesichts der grundlegenden Konzeption und der derzeitigen finanziellen Ausstattung der Städtebauförderung in der Praxis tatsächlich energetische Sanierungen effektiv anstoßen lassen, bleibt jedoch abzuwarten. Dies gilt insbesondere für die Frage, ob und inwieweit Förderprogramme so ausgestaltet werden, dass eine Bewilligung von Fördermitteln mit dem Schwerpunkt der Entwicklung der baulichen Struktur „nach den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung“ möglich erscheint.

Anzumerken verbleibt, dass im Sanierungsrecht zwischen den Kriterien zur Beurteilung städtebaulicher Missstände nach § 136 Abs. 3 BauGB, den zu formulierenden Zielsetzungen (Ziele und Zwecke der Sanierung) und den daraus abzuleitenden Genehmigungsvorbehalten gemäß §§ 144 ff. BauGB ein Zusammenhang besteht. Das Instrument des Genehmigungsvorbehalts nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB ist darauf ausgelegt, auch Bestandsbauten bei gewissen Vorhaben und Rechtsvorgängen der Genehmigungspflicht zu unterwerfen. Zu messen sind die jeweiligen Vorhaben bzw. Rechtsvorgänge an den Zielen und Zwecken der Sanierung. Lassen sich dem Sanierungskonzept insbesondere im Hinblick auf die energetische Sanierung Maßstäbe entnehmen, denen ein Vorhaben oder Rechtsvorgang zuwiderläuft oder macht das Vorhaben bzw. der Rechtsvorgang die Durchführung der Sanierung unmöglich oder erschwert sie wesentlich, so ist dieses Vorhaben / dieser Rechtsvorgang zwingend zu versagen (§ 145 Abs. 2 BauGB).

## **2.2 Erweiterung des Rückbaus von Schrottimmobilien (§ 179 BauGB)**

Mit der Neufassung des § 179 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird die Beschränkung des Anwendungsbereichs des Rückbaugesbots auf Gebiete im Geltungsbereich eines Bebauungsplans aufgehoben. Nunmehr ist für die Feststellung der benannten Mängel oder Missstände einer baulichen Anlage, die nicht durch Modernisierung oder Instandsetzung behoben werden können, nicht mehr erforderlich, dass die bauliche Anlagen im Umgriff eines Bebauungsplans liegt, da die maßgeblichen Kriterien bereits im Gesetz (§ 177 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB) definiert sind. Die Gemeinde kann daher eine Eigentümerin oder einen Eigentümer auch außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans (d.h. im unbeplanten Innenbereich) zur Duldung der vollständigen oder teilweisen Beseitigung einer baulichen Anlage verpflichten. Dadurch werden die Gemeinden in die Lage versetzt, verwahrloste, nicht mehr wirtschaftlich nutzbare Gebäude (sog. „Schrottimmobilien“), die aufgrund ihrer negativen Ausstrahlung auf die Umgebung ein ernstes stadtentwicklungspolitisches Problem (Leerstand, fehlende

Investitionsbereitschaft oder Vermietungsprobleme) darstellen, ganz oder teilweise zu beseitigen, ohne auf den räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplans beschränkt zu sein.

Ergänzend haben nach der Neuregelung in § 179 Abs. 4 BauGB die Eigentümerin / der Eigentümer von abrissswürdigen Gebäuden die Finanzierung der Kosten des Rückbaus bis zur Höhe der ihr / ihm durch die Beseitigung entstehenden Vermögensvorteile zu tragen. Dies folgt zum einen aus dem Verursacherprinzip, zum anderen aus dem wirtschaftlichen Vorteil, den die Eigentümerin / der Eigentümer regelmäßig durch die Beseitigung der unwirtschaftlichen Immobilie haben kann.

### **Bewertung:**

Die Gesetzesänderungen sind vorbehaltlos zu begrüßen, insbesondere die Einführung einer Regelung zur Beteiligung der Eigentümerinnen und Eigentümer an den Kosten des Rückbaus abrissswürdiger Gebäude. Insofern wird das bisher bestehende Ärgernis beseitigt, dass Eigentümerinnen und Eigentümer sog. „Schrottimmobilien“, die den Verfall eines entsprechenden Objekts mitunter bewusst in Kauf genommen haben, von einer Beseitigung, die vormals auf Kosten der Allgemeinheit stattfand, profitieren, weil sich der Grundstückswert durch die Beseitigung der verfallene Bausubstanz erhöht. Aufgrund der gegenwärtigen Situation am Münchner Immobilienmarkt dürfte eine Anwendung des § 179 BauGB auf bauliche Anlagen innerhalb der Landeshauptstadt München jedoch marginal sein.

