

## **Beschlussempfehlung und Bericht**

**des Ausschusses für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (15. Ausschuss)**

- a) **zu dem Gesetzentwurf der Bundesregierung**  
– Drucksache 17/11468 –

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

- b) **zu dem Antrag der Abgeordneten Bettina Herlitzius, Daniela Wagner, Friedrich Ostendorff, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN**  
– Drucksache 17/10846 –

**Baugesetzbuch wirklich novellieren**

### **A. Problem**

Zu Buchstabe a

Zur weiteren Stärkung der Innenentwicklung und Anpassung der Baunutzungsverordnung soll das Städtebaurecht novelliert werden. Zudem sollen weitere städtebauliche Anliegen aufgegriffen werden.

Zu Buchstabe b

Die Antragsteller haben einen Antrag eingebracht, nach dem der Deutsche Bundestag die Bundesregierung unter anderem auffordern soll, bei der anstehenden Novelle des Baugesetzbuchs (BauGB) und der Baunutzungsordnung in dem Antrag enthaltene Maßgaben zu den Themen Qualitative Innenentwicklung; Schutz des Außenbereichs und Eindämmung der Massentierhaltung sowie Teilhabe und sozialgerechte Stadtentwicklung umzusetzen.

**B. Lösung**

Zu Buchstabe a

Zur Stärkung der Innenentwicklung soll geregelt werden, dass sich die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung vollzieht. Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen soll künftig besonders begründet werden. Der Gesetzentwurf enthält neben den Regelungen, die die Innenentwicklung voranbringen auch darüber hinausgehende Verbesserungen der städtebaurechtlichen Rahmenbedingungen. So wird z. B. den Kommunen die Ausübung ihres gemeindlichen Vorkaufsrechts erleichtert. Kindertagesstätten sollen künftig in reinen Wohngebieten in einer den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets angemessenen Größe allgemein zulässig sein. Zur Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten soll eine klarstellende Regelung eingeführt werden. Die gemeindlichen Steuerungsmöglichkeiten für die Ansiedlung gewerblicher Intensivtierhaltungsanlagen sollen verbessert werden.

**Annahme des Gesetzentwurfs auf Drucksache 17/11468 in geänderter Fassung mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD und FDP bei Stimmenthaltung der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN.**

Zu Buchstabe b

**Ablehnung des Antrags auf Drucksache 17/10846 mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bei Stimmenthaltung der Fraktion der SPD.**

**C. Alternativen**

Zu Buchstabe a

Annahme einer Entschließung.

Zu Buchstabe b

Annahme des Antrags.

**D. Kosten**

Wurden nicht erörtert.

## Beschlussempfehlung

Der Bundestag wolle beschließen,

- a) den Gesetzentwurf auf Drucksache 17/11468 mit folgenden Maßgaben, im Übrigen unverändert anzunehmen:
  1. Artikel 1 wird wie folgt geändert:
    - a) Nummer 1 wird wie folgt geändert:
      - aa) Nach Buchstabe a wird folgender Buchstabe b eingefügt:
        - b) Die Angabe zu § 224 wird wie folgt gefasst:

„§ 224 Entfall der aufschiebenden Wirkung bei Antrag auf gerichtliche Entscheidung“.
      - bb) Der bisherige Buchstabe b wird Buchstabe c.
    - b) Nummer 4 wird wie folgt gefasst:

„4. § 3 wird wie folgt geändert:

      - a) Nach Absatz 1 Satz 1 wird folgender Satz eingefügt:

„Auch Kinder und Jugendliche sind Teil der Öffentlichkeit im Sinne des Satzes 1.“
      - b) In Absatz 2 Satz 2 werden die Wörter „soweit mit ihm“ durch die Wörter „wenn mit ihm nur“ ersetzt.
    - c) Nummer 9 Buchstabe a wird wie folgt gefasst:
      - a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:
        - aa) Satz 2 wird wie folgt geändert:
          - aaa) In Nummer 1 werden nach den Wörtern „sonstige vorbereitende Maßnahmen“ ein Komma und die Wörter „die Erschließung durch nach Bundes- oder nach Landesrecht beitragsfähige sowie nicht beitragsfähige Erschließungsanlagen“ eingefügt.
          - bbb) In Nummer 2 wird die Angabe „§ 1a Abs. 3“ durch die Wörter „§ 1a Absatz 3, die Berücksichtigung baukultureller Belange“ ersetzt.
        - bb) Folgender Satz wird angefügt:

„Die Gemeinde kann städtebauliche Verträge auch mit einer juristischen Person abschließen, an der sie beteiligt ist.“
    - d) Nach Nummer 11 wird folgende Nummer 12 eingefügt:

„12. Dem § 15 Absatz 3 wird folgender Satz angefügt:

„Wenn besondere Umstände es erfordern, kann die Baugenehmigungsbehörde auf Antrag der Gemeinde die Entscheidung nach Satz 1 um höchstens ein weiteres Jahr aussetzen.“
  - e) Die bisherigen Nummern 12 bis 15 werden die Nummern 13 bis 16.

\* Wird nach Vorliegen der lektorierten Druckfassung durch diese ersetzt.

- f) Nummer 16 Buchstabe a wird wie folgt gefasst:
- „a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:
- aa) In 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 dem Anwendungsbereich der Nummer 1 nicht unterfällt und die einer Pflicht zur Durchführung einer standortbezogenen oder allgemeinen Vorprüfung oder einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz 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.
- bb) Nummer 6 Buchstabe d wird wie folgt gefasst:
- „d) die Kapazität einer Anlage zur Erzeugung von Biogas überschreitet nicht 2,3 Millionen Normkubikmeter Biogas pro Jahr, die Feuerungswärmeleistung anderer Anlagen überschreitet nicht 2,0 Megawatt.“
- g) Die bisherigen Nummern 16 bis 21 werden die Nummern 17 bis 22.
- h) Nach Nummer 22 wird folgende Nummer 23 eingefügt:
- „23. In § 172 Absatz 4 Satz 3 wird nach Nummer 1 folgende Nummer 1a eingefügt:
- „1a. die Änderung einer baulichen Anlage der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung dient.“
- i) Die bisherige Nummer 22 wird Nummer 24 und wie folgt gefasst:
- „24. § 179 wird wie folgt geändert:
- a) Absatz 1 Satz 1 wird wie folgt geändert:
- aa) Im Satzteil vor Nummer 1 werden die Wörter „im Geltungsbereich eines Bebauungsplans“ gestrichen.
- bb) In Nummer 1 werden die Wörter „des Bebauungsplans“ durch die Wörter „eines Bebauungsplans“ ersetzt.
- b) Folgender Absatz 4 wird angefügt:
- „(4) Im Falle des Absatzes 1 Satz 1 Nummer 2 sind die Beseitigungskosten vom Eigentümer bis zur Höhe der ihm durch die Beseitigung entstehenden Vermögensvorteile zu tragen. Der Kostenerstattungsbetrag kann durch Bescheid geltend gemacht werden, sobald die bauliche Anlage ganz oder teilweise beseitigt ist. Der Betrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück.“
- j) Die bisherige Nummer 23 wird Nummer 25 und wie folgt gefasst:
- „25. § 192 Absatz 3 Satz 2 wird wie folgt gefasst:

\* Wird nach Vorliegen der lektorierten Druckfassung durch diese ersetzt.

„Zur Ermittlung der Bodenrichtwerte sowie der in § 193 Absatz 5 Satz 2 genannten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten ist ein Bediensteter der zuständigen Finanzbehörde mit Erfahrung in der steuerlichen Bewertung von Grundstücken als Gutachter hinzuzuziehen.“ ‘

- k) Die bisherigen Nummern 24 und 25 werden die Nummern 26 und 27.
- l) Nach Nummer 27 wird folgende Nummer 28 eingefügt:
- „28. § 198 wird wie folgt geändert:
- a) Absatz 2 wird wie folgt geändert:
- aa) In Satz 1 werden nach dem Wort „erstellen“ ein Komma und die Wörter „auch um zu einer bundesweiten Grundstücksmarkttransparenz beizutragen“ eingefügt.
- bb) Folgender Satz wird eingefügt:
- „Ist nach Absatz 1 kein Oberer Gutachterausschuss oder keine Zentrale Geschäftsstelle zu bilden, gilt Satz 1 für die Gutachterausschüsse entsprechend.“
- b) Der bisherige Absatz 2 Satz 2 wird Absatz 3.‘
- m) Die bisherige Nummer 26 wird Nummer 29.
- n) Nach Nummer 29 werden die folgenden Nummern 30 bis 32 eingefügt:
- „30. § 214 Absatz 2a Nummer 1 wird aufgehoben.
31. In § 217 Absatz 1 Satz 1 werden die Wörter „§§ 18, 28 Abs. 3, 4 und 6, den §§ 39 bis 44, § 126 Abs. 2, § 150 Abs. 2, § 181, § 209 Abs. 2 oder § 210 Abs. 2“ durch die Wörter „§§ 18, 28 Absatz 3, 4 und 6, den §§ 39 bis 44, § 126 Absatz 2, § 150 Absatz 2, § 179 Absatz 4, § 181, § 209 Absatz 2 oder § 210 Absatz 2“ ersetzt.
32. § 224 wird wie folgt geändert:
- a) Die Überschrift wird wie folgt gefasst:
- „§ 224
- Entfall der aufschiebenden Wirkung bei Antrag auf gerichtliche Entscheidung“.
- b) Satz 1 wird wie folgt geändert:
- aa) In Nummer 2 wird das Wort „sowie“ durch ein Komma ersetzt.
- bb) Der Nummer 3 wird das Wort „sowie“ angefügt.
- cc) Nach Nummer 3 wird folgende Nummer 4 eingefügt:
- „4. die Geltendmachung des Kostenerstattungsbetrags nach § 179 Absatz 4“.’
- o) Die bisherige Nummer 27 wird Nummer 33 und wie folgt geändert:
- Die Wörter „Artikel 3 Absatz 1“ werden durch die Wörter „Artikel 3 Absatz 2 Satz 1“ ersetzt.
- p) Die bisherige Nummer 28 wird Nummer 34 und wie folgt geändert:

\* Wird nach Vorliegen der lektorierten Druckfassung durch diese ersetzt.

aa) In Absatz 2 Satz 1 werden die Wörter „unter Anwendung des § 1 Absatz 5, 8 und 9 oder des § 14 Absatz 1 Satz 2 der Baunutzungsverordnung“ durch die Wörter „nach Maßgabe der Vorschriften der Baunutzungsverordnung“ ersetzt.

bb) Folgender Absatz 4 wird angefügt:

„(4) Soweit für Zulassungsentscheidungen über Anlagen zur Tierhaltung, die dem § 35 Absatz 1 Nummer 4 unterfallen, vor Ablauf des 4. Juli 2012 bei der zuständigen Behörde ein Antrag eingegangen ist, ist § 35 Absatz 1 Nummer 4 in seiner bis zum ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 3 Absatz 1 dieses Gesetzes] geltenden Fassung anzuwenden.“

q) Die bisherige Nummer 29 wird Nummer 35.