### **2.3 Streichung der Heilungsklausel für das beschleunigte Verfahren (§ 214 Abs. 2a Nr. 1 BauGB a.F.)**

Nach § 214 Abs. 2a Nr. 1 BauGB a.F. war es für die Rechtswirksamkeit von Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, unbeachtlich, wenn zu Unrecht das Vorliegen eines Bebauungsplans der Innenentwicklung angenommen worden ist. Konsequenz der bisherigen Rechtslage war, dass es für die wirksame Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (ohne Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung) unerheblich war, wenn der Anwendungsbereich des § 13a BauGB (möglicherweise deutlich) überschritten wurde, insbesondere durch eine erhebliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen. Der EuGH hat in einem Urteil vom 18.04.2013 die „Heilungsklausel“ des § 214 Abs. 2a Nr. 1 BauGB a.F. für Bebauungspläne der Innenentwicklung als im Ergebnis mit europarechtlichen Vorgaben nicht vereinbar bezeichnet. Dieser Entscheidung des EuGH wurde dadurch Rechnung getragen, dass § 214 Abs. 2a Nr. 1 BauGB a.F. ersatzlos gestrichen wurde.

**Bewertung:**

Die Aufhebung der „Heilungsklausel“ des § 214 Abs. 2a Nr. 1 BauGB a.F. war eine zwangsläufige Folge des vorgenannten Urteils des EuGH.

Für die Städte und Gemeinden bedeutet es in der Konsequenz, dass sie künftig den Anwendungsbereich, für den ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden kann, im Vorfeld sorgfältig zu ermitteln und prüfen haben. Denn ein Verfahrens- und Formfehler, der darauf beruht, dass die Voraussetzungen des § 13a BauGB unzutreffend beurteilt worden sind, ist nunmehr für die Wirksamkeit eines Bebauungsplans nicht mehr unbeachtlich.

**3 Änderungen der Baunutzungsverordnung****3.1 Anlagen zur Kinderbetreuung in reinen Wohngebieten**

Die Neuregelung in § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sieht vor, dass nunmehr (neben Wohngebäuden) auch Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, allgemein in reinen Wohngebieten zulässig sind. Der Gebietsbezug soll gewährleisten, dass Anlagen zur Kinderbetreuung in reinen Wohngebieten ihren Zweck vor allem darin haben, eine wohnortnahe Versorgung mit entsprechenden Einrichtungen zu ermöglichen. Sonstige Anlagen zur Kinderbetreuung können auch weiterhin nach § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (als „sonstige Anlagen für soziale Zwecke“) als Ausnahme in reinen Wohngebieten zugelassen werden.

Die Änderung in § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO steht in engem Zusammenhang mit der Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in Bezug auf die Akzeptanz von Kinderlärm, der seither im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung darstellt („Zehntes Gesetz zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Privilegierung des von Kindertageseinrichtungen und Kinderspielplätzen ausgehenden Kinderlärms vom 30.07.2011“).

Als Konsequenz der Neuregelung wird auch die in § 1 Abs. 5 BauNVO vorgesehene Feinsteuerung bei Baugebietsfestsetzungen (=Modifizierung der nach den Baugebieten zulässigen Nutzungen) auf reine Wohngebiete erstreckt.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nach der Überleitungsvorschrift des § 245 Abs. 1 Satz 1 BauGB auch für bereits in Kraft getretene Bebauungspläne gilt.

**Bewertung:**

Die Neuregelung ist insbesondere im Hinblick auf den zum 01.08.2013 in Kraft getretenen Rechtsanspruch auf Kinderbetreuung für Kinder ab dem vollendeten ersten Lebensjahr sowie den hohen gesellschaftlichen Stellenwert von Kinderbetreuungseinrichtungen zu

begrüßen.