2. Artikel 3 Absatz 2 wird wie folgt gefasst:

„(2) Artikel 1 Nummer 9, 18 und 33 sowie in Nummer 34 § 245a Absatz 2 des Baugesetzbuchs tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft. Artikel 1 Nummer 25 und 28 tritt am ... [einsetzen: Datum desjenigen Tages des sechsten auf den Monat der Verkündung folgenden Kalendermonats, dessen Zahl mit der des Tages der Verkündung übereinstimmt, oder, wenn es einen solchen Kalendertag nicht gibt, Datum des ersten Tages des darauf folgenden Monats] in Kraft.“;

b) den Antrag auf Drucksache 17/10846 abzulehnen.

Berlin, den 24. April 2013

**Der Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung**

**Dr. Anton Hofreiter**  
Vorsitzender

**Peter Götz**  
Berichterstatter

**Hans-Joachim Hacker**  
Berichterstatter

## Bericht der Abgeordneten Peter Götz und Hans-Joachim Hacker

### I. Überweisung

Zu Buchstabe a

Der Deutsche Bundestag hat den Gesetzentwurf auf **Drucksache 17/11468** in seiner 211. Sitzung am 29. November 2012 beraten und an den Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur federführenden Beratung sowie an den Innenausschuss, den Rechtsausschuss, den Ausschuss für Wirtschaft und Technologie, den Ausschuss für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, den Ausschuss für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, den Ausschuss für Tourismus und an den Ausschuss für Kultur und Medien zur Mitberatung überwiesen.

Zu Buchstabe b

Der Deutsche Bundestag den Antrag auf **Drucksache 17/10846** in seiner 211. Sitzung am 29. November 2012 beraten und an den Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur federführenden Beratung sowie an den Rechtsausschuss zur Mitberatung überwiesen.

### II. Wesentlicher Inhalt der Vorlagen

Zu Buchstabe a

Der Gesetzentwurf beinhaltet im Wesentlichen Maßnahmen zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden. Dabei geht es gemäß dem Gesetzentwurf zum einen darum, die Neuinanspruchnahme von Flächen auf der „Grünen Wiese“ weitestgehend zu vermeiden und Urbanität und Attraktivität von Städten und Gemeinden, auch in baukultureller Hinsicht, zu wahren und zu stärken. Mit der Novelle sollen zudem weitere Regelungen für die Innenentwicklung getroffen werden und die Ergebnisse der Prüfung des Änderungsbedarfs bei der Baunutzungsverordnung sollen umgesetzt werden. Ferner sollen einzelne Vorschriften zum Außenbereich aktualisiert werden.

Zu Buchstabe b

Der Antrag beinhaltet im Wesentlichen, dass der Deutsche Bundestag die Bundesregierung auffordern soll, bei der anstehenden Novelle des Baugesetzbuchs (BauGB) und der Baunutzungsordnung in dem Antrag enthaltene Maßgaben zu den Themen Qualitative Innenentwicklung; Schutz des Außenbereichs und

Eindämmung der Massentierhaltung sowie Teilhabe und sozialgerechte Stadtentwicklung umzusetzen.

### III. Stellungnahmen der mitberatenden Ausschüsse

Zu Buchstabe a

Der **Innenausschuss** hat den Gesetzentwurf auf Drucksache 17/11468 in seiner 105. Sitzung am 24. April 2013 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD und FDP bei Stimmenthaltung der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN dessen Annahme.

Der **Rechtsausschuss** hat den Gesetzentwurf in seiner 128. Sitzung am 24. April 2013 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD und FDP bei Stimmenthaltung der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN dessen Annahme in der Fassung des Änderungsantrags der Fraktionen der CDU/CSU, SPD und FDP auf Ausschussdrucksache 17(15)558. Er empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD, FDP und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bei Stimmenthaltung der Fraktion DIE LINKE., den Änderungsantrag der Fraktionen der CDU/CSU, SPD und FDP (Ausschussdrucksache 17(15)558) anzunehmen. Er beschließt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN zu empfehlen, die Entschließung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN (Ausschussdrucksache 17(15)560) abzulehnen.

Der **Ausschuss für Wirtschaft und Technologie** hat den Gesetzentwurf in seiner 104. Sitzung am 24. April 2013 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD und FDP bei Stimmenthaltung der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN dessen Annahme in der Fassung des Änderungsantrags der Fraktionen der CDU/CSU, SPD und FDP auf Ausschussdrucksache 17(9)1183. Er hat mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, FDP und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bei Stimmenthaltung der Fraktion DIE LINKE. beschlossen, die Annahme des Änderungsantrags der Fraktionen der CDU/CSU, SPD und FDP auf Ausschussdrucksache 17(9)1183 zu empfehlen. Er hat mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und FDP gegen die Stimmen der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bei Stimmenthaltung der Fraktionen SPD

und DIE LINKE. die Ablehnung des Entschließungsantrags der Fraktion BÜNDNIS 90/DIEGRÜNEN auf Ausschussdrucksache 17(9)1187neu beschlossen.

Der **Ausschuss für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz** hat den Gesetzentwurf in seiner 92. Sitzung am 24. April 2013 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD, FDP und DIE LINKE. bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN dessen Annahme in der Fassung des Änderungsantrags der Fraktionen der CDU/CSU, SPD und FDP auf Ausschussdrucksache 17(10)1279. Den Änderungsantrag der Fraktionen der CDU/CSU, SPD und FDP auf Ausschussdrucksache 17(10)1279 hat er einstimmig angenommen. Den Entschließungsantrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN auf Ausschussdrucksache 17(10)1309 neu hat er mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bei Stimmenthaltung der Fraktion der SPD abgelehnt.

Der **Ausschuss für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit** hat den Gesetzentwurf in seiner 99. Sitzung am 24. April 2013 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD, FDP und DIE LINKE. bei Stimmenthaltung der Fraktionen BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN dessen Annahme in der Fassung des Änderungsantrags der Fraktionen der CDU/CSU, SPD und FDP auf Ausschussdrucksache 17(16)748. Den Änderungsantrag der Fraktionen der CDU/CSU, SPD und FDP auf Ausschussdrucksache 17(16)748 hat der Ausschuss für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD, FDP und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN angenommen. Den Entschließungsantrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN auf Ausschussdrucksache 17(16)749 neu hat er mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen SPD, DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN abgelehnt.

Der **Ausschuss für Tourismus** hat den Gesetzentwurf in seiner 78. Sitzung am 24. April 2013 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD, FDP und DIE LINKE. bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN dessen Annahme in der Fassung des Änderungsantrags der Fraktionen der CDU/CSU, SPD und FDP auf Ausschussdrucksache 17(15)558. Den Entschließungsantrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN auf Ausschussdrucksache 17(15)560 neu hat er mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE.

und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bei Stimmenthaltung der Fraktion der SPD abgelehnt.

Der **Ausschuss für Kultur und Medien** hat den Gesetzentwurf in seiner 87. Sitzung am 24. April 2013 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD, FDP und DIE LINKE. bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN dessen Annahme in der Fassung des Änderungsantrags der Fraktionen der CDU/CSU, SPD und FDP auf Ausschussdrucksache 17(22)116. Der Änderungsantrag der Fraktionen der CDU/CSU, SPD und FDP auf Ausschussdrucksache 17(22)116 wurde von ihm einstimmig angenommen. Der Entschließungsantrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN auf Ausschussdrucksache 17(22)117neu wurde mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bei Stimmenthaltung der Fraktion der SPD abgelehnt.

Zu Buchstabe b

Der **Rechtsausschuss** hat den Antrag auf Drucksache 17/10846 in seiner 128. Sitzung am 24. April 2013 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN dessen Ablehnung.

#### IV. Beratungsverlauf und Beratungsergebnisse im federführenden Ausschuss

Der Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung hat zu den Vorlagen auf Drucksachen 17/11468 und 17/10846 in seiner 88. Sitzung am 12. Dezember 2012 die Durchführung einer öffentlichen Anhörung beschlossen. Die öffentliche Anhörung hat in seiner 92. Sitzung am 30. Januar 2013 stattgefunden. Als Sachverständige haben an der Sitzung teilgenommen Dr. Helmut Born vom Deutschen Bauernverband (DBV), Nicola Krettek vom Naturschutzbund Deutschland (NABU), Hilmar von Lojewski für die Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände (BVKom), Dr. Andreas Mattner vom Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA), Dr. Wolf-Christian Strauss vom Deutschen Institut für Urbanistik (Difu), Christfried Tschepe von der Bundesarchitektenkammer (BAK), Prof. Jörn Walter von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt aus Hamburg sowie Dr. Kai H. Warnecke vom Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer (Haus & Grund). Wegen des Ergebnisses der Anhörung wird auf das Protokoll der 92. Sitzung des Ausschusses für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung verwiesen.



Die kommunalen Spitzenverbände haben in diesem Zusammenhang die folgende Stellungnahme abgegeben (**Ausschussdrucksache 17(15)500-B**):

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

Die Novelle basiert in wesentlichen Teilen auf den Ergebnissen der auch unter Beteiligung der kommunalen Spitzenverbände durchgeführten "Berliner Gespräche zum Städtebaurecht". Der diesen Gesprächen zugrunde liegende Auftrag, im BauGB den Klimaschutz zu verankern und den Vorrang der Innenentwicklung zu stärken, wird von den kommunalen Spitzenverbänden unterstützt.

Zu einigen bedeutsamen Änderungen im Einzelnen nehmen wir – insbesondere auch unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Bundesrates vom 21.09.2012 und der Gegenäußerung der Bundesregierung – wie folgt Stellung:

(die Nummerierung bezieht sich auf den Regierungsentwurf mit Ausnahme der vom Bundesrat "neu" eingebrachten Vorschläge)

**Artikel 1 – Änderung des Baugesetzbuchs (BauGB)**

Zu Nr. 2 Bst. a (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) "Vorrang der Innenentwicklung"

Mit der im Regierungsentwurf vorgeschlagenen Regelung wird der Vorrang der Innenentwicklung in die Planungsleitlinien des § 1 Abs. 5 BauGB aufgenommen. Dies wird ausdrücklich begrüßt. Durch die Ausgestaltung als "Soll"-Vorschrift ist bereits ein hoher Grad an Verbindlichkeit erreicht, der aber den Gemeinden dennoch den nötigen Abwägungsspielraum lässt, um auch andere – gleichwertige – Planungsbelange berücksichtigen zu können. Eine Verschärfung des Vorrangs der Innenentwicklung, wie sie der Bundesrat vorschlägt, beengt die kommunalen Planungsspielräume unangemessen. Die ablehnende Stellungnahme der Bundesregierung wird daher unterstützt.

Zu Nr. 8 § 9 Abs. 2 b – neu – BauGB "Spielhallenbebauungsplan"

Ausdrücklich begrüßt wird, dass die dem § 2 a BauGB-Maßnahmengesetz nachgebildete Vorschrift des neuen § 9 Abs. 2 b BauGB die Steuerungsmöglichkeit von Vergnügungsstätten zukünftig nicht mehr beschränkt auf im Zusammenhang bebaute Gebiete nach § 34 Abs. 1 BauGB, sondern die Steuerung durch einfache Bebauungspläne auch für Gebiete nach § 34 Abs. 2 BauGB ermöglicht. Dadurch wird der Anwendungsspielraum erheblich erweitert und

auch rechtssicherer. Wie die Praxis zeigt, kann eine ungesteuerte Ansammlung von Vergnügungsstätten zu einem "Trading Down-Effekt" für das betreffende Quartier führen. Die Regelung kann wesentlich dazu beitragen, städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken. Hierzu ist allerdings erforderlich, dass das neue Steuerungsinstrument für alle Arten von Vergnügungsstätten eingesetzt werden kann. Bedauerlicherweise wird in der juristischen Fachliteratur und Rechtsprechung der Begriff der "Vergnügungsstätte" nicht einheitlich ausgelegt. Zwar subsumiert die überwiegende Meinung in der Literatur hierunter auch Bordelle sowie bordellähnliche Betriebe, ihr wird in der Rechtsprechung aber mehrheitlich nicht gefolgt. Um die Effektivität des Steuerungsinstruments zu erhöhen, wäre es daher wünschenswert, wenn in der Begründung noch ausdrücklich klargestellt würde, dass der Begriff der Vergnügungsstätte weit auszulegen ist und auch bauliche Anlagen, die der Prostitution dienen, mit umfasst soll.

Zu Nr. 11 a – neu (§ 15 Abs. 3 Satz 4 – neu – BauGB) "Verlängerungsmöglichkeit der Zurückstellung von Baugesuchen"

Die vom Bundesrat vorgeschlagene Verlängerungsmöglichkeit (um ein Jahr) der Zurückstellung von Baugesuchen zur Sicherung der gemeindlichen Planungsziele bei der Konzentrationsflächenausweisung für Vorhaben im Außenbereich ist zu begrüßen. Die derzeit mögliche Zurückstellungsdauer von längstens einem Jahr ist gerade bei der Steuerung von Windenergieanlagen i.d.R. für eine ausgewogene Planung mit entsprechender Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie für erforderliche Standortanalysen zu kurz.

Zu Nr. 12 a – neu (§ 24 Abs. 2 BauGB) "Erweiterung des gesetzlichen Vorkaufsrechts auf Eigentumswohnungen"

Der Bundesrat schlägt vor, zur Verbesserung des gemeindlichen Vorkaufsrechts als wirksames Schutzinstrumentarium insbesondere zum Schutz der Mieter vor Verdrängung und Umwandlungsspekulation das gemeindliche Vorkaufsrecht auch beim Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsrecht (WEG) ausüben zu können. Die Ausschlussregelung des § 24 Abs. 2 BauGB soll daher gestrichen werden. Dieser Vorschlag wird begrüßt, eine Erstreckung des gemeindlichen Vorkaufsrechts auf Veräußerungen nach dem WEG wäre insbesondere auch zur Bewältigung der "Schrottimobilienproblematik" (vgl. Ausführungen zu § 179 BauGB) hilfreich. Um den Bedenken der Bundesregierung zu diesem Vorschlag Rechnung zu tragen, könnte das Vorkaufsrecht in diesen

Fällen vom Vorliegen einer Satzung nach § 25 BauGB (Besonderes Vorkaufsrecht) bzw. nach § 172 BauGB (Erhaltungssatzung) abhängig gemacht werden.

Zu Nr. 15 Bst. a (§ 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) "Große Tierhaltungsanlagen im Außenbereich"

Seit mehreren Jahren werden die Städte, Kreise und Gemeinden – insbesondere in den Ländern Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Sachsen-Anhalt, aber zunehmend auch bereits in weiteren Bundesländern – mit einer stark wachsenden Anzahl von Ansiedlungswünschen für Tierhaltungsbetriebe im Außenbereich konfrontiert. Gegenüber der rasch wachsenden Anzahl von Ansiedlungsbegehren insbesondere von europaweit agierenden Fleischproduzenten, die sich auf § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB stützen und meist auch eine ungesteuerte Ansiedelung von Biogasanlagen nach sich ziehen, haben sich dabei die Instrumente der kommunalen Bauleitplanung in der Praxis oft als unzureichend erwiesen. So fällt es angesichts der Komplexität der Bauleitplanung zunehmend schwerer, eine gerichtsfeste und auf Ausgleich von Bürgerinteressen bedachte Planung zu realisieren.

Die bislang geltende, unbegrenzte Privilegierung von gewerblichen Tierhaltungsanlagen nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB hat deshalb in der Praxis in den betroffenen Regionen zu einer ungesteuerten Ansiedelung einer Vielzahl von großen Stallanlagen der gewerblichen Intensivtierhaltung – und häufig sie ergänzender Biogasanlagen – geführt, die vom herkömmlichen Bild der Landwirtschaft mit überschaubarer Hofstelle nicht nur deutlich abweicht, sondern auch in erheblichem Umfang zur Zersiedelung des Außenbereichs führt. Diese Zersiedelung beeinträchtigt dabei auch in erheblichem Maße die Möglichkeiten der kommunalen Bauleitplanung, den verschiedensten gesellschaftlichen Ansprüchen an die Fläche steuernd gerecht zu werden und eine verträgliche Bodennutzung zu ermöglichen.

Daher begrüßen die kommunalen Spitzenverbände die im Regierungsentwurf vorgesehene und vom Bundesrat befürwortete Begrenzung der Außenbereichsprivilegierung für gewerbliche Tierhaltungsanlagen in § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB: sie ist notwendige Voraussetzung dafür, dass die kommunale Bauleitplanung ihre ureigenste Aufgabe, nämlich die Abwägung und planerische Bewältigung unterschiedlicher Nutzungsbelange, wieder erfüllen und einer ungesteuerten Zersiedelung des Außenbereichs durch eine Vielzahl von Großanlagen mit den Instrumenten der Bauleitplanung wieder besser begegnen kann.

Die vorgesehene Koppelung der Außenbereichsprivilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB an die (fehlende) UVP-Pflicht erscheint insgesamt sehr geeignet,

den in einzelnen Regionen aufgetretenen besonderen Belastungen durch die Kumulation von Vorhaben Rechnung zu tragen. So bietet der gewählte Regelungsansatz gegenüber absoluten und rein anlagenbezogenen Obergrenzen wie etwa nach der 4. BImSchV den entscheidenden Vorteil, dass die kumulierende Wirkung von Beeinträchtigungen durch bereits bestehende Anlagen im Rahmen der üblichen gesamträumlichen Betrachtung aller in einem gemeinsamen Einwirkungsbereich befindlichen Vorhaben nach Anlage 2 Nr. 2 des UVPG mit berücksichtigt werden kann (vgl. § 3 c i.V.m. § 3 b Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 3 b Abs. 2 UVPG). Dabei ermöglicht die vorgesehene Änderung als bundeseinheitliche Regelung zugleich differenzierte Ergebnisse in Abhängigkeit von den jeweiligen lokalen Gegebenheiten und Vorbelastungen, indem sie die Außenbereichsprivilegierung auch für gewerbliche Tierhaltungsanlagen nicht generell, sondern erst oberhalb einer klar definierten Erheblichkeitsschwelle entfallen lässt, ab deren Erreichen die Umweltverträglichkeit nicht generell außer Frage steht und damit die weitere Entwicklung im Außenbereich zur Vermeidung von Konflikten der planerischen Bewältigung durch die Instrumente der kommunalen Bauleitplanung bedarf.