Die Frage, ob für den Gebietsbezug (in Anlehnung an die Rechtsprechung zu § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zur Versorgung des Gebiets dienenden Läden etc.) nicht das jeweilige Plangebiet, sondern das jeweilige „Einzugsgebiet“ maßgeblich ist, lässt sich derzeit noch nicht definitiv bewerten. Ob es möglich ist, im Rahmen einer weiten Auslegung des Gebietsbegriffs in diesen auch angrenzende Wohngebiete (als „funktionale Einheit“ mit dem Gebiet, in dem die Anlage zur Kinderbetreuung liegt) miteinzubeziehen erscheint angesichts der Wortwahl des Gesetzgebers nicht unproblematisch. Während des Gesetzgebungsverfahrens wurde jedoch im Bericht des zuständigen Bundestagsausschusses darauf hingewiesen, dass der Begriff „den Bedürfnissen des Gebietes dienen“ in der Weise zu verstehen ist, dass auch benachbarte festgesetzte oder faktische Wohngebiete mit umfasst sind.

Die künftige Praxis und Rechtsprechung hierzu bleibt daher abzuwarten.

### **3.2 Solar- und Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen 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-Wärmekopplungs-Anlagen innerhalb von Gebäuden, die nicht bereits nach den §§ 2-13 BauNVO als gewerbliche Nutzung zulässig sind, auch dann (unabhängig davon, ob sie im Einzelfall als Bestandteil des Gebäudes zu werten sein sollten) als Nebenanlage im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

Anders als bei sonstigen Nebenanlagen wird für derartige Anlagen (Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen) auf das Merkmal der funktionellen Unterordnung verzichtet. Es bleibt jedoch bei dem Erfordernis der baulichen (räumlich-gegenständlichen) Unterordnung, so dass etwa solarthermische Anlagen, deren Flächen über die Größe einer Dachfläche bzw. die Wandfläche des Gebäudes hinausgehen, nicht unter die Neuregelung fallen. Eine baulich untergeordnete Anlage würde man auch nicht mehr bei einem Anbau an das Gebäude annehmen.

Anlagen nach § 14 Abs. 3 BauNVO können – wie auch sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauGB – durch einen Bebauungsplan nach § 14 Abs. 1 Satz 3 BauGB ausgeschlossen werden.

#### **Bewertung:**

Da der neue § 14 Abs. 3 BauNVO Solar- und Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen nur von dem Erfordernis einer funktionellen Unterordnung befreit, d.h. dass deren Zulässigkeit nach wie vor eine bauliche Unterordnung voraussetzt, dürfte die Regelung insbesondere auch hinsichtlich der Baugestaltung keine Probleme aufwerfen. Sie fördert vielmehr die Möglichkeit zur Stromerzeugung durch erneuerbare Energien sowie die Belange des



Klimaschutzes speziell im Gebäudebestand. Es bleibt jedoch abzuwarten, welche praktische Bedeutung die vorgenannten Anlagen gerade im privaten Bereich angesichts der Kürzungen im Bereich der Solarförderung des Bundes haben werden.

### **3.3 Flexibilisierung beim Maß der baulichen Nutzung (§ 17 Abs. 2 BauNVO)**

Nach der Neuregelung in § 17 Abs. 2 Satz 2 BauNVO können die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung 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 und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die bisher einschränkende Voraussetzung, dass a) „besondere städtebauliche Gründe“ dies b) „erfordern müssen“ ist damit entfallen. Die Überschreitung muss durch Umstände / Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt entstehen.

Mit der Neufassung soll der Spielraum der Gemeinden im Interesse der Innenentwicklung erweitert werden und auch im Hinblick auf den mancherorts sehr angespannten Wohnungsmarkt zugunsten der kommunalen Planungshoheit eine Erleichterung (hinsichtlich der Realisierung größerer baulicher Dichten) bzw. Flexibilisierung bewirkt werden.

#### **Bewertung:**

Die Änderung des § 17 Abs. 2 BauNVO ist zu begrüßen, da sie neben einer Flexibilisierung beim Maß der baulichen Nutzung auch die Hürden bei der Begründung einer Überschreitung deren Obergrenzen reduziert.