Sollten die Ergebnisse des im Auftrag des BMVBS durchgeführten Planspiels konkrete Hinweise liefern, dass gleichwohl auch außerhalb besonders betroffener Problemregionen die landwirtschaftlichen Entwicklungspotentiale in erheblichem Umfang nachteilig betroffen sind (insbesondere die bäuerliche Landwirtschaft im Sinne von § 201 BauGB, die über § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB weiter privilegiert bleibt), wäre – auf Basis des vorgesehenen Regelungsansatzes – darüber nachzudenken, die Koppelung von § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB an das UVPG so zu modifizieren, dass die Außenbereichsprivilegierung erst entfällt, wenn die nach Anlage 2 Nr. 2 des UVPG in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich kumulierend zu betrachtenden Vorhaben zusammen genommen die Schwellenwerte (Tierplatzzahlen) der Anlage 1 Spalte 1 des UVPG überschreiten. Durch diese Modifikation könnte möglicherweise die für eine UVP-Pflicht nach Anlage 1 Spalte 2 übliche gesamträumliche Betrachtung als Betrachtungsraum mit den Tierplatzzahlen der Spalte 1 kombiniert werden und einen Maßstab für eine spezifische lokale Viehdichte liefern. Allerdings sollte auch eine solche Modifikation zunächst in der Praxis näher geprüft und in einem Planspiel untersucht werden.

Zu Nr. 15 Bst. a Doppelbst. bb – neu (§ 35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB) "Erweiterung der Privilegierung von Photovoltaikanlagen im Außenbereich"

Der Bundesrat schlägt vor, die Zulassung von Photovoltaikanlagen im Außenbereich zu erleichtern.

Demnach sollen zukünftig diese Anlagen privilegiert auch auf Halden, Deponien, sanierten Altlastenflächen oder befestigten Flächen im Bereich von Konversionsflächen errichtet werden können.

Die den Vorschlag ablehnende Haltung der Bundesregierung wird begrüßt. Eine weitere Ausdehnung der Privilegierungstatbestände sollte insbesondere aus Gründen des Schutzes des Außenbereichs nicht erfolgen. Soweit in Einzelfällen diese Anlagen sinnvoll und gewünscht sind, kann deren Errichtung durch eine entsprechende Bauleitplanung gezielt – unter Abwägung aller erheblicher Belange – ermöglicht werden.

Zu Nr. 15 Bst. b (§ 35 Abs. 4 Satz 2 – neu – BauGB) "Erleichterungen bei den begünstigten Vorhaben"

Die im Regierungsentwurf vorgesehene Erleichterung für sonstige Vorhaben im Außenbereich wird – in Übereinstimmung mit dem Votum des Bundesrates – abgelehnt. Abgesehen davon, dass die Regelung bereits in sich unstimmt formuliert ist, widerspricht sie dem Ziel der Novelle, die bauliche Entwicklung im Außenbereich einzuschränken. Es steht zu befürchten, dass die Zersiedelung der Landschaft zunehmen wird, da mit der Neuregelung verstärkt auch bisher nicht nutzbare Restgebäude von Höfen zur Errichtung von Wohnungen genutzt werden könnten. Dies widerspricht einer geordneten Siedlungsentwicklung in hohem Maße.

Zu Nr. 17 (§ 124 BauGB) "Neuregelung des Erschließungsvertrags"

Die Neuregelung des Erschließungsvertrags nach § 124 BauGB entspricht einer dringenden Bitte der kommunalen Spitzenverbände und wird daher ausdrücklich begrüßt. Durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 01.12.2010 (Az. 9 C 8.09), wonach eine kommunale Eigengesellschaft nicht "Dritter" im Sinne von § 124 BauGB sein kann sowie durch weitere Aussagen in der Entscheidung insbesondere zum Verhältnis von § 124 BauGB als *lex specialis* zu § 11 BauGB sind in der kommunalen Praxis große Unsicherheiten entstanden. Die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts macht deutlich, dass es im Grundsatz um das gesetzgeberisch bisher nicht klar geregelte Verhältnis von § 11 BauGB zu § 124 BauGB geht. Es ist daher aus kommunaler Sicht sehr zu begrüßen, dass aus Gründen der Rechtsklarheit und Anwendungspraktikabilität zukünftig auch Verträge über die Erschließung generell als städtebauliche Verträge im Sinne des § 11 BauGB zu behandeln sind.

Zu Nr. 22 Bst. a und b (§ 179 Abs. 1 Satz 1 BauGB) "Rückbauebot"

Die Beschränkung der gesetzlichen Maßnahmen in § 179 Abs. 1 BauGB auf den Geltungsbereich eines Bebauungsplans hat sich – soweit Missstände oder Mängel im Sinne des § 177 Abs. 2 und 3 BauGB vorliegen – nicht bewährt und soll nach dem Vorschlag des Regierungsentwurfs gestrichen werden.

Dieser Ansatz, die Gemeinden bei der Bewältigung der "Schrottimobilienproblematik" zu unterstützen, wird begrüßt, zumal damit ein dringendes Anliegen der kommunalen Spitzenverbände aufgegriffen wird.

Der städtebauliche Begriff der „Schrottimobilie“ bezeichnet heruntergekommene, verwahrloste Immobilien, die an unterschiedlichen Standorten innerhalb des Gemeindegebietes gelegen sein können und eine städtebauliche und stadtentwicklungsplanerisch sinnvolle Nutzung des betroffenen Bereiches unmöglich machen oder wesentlich erschweren. Die Entstehungssituationen für die Verwahrlosung sind unterschiedlich (vielfach: Verkauf an

„Heuschrecken“, aber auch persönliche Situationen/Motivation der Eigentümer), in deren Folge die Eigentümer nicht willens oder nicht in der Lage sind, die an die Immobilie gerichteten Anforderungen zu erfüllen. Als Folge tritt die Verwahrlosung ein, einhergehend mit baulichem Verfall. Problematisch sind derartige Immobilien insbesondere deshalb, weil sie das Umfeld ganzer Stadtviertel negativ beeinflussen und erzielte Sanierungserfolge in Quartieren zu konterkarieren drohen. Die betroffenen Kommunen versuchen zwar, die mit verwahrlosten Immobilien einhergehenden Probleme im Konsens zu lösen, dies gelingt jedoch häufig nicht.

Mit diesem Problem sind zahlreiche Gemeinden aller Größenklassen konfrontiert. Festzustellen ist eine Abhängigkeit von der Lage auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt; betroffen sind alle Nutzungen (Wohnen und Gewerbe, gemischte Nutzungen, Gemeinbedarfseinrichtungen).

Die Lage im Gemeindegebiet ist sehr heterogen, Schrottimobilien sind überall anzutreffen, auch im Außenbereich. Der planungsrechtliche Status ist ebenfalls sehr heterogen. Schrottimobilien sind in allen bauplanungsrechtlichen Konstellationen vorhanden, vielfach aber im unbeplanten Innenbereich. Die Aufgabe des Erfordernisses der Planakzessorität beim städtebaulichen Rückbauebot im Falle des Vorliegens von Missständen oder Mängeln ist daher konsequent und richtig.

Diese Neuregelung kann jedoch nur dann wirklich effektiv im Sinne der Förderung der Innenentwicklung genutzt werden, wenn auch eine Kostenbeteiligung des Eigentümers an den Rückbaumaßnahmen vorgesehen wird. Die Städte und Gemeinden werden nicht in der Lage sein, von den Eigentümern bis zum Zu-

stand der Verwahrlosung vernachlässigte Immobilien auf eigene Kosten – bzw. auf Kosten der Allgemeinheit – zu beseitigen und die freiwerdenden Flächen in einen städtebaulich verträglichen Zustand zu versetzen.

Der Bundesrat hat hierzu auf der Basis des § 179 BauGB einen Vorschlag entwickelt, der einen möglichen Weg aufzeigt, wie der Eigentümer im Rahmen des ihm wirtschaftlich Zumutbaren an den Kosten der Beseitigung seiner verwahrlosten Immobilie beteiligt werden kann. Dieser Ansatz ist ausdrücklich zu begrüßen. Die kommunalen Spitzenverbände sprechen sich daher nachdrücklich dafür aus, die Zielrichtung des Bundesrats-Vorschlags im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu unterstützen und weiterzuverfolgen. Es ist nicht nachvollziehbar, dass der Eigentümer einer bis zum Zustand der Verwahrlosung vernachlässigten Immobilie bei deren Beseitigung von jedweder Kostenlast befreit sein soll. Eine Regelung zur Kostenbeteiligung des Eigentümers halten wir insbesondere auch angesichts der zunehmenden Zahl problematischer Immobilien im Stadtgebiet und die dadurch auf die Städte und Gemeinden zukommenden Belastungen für unabdingbar.

Zur Vermeidung von Missverständnissen hinsichtlich der Auswirkungen des § 179 BauGB und dessen vorgesehener Änderungen auf den denkmalgeschützten Baubestand soll an dieser Stelle ausdrücklich auf die für alle städtebaulichen Gebote geltende Vorschrift des

§ 175 Abs. 5 BauGB verwiesen werden, wonach die landesrechtlichen Vorschriften, insbesondere über den Schutz und die Erhaltung von Denkmälern, unberührt bleiben. Den besonderen Belangen des Denkmalschutzes wird darüber hinaus auch in § 177 Abs. 3 bei der Definition und Behebung von Mängeln einer baulichen Anlage sowohl materiell als auch durch besondere Verfahrensvorschriften Rechnung getragen.

Zu Nr. 24 (§ 195 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB) "Kaufpreissammlung"

Die vom Bundesrat beantragte Klarstellung, dass zur Führung der Kaufpreissammlung sämtliche den Vertrag betreffenden Urkunden vorzulegen sind, wird ausdrücklich unterstützt. Wie die Erfahrungen aus der Praxis zeigen, gibt es vielfach Differenzen zwischen den Gutachterausschüssen und den beurkundenden Stellen, welche Urkunden/Anlagen zum Kaufvertrag Gegenstand der Übersendungspflicht sind. Zur Führung der Kaufpreissammlung werden nicht nur die eigentliche Vertragsurkunde, sondern in der Regel auch weitere Dokumente, auf die sich der Kaufvertrag bezieht, benötigt. Diese enthalten Informationen über

das Grundstück, die für die sachgerechte Auswertung von erheblicher Bedeutung sein können. Eine Klarstellung des Umfangs der Übersendungspflicht für die beurkundenden Stellen ist daher erforderlich.

Zu Nr. 25 (§ 197 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 BauGB) "Informationspflichten"

Die vom Bundesrat vorgeschlagene Erweiterung des Auskunftsrechts für die Gutachterausschüsse wird unterstützt. Die bisherige Regelung sieht vor, dass ein Recht, Auskünfte zu Vergleichsgrundstücken einzuholen, nur bei bestimmten Wertermittlungsanlässen besteht. Zur Erfüllung der gestiegenen Anforderungen an die Ermittlung von Bodenrichtwerten und anderer für die Wertermittlung erforderlicher Daten reicht dieses eingeschränkte Auskunftsrecht nicht mehr aus.

Zu Nr. 25 a – neu (§ 198 Abs. 2 Satz 1 und 1a – neu – BauGB) "Förderung der bundesweiten Grundstücksmarkttransparenz"

Der Bundesrat schlägt vor, den Oberen Gutachterausschüssen bzw. Zentralen Geschäftsstellen sowie den Gutachterausschüssen der Stadtstaaten als weitere Aufgabe die Förderung der Grundstücksmarkttransparenz zu übertragen. Durch die derzeitige Formulierung im Gesetzestext "...haben insbesondere die Aufgabe..." ist der Aufgabenbereich der genannten Stellen ohnehin nicht abschließend geregelt, so dass der vorgeschlagenen Ergänzung nach unserem Verständnis eher eine klarstellende Funktion im Sinne einer besonderen Betonung der Wichtigkeit transparenter, bundesweit zusammengefasster und amtlicher Informationen über den Grundstücksmarkt zukommt. Die Bundesregierung hat zugesagt, diesen Vorschlag im weiteren Verfahren prüfen zu wollen. Die Ausführungen des Bundesrats zur Bedeutung der Gutachterausschüsse und der von ihnen ermittelten Daten für den Immobilienverkehr sind zutreffend, eine Ergänzung der beispielhaften Auflistung des Aufgabenbereichs der diese Daten aggregierenden Stellen um die Förderung der Markttransparenz ist daher sinnvoll.

Zu Nr. 28 (§ 245 a Abs. 3 BauGB) "Überleitungsvorschrift"

§ 245 a Abs. 3 Sätze 2 und 3 BauGB sehen für bestimmte Fälle, bezogen auf die Neuregelung zu gewerblichen Tierhaltungsanlagen im Außenbereich, eine vereinfachte Korrekturmöglichkeit bestehender Flächennutzungspläne durch Gemeinderatsbeschluss vor. Diese Regelung sollte gestrichen werden.

Wir teilen die Auffassung des Bundesrates, dass für die im Gesetzentwurf beschriebene Verfahrensweise ein fachlicher Bedarf nicht erkennbar ist und verwei-

sen insoweit auf die im Beschluss des Bundesrates zu § 245 a enthaltenen Ausführungen.

Sollte die Gemeinde einen Änderungsbedarf hinsichtlich der planerischen Steuerung der baulichen Anlagen zur gewerblichen Tierhaltung sehen, so kann sie dafür das im Baugesetzbuch vorgesehene förmliche Verfahren nutzen. Es ist nicht nachvollziehbar, warum im Falle der gewerblichen Tierhaltungsanlagen für ggf. erforderliche Flächennutzungsplanänderungen eine Sonderregelung geboten sein soll.

## **Art. 2 – Änderung der Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

### Zu Nr. 3 Bst. a (§ 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) "Anlagen zur Kinderbetreuung"

Wir begrüßen die Regelung im Verordnungsentwurf, mit der die Rechtsstellung von Anlagen zur Kinderbetreuung in "reinen Wohngebieten" auch bauplanungsrechtlich verbessert werden soll. Dies ist vor dem Hintergrund des im August 2013 anstehenden Rechtsanspruchs auf Betreuung für Kinder unter 3 Jahren auch erforderlich. Wichtig ist insbesondere auch, dass diese Regelung für bestehende Bebauungspläne ohne Änderungsverfahren gültig wird.

Die im Gesetzentwurf vorgesehene Beschränkung der allgemeinen Zulässigkeit von Anlagen zur Kinderbetreuung auf solche, die dem Bedarf des Gebietes dienen, ist vor dem Hintergrund des Zuschnitts reiner Wohngebiete und der anstehenden Erfordernisse zur Erfüllung des Rechtsanspruchs auf Betreuung allerdings zu eng. Damit wird nicht den heutigen Realitäten bei der Versorgung mit Plätzen in Kindertageseinrichtungen entsprochen, die u.a. zum wirtschaftlichen Betrieb auch eine gewisse „Mindestgröße“ erfordern. Zum anderen entsteht für die Bauaufsichtsbehörden bei der Vorhabenzulassung durch das Merkmal „dem Bedarf des Gebietes dienen“ ein zusätzlicher Prüf- und Begründungsaufwand, dem zwar eine typisierende Betrachtung zugrundegelegt werden kann, der aber dennoch die wünschenswerte Entstehung dieser Einrichtungen zusätzlich verzögern kann.

Eine Berücksichtigung der Gebietsverträglichkeit der Kindertagesstätte im Einzelfall, insbesondere hinsichtlich Größe und Störungsgrad, kann auch über das Rücksichtnahmegebot in § 15 BauNVO erfolgen.

Wir schließen uns daher ausdrücklich dem Votum des Bundesrates an, dass Anlagen zur Kinderbetreuung auch in reinen Wohngebieten planungsrechtlich allgemein – ohne Größenbeschränkung – zulässig sein sollen.

### Zu Nr. 3 Bst. a – neu – (§ 11 Abs. 3 BauNVO) "Agglomerationsregelung"

Der Bundesrat hat beantragt, den § 11 Abs. 3 BauNVO um eine Regelung zur Agglomeration nicht-großflächiger Einzelhandelsbetriebe zu erweitern, da von einer Anhäufung solcher Betriebe in enger Nachbarschaft zueinander in vielen Fällen die gleichen städtebaulichen und raumordnerischen (negativen) Auswirkungen ausgehen, wie von einem Einkaufszentrum. Diese Einschätzung ist zutreffend und – anders als es die diesen Vorschlag ablehnende Gegenäußerung der Bundesregierung begründet – gibt es in der kommunalen Praxis sehr wohl Bedarf für eine Regelung zur Ansammlung mehrerer nicht-großflächiger Einzelhandelsbetriebe in enger Nachbarschaft – soweit damit die in § 11 Abs. 3 BauNVO genannten Auswirkungen verbunden sind. Hierüber wurde auch in den Berliner Gesprächen kontrovers diskutiert und die Auffassungen zum Bestehen oder Nichtbestehen eines Bedarfs waren nicht einheitlich.

Trotz eines aus kommunaler Sicht bestehenden Bedarfs sollte der Vorschlag des Bundesrates jedoch nicht isoliert und kurzfristig in der nun laufenden Novelle umgesetzt werden. Die Regelung des § 11 Abs. 3 BauNVO ist eine zentrale Steuerungsvorschrift, die sich im Grundsatz in der Praxis der Anwender bewährt hat. Änderungen wären von erheblicher Tragweite für die kommunale Praxis.

In den Berliner Gesprächen bestand Einigkeit darüber, dass die bereits Ende der 1990er Jahre von der Forschungsgruppe Stadt + Dorf – Prof. Dr. Rudolf Schäfer, durchgeführte Grundlagenuntersuchung zur BauNVO einen Bedarf für eine grundlegende Diskussion darüber aufgezeigt habe, ob und in welcher Weise die Gebietstypologie der BauNVO zu überarbeiten sei. Diese Diskussion – wissenschaftlich begleitet – sei bisher nicht geführt worden und ist nach wie vor Voraussetzung für eine Neugestaltung der BauNVO. Eine Änderung des § 11 Abs. 3 sollte daher Bestandteil dieser außerhalb eines laufenden Gesetzgebungsverfahrens und ohne Zeitdruck durchzuführenden Gesamtuntersuchung der Gebietstypologie der BauNVO sein.

### Zu Nr. 4 Bst. b (§ 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO) "Kleintierhaltungszucht"

Die Erweiterung der Zulässigkeit von Anlagen für die Tierhaltung um die Kleintierhaltungszucht wird abgelehnt. Wir schließen uns dem Votum des Bundesrates diesbezüglich an, da wir die Einschätzung, dass es zu weiteren Lärmemissionen und Verunreinigungen benachbarter Grundstücke kommen wird, teilen. Eine Zunahme von Nachbarschaftskonflikten, verbunden mit einem erhöhten Arbeitsaufwand für die Bauauf-

sichtsbehörden im repressiven Bereich, ist zu erwarten. Insbesondere auch vor dem Hintergrund der Zielsetzung des Gesetzentwurfs – die Potenziale der Innenentwicklung und Nachverdichtungsspielräume auszuschöpfen – wäre die Förderung der Entstehung von Nachbarschaftskonflikten in diesem Bereich kontraproduktiv.