Vorliegen müssen (nur) noch (allgemeine) städtebauliche Gründe, die sich insbesondere aus den örtlichen Gegebenheiten und den städtebaulichen Zielen der Bauleitplanung ergeben können und sich in der Begründung des Bebauungsplans wiederfinden sollten. Keine städtebaulichen Gründe im Sinn der Neuregelung dürften daher eine bloße Verbesserung der wirtschaftlichen Nutzbarkeit eines Grundstücks oder rein private Investoreninteressen sein. Denkbar wäre hingegen beispielsweise eine Bezugnahme auf die topografischen Verhältnisse (z.B. falls für eine sachgerechte Bebauung eine größere zulässige Grundfläche angezeigt ist), die konkrete städtebauliche Situation von Grundstücken im Plangebiet (z.B. falls bei der Bebauung von Eckgrundstücken eine größere zulässige Grundfläche angezeigt ist) oder die mit der Planung verfolgten städtebaulichen Verhältnisse (z.B. bei einer Kombination von verdichteter Bebauung mit von der allgemeinen Bebauung freizuhaltenden Flächen).

### **E) Bewertung der BauGB-Novelle 2013**

Die Änderungen des BauGB und der BauNVO durch das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ sind grundsätzlich zu begrüßen, insbesondere da sie in großen Teilen mehr Rechtssicherheit und nötige Handlungsoptionen der Gemeinden mit sich bringen. Nachjustierungsbedarf besteht allerdings weiterhin. Speziell im Bereich des Umwelt- und Klimaschutzes wird den Gemeinden eine dauerhafte Schlüsselrolle zuerkannt, so dass es hier einer kontinuierlichen Fortentwicklung des Rechts bedarf. Aber auch die demographische Entwicklung stellt eine andauernde Herausforderung für das Städtebaurecht dar, der auch die Gesetzgebung Rechnung tragen muss.

### **F) Ausblick**

Die BauGB-Klimaschutznovelle 2011 und die BauGB-Novelle 2013 haben bewusst darauf verzichtet, die Baunutzungsverordnung grundlegend zu novellieren. Dieses seit längerem verfolgte Vorhaben ist jedoch seitens des Bundesgesetzgebers noch nicht aufgegeben worden. So hat das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, angeregt durch die sog. Berliner Gespräche zum Städtebaurecht, ein Forschungsprojekt zur Weiterentwicklung der Baugebietstypologie an das Deutsche Institut für Urbanistik vergeben. Weitere Anstöße einer Novellierung dürften aus dem Unionsrecht folgen, nicht nur wie im Fall der EuGH-Entscheidung zu § 214 Abs. 2a Nr. 1 BauGB a.F. im Hinblick auf den Umweltschutz. Erinnerung sei beispielsweise an die noch nicht abgeschlossenen Verfahren der Europäischen Kommission zur Steuerung des Einzelhandels durch Raumordnung und Bauleitplanung. Es bleibt daher abzuwarten, wann und mit welchen konkreten Inhalten die nächste Novellierung des Baurechts ansteht.

### **Beteiligung der Bezirksausschüsse**

Die Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 1-25 wurden gemäß § 1 Abs. 2 und Abs. 6 (Katalog des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 1.1) der Bezirksausschusssatzung durch Übermittlung von Abdrucken der Sitzungsvorlage unterrichtet.

Die Bezirksausschüsse 1 bis 25 haben Abdrucke der Vorlage erhalten.

Das Referat für Gesundheit und Umwelt, das Baureferat, das Kreisverwaltungsreferat und das Kommunalreferat haben Abdrucke der Bekanntgabe erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Zöllner, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat der

HA I, Herrn Stadtrat Bickelbacher, dem zuständigen Verwaltungsbeirat der HA II, Herrn Stadtrat Amlong, dem zuständigen Verwaltungsbeirat der HA III, Herrn Stadtrat Podiuk und der zuständigen Verwaltungsbeirätin der HA III, Frau Stadträtin Rieke (Beteiligungsmanagement) sowie dem zuständigen Verwaltungsbeirat der HA IV, Herrn Stadtrat Brannekämper, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## II. Bekanntgegeben

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk  
Stadtbaurätin

## III. Abdruck von I. - III.

über den Stenographischen Sitzungsdienst  
an das Direktorium Dokumentationsstelle  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

**IV. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3**  
zur weiteren Veranlassung.

Zu IV.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An die Bezirksausschüsse 1 bis 25
3. An das Baureferat
4. An das Kommunalreferat
5. An das Kreisverwaltungsreferat
6. An das Referat für Bildung und Sport
7. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
  
13. Mit Vorgang zurück an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/11  
zur weiteren Veranlassung.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3