#### Zu Nr. 5 (§ 17 BauNVO) "Flexibilisierung beim Maß der baulichen Nutzung"

Einem dringenden Wunsch der Praxis entsprechen die erleichterten Abwägungsspielräume im Rahmen des § 17 Abs. 2 BauNVO. Der Wegfall des Erfordernisses besonderer städtebaulicher Gründe als Rechtfertigung für die Abweichung von den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO wird ausdrücklich begrüßt. Der Spielraum der Gemeinden, von den Obergrenzen aus (einfachen) städtebaulichen Gründen abweichen zu können, wird hierdurch erheblich erweitert. Angesichts der stringenten Rechtsprechung zur heutigen Rechtslage war es kaum möglich, die Überschreitung der Obergrenzen in einem Gebiet, das nicht schon am 01.08.1962 überwiegend bebaut war, rechtssicher zu begründen. Die Neuregelung liefert einen wichtigen Baustein dafür, auch in den Großstädten Baulücken schließen und Nachverdichtungspotenziale ausnutzen zu können. Zu begrüßen ist auch, dass es im Übrigen dabei bleiben soll, dass die durch eine Überschreitung der Obergrenzen im jeweiligen Planungsfall zu erwartenden Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen und ggf. nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt auszugleichen sind.

#### **"Baugesetzbuch wirklich novellieren" – Antrag der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN (BT-Drs. 17/10846)**

Zu einigen wesentlichen Forderungen des Antrags "Baugesetzbuch wirklich novellieren" nehmen wir wie folgt Stellung:

#### Zu Nr. 1 "Qualitätvolle Innenentwicklung"

Die unter Buchst. a) erhobene Forderung nach einer Implementierung des Vorrangs der Innenentwicklung sehen wir durch die Änderung in den Planungsleitlinien des Art. 1 Abs. 5 BauGB als erfüllt. Die ausdrückliche Statuierung des Vorrangs der Innenentwicklung im Kontext mit der vorgesehenen Einführung einer Begründungspflicht bei der Inanspruchnahme von Agrar- oder Waldflächen (§ 1 a Abs. 2 Satz 4 neu BauGB) wird nach unserer Auffassung durchaus Wirkung entfalten. Im Ergebnis bedeutet dies, dass diese Flächen nur dann als Bauflächen

genutzt werden können, wenn keine geeigneten Flächen im Innenbereich zur Verfügung stehen. Über ein Prüf- und Begründungserfordernis werden sich die Gemeinden bei der Bauleitplanung nicht hinwegsetzen können. Einer verpflichtenden Einführung eines Brachflächenkatasters (Buchst. b)) bedarf es nach unserer Auffassung daher nicht.

Die Durchführung fiskalischer Wirkungsanalysen vor Ausweisung neuer Bauflächen wird seitens der kommunalen Spitzenverbände bereits seit langem empfohlen. Inzwischen gibt es auch diverse elektronische Rechentools, die nach unserer Information auch von den Gemeinden zunehmend genutzt werden. Es sollte daher weiter für die freiwillige Nutzung geworben werden. Die Einführung weiterer verpflichtender Elemente in die Bauleitplanung (Buchst. f)) belastet das ohnehin schon aufwändige Verfahren zusätzlich, erhöht die "Fehlerquote" und gefährdet damit die Rechtssicherheit der Planung insgesamt.

Eine Streichung des § 13 a BauGB "Bebauungspläne der Innenentwicklung" lehnen wir ab (Buchst. e)). Das Verfahren wird vielfach für Bebauungspläne zur Nachverdichtung oder zur innerstädtischen Bebauung kleinerer Areale genutzt und hat sich in den Städten und Gemeinden bewährt. Aufgrund vielerorts bestehender interner Anwendungsleitlinien kommt das Verfahren ohnehin nur in bestimmten Fällen zur Anwendung, i. d. R. wenn sich durch den Wegfall der förmlichen Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichts tatsächlich eine Verfahrensbeschleunigung erreichen lässt. Die materiellen Umweltbelange müssen ohnehin stets wie im "Vollverfahren" geprüft werden, auch findet in den meisten Fällen – obwohl nicht erforderlich – eine frühzeitige Bürgerbeteiligung statt. Die Bauleitplanung zur Innenentwicklung ist i.d.R. wesentlich aufwändiger als die Überplanung der "grünen Wiese". Im engen Raum der Innenstadt treffen diverse Nutzungen mit Konfliktpotential aufeinander, diverse gegenläufige Belange sind planerisch zu bewältigen. Erforderlich ist daher ein Instrument, das gegenüber der Außenbereichsplanung einen Anwendungsvorteil bietet. Dies ist mit § 13 a BauGB zum einen durch die Verfahrenserleichterungen, zum anderen aber auch wegen des nicht erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs gegeben.

#### Zu Nr. 3 "Teilhabe und sozialgerechte Stadtentwicklung"

Für eine förmliche, durch Gesetz festgelegte Weiterentwicklung der Öffentlichkeitsbeteiligung in der Bauleitplanung sehen wir keine Notwendigkeit (Buchst. c)). Die BauGB-Normen mit ihrer zweistufigen Form der Bürgerbeteiligung haben sich bewährt

und finden in der kommunalen Praxis in vielfältigen Varianten Anwendung. Das BauGB ist Vorreiter einer zeitgemäßen Form der Bürgerbeteiligung, die in ihrer Zweistufigkeit zwar verpflichtend ist, aber in der Ausgestaltung des Verfahrens in der ersten Stufe Raum lässt für eine örtlich unterschiedliche "nachfrageorientierte" Anwendung. Der gesetzlich festgeschriebene Auftrag und die dahinterstehende Motivation sind klar; ein gesetzlicher Änderungsbedarf wird daher nicht gesehen. Erforderlich ist vielmehr, die Gestaltungsfreiheit zu erhalten, um projekt- und ortsdifferenziert die am besten geeignete Form zur weitestgehenden Konfliktbewältigung zu finden.

Eine gesetzliche Vorrangstellung einzelner, für die Abwägung in der Bauleitplanung erheblicher Belange (Buchst. e) und g), Teilhaberechte mobilitätseingeschränkter Menschen, Belange von Kindern und Jugendlichen) würde die Gemeinde im Abwägungsvorgang binden und verstieße damit gegen den Grundsatz der gerechten Abwägung. Die bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigenden Belange sind gleichwertig. Es obliegt den Gemeinden, bei der Abwägung im engeren Sinne darüber zu entscheiden, welche Belange ein besonderes Gewicht erhalten sollen."

Der Parlamentarische Beirat für nachhaltige Entwicklung hat zu dem Gesetzentwurf am 1. März 2013 gegenüber dem Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung folgende Stellungnahme (Ausschussdrucksache 17(15)415) abgegeben:

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

*Bundesrats-Drucksache 474/12*

*- Stellungnahme des Parlamentarischen Beirats für nachhaltige Entwicklung -*

*Nachhaltigkeitsrelevanz:*

*Die Nachhaltigkeitsrelevanz des Gesetzentwurfs ergibt sich bezüglich der Managementregeln*

*(1) „Jede Generation muss ihre Aufgaben selbst lösen und darf sie nicht den kommenden Generationen aufbürden. Zugleich muss sie Vorsorge für absehbare zukünftige Belastungen treffen.*

*(2) „Erneuerbare Naturgüter (wie z. B. Wald oder Fischbestände) dürfen auf Dauer nur im Rahmen ihrer Fähigkeit zur Regeneration genutzt werden.“*

*(8) „Eine nachhaltige Landwirtschaft muss nicht nur produktiv und wettbewerbsfähig, sondern gleichzeitig umweltverträglich sein sowie die Anforderungen an eine artgemäße Nutztierhaltung und den vorsorgen-*

*den, insbesondere gesundheitlichen Verbraucherschutz beachten.“*

*(9) „Um den sozialen Zusammenhalt zu stärken, sollen Armut und sozialer Ausgrenzung soweit wie möglich vorgebeugt, allen Bevölkerungsschichten Chancen eröffnet werden, sich an der wirtschaftlichen Entwicklung zu beteiligen, notwendige Anpassungen an den demografischen Wandel frühzeitig in Politik, Wirtschaft und Gesellschaft erfolgen, alle am gesellschaftlichen und politischen Leben teilhaben.“*

*sowie bezüglich der Indikatoren*

*(1) „Ressourcenschonung. Ressourcen sparsam und effizient nutzen“*

*(2) „Klimaschutz. Treibhausgase reduzieren“*

*(3) „Erneuerbare Energien. Zukunftsfähige Energieversorgung ausbauen“*

*(4) „Flächeninanspruchnahme. Nachhaltige Flächennutzung“*

*(5) Artenvielfalt. Arten erhalten - Lebensräume schützen“*

*(11) „Mobilität. Mobilität sichern - Umwelt schonen“*

*(12) „Landbewirtschaftung. In unseren Kulturlandschaften umweltverträglich produzieren“*

*(13) „Luftqualität. Gesunde Umwelt erhalten“*

*(17) „Perspektiven für Familien. Vereinbarkeit von Familie und Beruf verbessern“*

*Eine Übersicht über die Managementregeln und Nachhaltigkeitsindikatoren liegt als Anlage bei [Anmerkung: Hier nicht abgedruckt.]*

*Bewertung:*

*Der Parlamentarische Beirat für nachhaltige Entwicklung erkennt an, dass im Gesetzentwurf bereits zu einigen Aspekten eine sehr ausführliche Darstellung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachhaltigkeitsstrategie erfolgt ist. Der Parlamentarische Beirat für nachhaltige Entwicklung hat festgestellt, dass die Wirkungen des Gesetzentwurfes weitere als die im Gesetzentwurf dargestellten Aspekte der nachhaltigen Entwicklung berühren. Es war jedoch nicht erkennbar, dass diese Aspekte in der Gesetzesfolgenabstimmung berücksichtigt wurden.*

*Insbesondere zu folgenden Bereichen fehlen aussagekräftige Informationen:*

*Managementregel 8*

*Indikator 5*

*Indikator 11*

Indikator 12

Indikator 17

Empfehlung:

Der Parlamentarische Beirat für nachhaltige Entwicklung bittet den federführenden Ausschuss, in den Ausschussberatungen bei der Bundesregierung nachzufragen, welche konkreten Auswirkungen auf die Ziele der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie in den oben genannten Bereichen zu erwarten sind und die Ergebnisse in Kurzform in den Bericht des Ausschusses aufzunehmen.“

Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung hat dazu mit Schreiben vom 22. April 2013 folgende Stellungnahme (Ausschussdrucksache 17(15)547) übermittelt:

„Stellungnahme der Bundesregierung

zur Stellungnahme des Parlamentarischen Beirats für nachhaltige Entwicklung (Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts – BT-Drs. 17/11468)

Mit der vorgeschlagenen Regelung des § 3 Absatz 2 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird ein Beitrag zur besseren Vereinbarkeit von Beruf und Familie (Indikator 17) geleistet: Indem künftig in reinen Wohngebieten Kindertagesstätten in einer gebietsangemessenen Größe allgemein zulässig sein sollen, wird der Ausbau insbesondere von fußläufig erreichbaren Kinderbetreuungseinrichtungen auch in dieser Baugebietskategorie unterstützt.

Mit den vorgeschlagenen Regelungen zur Verminderung der Flächenneuanspruchnahme (§ 1 Absatz 5 Satz 4 des Baugesetzbuchs - BauGB) und der erleichterten Zulässigkeit fußläufig erreichbarer Kindertagesstätten in reinen Wohngebieten (§ 3 Absatz 2 Nummer 2) wird auch ein Beitrag zur Verminderung des motorisierten Individualverkehrs (Indikator 11) geleistet.

Mit den Regelungen zur Stärkung der Innenentwicklung und der damit verbundenen geringeren Flächenanspruchnahme im Außenbereich kann auch ein Beitrag zur Artenvielfalt (Indikator 5) geleistet werden.

Die vorgeschlagene Änderung des § 35 Absatz 1 Nummer 4 BauGB, mit der gewerbliche Tierhaltungsanlagen künftig im Außenbereich nur privilegiert sind, wenn sie keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, trägt auch mittelbar zu dem Ziel des Indikators 12 bei, in Kulturlandschaften umweltverträglich zu produzieren, indem

sie den kommunalen Gebietskörperschaften mehr Einfluss auf die Wahl der Standorte für solche Anlagen verschafft.

Der Gesetzentwurf hat nur mittelbare Auswirkungen auf die Managementregel 8 (nachhaltige Landwirtschaft):

Die Regelung des § 1a Absatz 2 BauGB, wonach die Inanspruchnahme landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzter Flächen, durch die Bauleitplanung besonders zu begründen ist, dient nur insofern einer nachhaltigen Landwirtschaft, als der Bestand an landwirtschaftlichen Flächen erhalten bleibt; durch den Erhalt landwirtschaftlicher Flächen wird indirekt eine Voraussetzung geschaffen, dass auf diesen entsprechend den Kriterien der Managementregel 8 nachhaltige Landwirtschaft betrieben wird. Entsprechendes gilt für die vorgeschlagene neue Regelung in § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB, der eine entsprechende Anwendung des § 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes bei Anwendung der Eingriffsregelung anordnet.

Auch die vorgeschlagene Regelung des § 35 Absatz 1 Nummer 4 BauGB hat nur mittelbare Auswirkungen auf die Managementregel 8. Auch soweit man die gewerbliche Tierhaltung – anders als es in § 201 BauGB für das öffentliche Baurecht geregelt ist – als Landwirtschaft im weiteren Sinne ansieht, ist die Begrenzung der Außenbereichsprivilegierung gewerblicher Intensivtierhaltungsanlagen keine Regelung, die unmittelbare Auswirkungen auf eine nachhaltige Landwirtschaft hat. Das gilt insbesondere für die Gesichtspunkte der artgerechten Tierhaltung und des Verbraucherschutzes. Denn der Regelungsvorschlag verfolgt allein städtebauliche Ziele. Insbesondere wird durch den Regelungsvorschlag die Intensivtierhaltung weder verboten noch werden Vorgaben für die Tierhaltung gemacht. Es wird allein vorgesehen, dass bei einer UVP-Pflichtigkeit entsprechender Anlagen diese nicht ohne Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans im bisherigen Außenbereich errichtet werden können.“

In seiner 101. Sitzung am 24. April 2013 hat der Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung die Vorlagen abschließend beraten. Die Fraktionen der CDU/CSU, SPD und FDP haben zu dem Gesetzentwurf auf Drucksache 17/11468 einen Änderungsantrag eingebracht (Ausschussdrucksache 17(15)558). Der Änderungsantrag wurde von den Antragstellern in der Ausschusssitzung mündlich geändert, indem bei Nr. 1 Buchstabe o eingefügt wurde: „und wie folgt geändert: Die Angabe "Artikel 3 Absatz 1" wird durch die Angabe „Artikel 3 Absatz 2 Satz 1" ersetzt“ und die Begründung wie folgt gefasst wurde: „Es handelt



sich um eine redaktionelle Anpassung der Nummerierung und an die geänderte Inkrafttretensregelung“. Dies wurde wie folgt erläutert: „Bei der Änderung des § 242 Absatz 8 BauGB durch den Artikel 1 Nummer 33 neu — handelt es sich um eine Folgeänderung zur Neuregelung des Erschließungsvertrages. Die Neuregelung des Erschließungsvertrages soll nunmehr am Tag nach der Verkündung in Kraft treten (Artikel 3 Absatz 2 Satz 1), nicht— wie das übrige Gesetze — drei Monate nach der Verkündung (Artikel 3 Absatz 1). § 242 Absatz 8 BauGB nimmt aber in der derzeitigen Fassung noch auf das ursprünglich geplante Inkrafttreten (also Artikel 3 Absatz 1) Bezug“.

Der Inhalt des Änderungsantrags auf Ausschussdrucksache 17(15)558 in der entsprechend geänderten Fassung ergibt sich aus der Beschlussempfehlung und aus Teil V. dieses Berichts.

Die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN hat zu dem Gesetzentwurf auf Drucksache 17/11468 den folgenden Entschließungsantrag eingebracht (Ausschussdrucksache 17(15)560 neu):

„Entschließungsantrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN zu dem Gesetzentwurf der Bundesregierung - Drucksache 17/11468 - Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weitere Fortentwicklung des Städtebaurechts

Der Ausschuss wolle beschließen:

I. Der Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung stellt fest:

Der ländliche Raum ist durch die extrem starke Zunahme von Vorhaben zur Intensivtierhaltung im Außenbereich in seiner Entwicklung gefährdet. Dieser Herausforderung wird der vorliegende Gesetzentwurf nicht gerecht, denn er trifft nur Regelungen für die gewerbliche Tierhaltung ohne ausreichende Futterflächen. Gerade für die ostdeutschen Kommunen bietet das Gesetz keine Handhabe zur Einschränkung von Megamastanlagen.

Es geht nicht nur darum, dass sich die ursprünglich für den Außenbereich gedachten Nutzungen verändern, sondern diese Anlagen auch massive Auswirkungen auf Natur und Umwelt haben. Das äußert sich insbesondere durch Ammoniakbelastungen in Form von Emissionen und Belastungen des Grund- und Oberflächenwassers mit Stickstoff.

Die Landwirtschaft war im Jahr 2010 für insgesamt 95 Prozent der Ammoniakemissionen verantwortlich. Der allergrößte Teil, nämlich 80% der Ammoniakemissionen, stammen aus der Tierhaltung (KTBL 2007). Diese gasförmigen Stickstoffemissionen führen

zur Eutrophierung und zur zusätzlichen Schadstoffbelastung unserer Gewässer. Das ist auch der Grund dafür, weshalb Intensivtierhaltungsanlagen nach dem Bundesimmissionsschutz-Gesetz behandelt werden.

Hinzu kommt der überbordenden Einsatz von Gülle sowie die Aufbringung sogenannter Importgülle als Beitrag zur Gülle-Entsorgung aus dem Ausland, die Grundwasser in den betroffenen Gebieten für Generationen unbrauchbar macht. So wiesen 2011 32,5% der Grundwassermessstellen in den viehdichten Kreisen Borken, Steinfurt und Coesfeld (Nordrhein-Westfalen) Grenzwertüberschreitungen für Nitrat von größer 50mg/l auf. Das sind genau die Kreise, die Viehdichten von mehr als drei Großvieheinheiten pro Hektar landwirtschaftlicher Nutzfläche aufweisen.

In einigen Landesteilen ist das erste Grundwasserstockwerk für die Trinkwasserversorgung bereits ungeeignet. Diese Regionen sind gezwungen tiefere Grundwasservorkommen zu nutzen, die mittel- bis langfristig ebenfalls zunehmend verunreinigt sein werden. Diese Entwicklung muss durch gesetzliche Regelungen unterbunden werden. Die betroffenen Gemeinden in diesen Regionen haben aber keine Instrumente, den Zuwachs an Tierhaltungsanlagen zu unterbinden, wenn eine bestimmte Viehdichte überschritten wird.

Hinzu kommt, dass auch die Aufweichung des § 201 BauGB die Intensivtierhaltung gefördert hat. So ist das Futter zwar auf der eigenen Betriebsfläche potentiell zu erzeugen, muss aber nicht verfüttert werden. Dadurch geht die ökologisch sinnvolle Verbindung zwischen Futteranbau und Verfütterung verloren, da das Futter auf dem Weltmarkt beschafft wird. In Wahrheit reichen die Anbauflächen für das benötigte Tierfutter also nicht aus.

II. Der Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung fordert die Bundesregierung auf, einen Gesetzentwurf vorzulegen,

- a) der die landwirtschaftlich privilegierten Intensivtierhaltungsanlagen (§35 Absatz 1 Nr. 1) genauso regelt wie die gewerblichen Tierhaltungsanlagen (§35 Absatz 1 Nr. 4),
- b) der Städten und Gemeinden zur Steuerung von Intensivtierhaltungsanlagen ermöglicht, für neu beantragte Tierhaltungsanlagen ein Bauverbot erlassen zu können, wenn bereits eine Tierdichte von zwei Großvieheinheiten pro Hektar auf der landwirtschaftlich genutzten Fläche erreicht oder überschritten wird,
- c) der das Ziel verfolgt, einen landwirtschaftlichen Betrieb mit Tierhaltung nach § 201 BauGB so zu definieren, dass nicht nur das

*Futter überwiegend (also über 50 Prozent) auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt, sondern auch tatsächlich zur Verfütterung im Betrieb verwendet werden muss,*

- d) *der den Gemeinden ein sofortiges Moratorium für beantragte und noch in der Planung befindliche Intensivtierhaltungsanlagen ermöglicht.“*

Gemeinsam mit den beiden Vorlagen hat der Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zwei Petitionen zu dem Gesetzentwurf beraten, zu denen er vom Petitionsausschuss gemäß § 109 Absatz 1 Satz 2 des Geschäftsordnung um eine Stellungnahme gebeten worden war (Ausschussdrucksachen 17(15)498 und 17(15)506).

Die **Fraktion der CDU/CSU** lobte die fraktionsübergreifende Zusammenarbeit bei der Erarbeitung der Änderungen zu dem Gesetzentwurf. Man habe hier über die Fraktionsgrenzen hinweg eine gute Lösung gefunden. Sie betonte die Wichtigkeit einer breiten politischen Basis im Deutschen Bundestag im Hinblick auf das Bauplanungsrecht, was den Kommunen wahlperiodenübergreifend Planungssicherheit verschaffe. Zu dem Antrag auf Drucksache 17/10846 erklärte sie, die darin geforderte vollständige Beseitigung einer Privilegierung von Tierhaltungsanlagen im Außenbereich könne sie nicht mittragen, man habe aber hierzu in dem Änderungsantrag eine gute Lösung gefunden. Insgesamt bedeute die von ihr vorgeschlagene Regelung eine Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung sowie der Innenentwicklung der Städte.

Die **Fraktion der SPD** führte aus, ein zentraler Punkt der Reform sei die Frage der Behandlung von Tierhaltungsanlagen im Außenbereich gewesen. Hier habe man einen guten Kompromiss gefunden. Sie habe bei der vorgesehenen Neuregelung eine Reihe von Änderungen bewirkt, durch welche im Interesse der gesamten Gesellschaft wichtige Probleme gelöst würden. Die nun gefundene Lösung beinhalte wichtige Fortschritte im Baurecht für Länder und Kommunen. Man habe sich zwar in einzelnen Bereichen andere Lösungen bzw. größere Fortschritte gewünscht, etwa im Bereich der Frage einer Umwidmung von Bauten im Außenbereich, insgesamt beinhalte der gefundene Kompromiss aber eine gute Regelung.

Die **Fraktion der FDP** lobte die fraktionsübergreifende Kooperation bei der Beratung des Gesetzentwurfs. Sie hob hervor, dass die im Hinblick auf sog. „Schrottimmobilien“ gefundene Lösung die Kommunen entlaste. Im Hinblick auf die Behandlung der

energetischen Sanierung habe man eine Lösung gefunden, die dem entsprechenden Ziel Rechnung trage, ohne in die Rechte der Kommunen einzugreifen. Sie hob zudem die gefundene Regelung zur Stärkung der Rechte von Kindern und der Förderung ihrer Partizipation hervor.

Die **Fraktion DIE LINKE** lobte ebenfalls die intensive Zusammenarbeit bei der Beratung des Gesetzentwurfs, was sich am Ergebnis zeige. Man habe hier wichtige Fragen aus der gesellschaftlichen Debatte aufgegriffen. Sie bedaure, dass die Neuregelung dem Trend zu einer intensiven Tierhaltung im Außenbereich nicht ausreichend Einhalt gebiete. Vor allem könne sie dem Gesetzentwurf aber nicht zustimmen, weil ihrem Vorschlag für die Umsetzung von Barrierefreiheit gemäß der UN-Konvention bei dem nun vorliegenden Vorschlag auch nicht ansatzweise Rechnung getragen worden sei.

Die **Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN** betonte, es liege nun ein relativ gutes Ergebnis vor, bei dem auch Anregungen aufgegriffen worden seien, die sie gemacht habe. Trotz der positiven Ansätze seien aber insbesondere die Regelungen zur Massentierhaltung im Außenbereich noch unzureichend. Auch im Hinblick auf den Aspekt des Klimaschutzes gingen die vorgesehenen Regelungen aus ihrer Sicht nicht weit genug und auch Regelungen für eine Begrenzung der Mieten fehlten. Zudem seien die vorgesehenen Regelungen für Ersatzbauten im Außenbereich nicht akzeptabel.

Der Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung hat den Entschließungsantrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN auf Ausschussdrucksache 17(15)560 neu mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und FDP gegen die Stimmen der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bei Stimmenthaltung der Fraktionen SPD und DIE LINKE. abgelehnt.

Er hat den Änderungsantrag der Fraktionen der CDU/CSU, SPD und FDP auf Ausschussdrucksache 17(15)558 mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD, FDP und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bei Stimmenthaltung der Fraktion DIE LINKE. angenommen.

Der **Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung** empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD und FDP bei Stimmenthaltung der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Annahme des Gesetzentwurfs auf **Drucksache 17/11468** in der Fassung des geänderten Änderungsantrags der Fraktionen der CDU/CSU, SPD und FDP auf Ausschussdrucksache 17(15)558.

Mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bei Stimmenthaltung der Fraktion der SPD empfiehlt er die Ablehnung des Antrags auf **Drucksache 17/10846**.

## V. Begründung zu den Änderungen

### 1. Allgemeines

Im Hinblick auf die im Gesetzentwurf vorgesehene Änderung des § 35 Absatz 1 Nummer 4 des Baugesetzbuches (BauGB) wird davon ausgegangen, dass Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten keine Änderung im Sinne des § 29 Absatz 1 BauGB und damit auch nicht im Sinne des § 35 Absatz 1 Nummer 4 BauGB sind, wenn sie nur die weitere Nutzung des Bestandes in der bisherigen Weise ermöglichen und vom Bestandsschutz gedeckt sind (vgl. Krautzberger in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, § 29 Rn. 39). Als Reparaturen werden Maßnahmen betrachtet, die den Bestand eines Gebäudes durch Beseitigung von Mängeln unter Wahrung seines bisherigen Nutzungszwecks unverändert erhalten. Sie umfassen Arbeiten, die dem Verfall einer Anlage entgegenwirken, ohne deren Identität zu verändern. Die Abgrenzung zur Änderung ergibt sich damit aus dem Zweck der baulichen Maßnahme im Einzelfall, aber (zusätzlich) auch aus dem Umfang der beabsichtigten Bauarbeiten. Bauliche Änderungen sind nur dann als unwesentlich anzusehen, wenn sie auf eine Erhaltung des Bestands des Gebäudes und auf die Wahrung seines bisherigen Nutzungszwecks gerichtet sind. Sie dürfen, um noch als unwesentlich zu gelten, nicht von solchem Umfang und solcher Qualität sein, dass sie die Genehmigungsfrage neu aufwerfen (vgl. BVerwG Urt. vom 10.10.2005 – 4 B 60/05). Es wird davon ausgegangen, dass Maßnahmen, die aufgrund von nachträglichen Anordnungen bzw. gesetzlichen Änderungen getroffen werden, entsprechend der zu Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten dargestellten Wertung zu beurteilen sind, da sie ebenfalls auf die Wahrung des bisherigen Nutzungszwecks gerichtet sind.

Es wird davon ausgegangen, dass der Begriff „den Bedürfnissen des Gebiets dienen“ in § 3 Absatz 2 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Weise zu verstehen ist, dass auch benachbarte festgesetzte oder faktische Wohngebiete mit umfasst sind.

### 2. Zu den einzelnen Vorschriften

#### Zu Nummer 1 (Artikel 1)

#### Zu Buchstabe a (Nummer 1 [Inhaltsübersicht])

Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung der Inhaltsübersicht an die vorgeschlagene Änderung der Überschrift des § 224 BauGB (Nummer 31).

#### Zu Buchstabe b (Nummer 4 [§ 3])

Nach dem Koalitionsvertrag sind die Rechte von Kindern zu stärken und ihre Partizipation zu fördern. Dem soll mit der Ergänzung in § 3 Absatz 1 BauGB Rechnung getragen werden.

#### Zu Buchstabe c (Nummer 9 [§ 11])

Um etwaigen Auslegungszweifeln vorzubeugen, soll im Zusammenhang mit der Neuregelung des Erschließungsvertrages in einem neuen § 11 Absatz 1 Satz 3 BauGB ausdrücklich geregelt werden, dass städtebauliche Verträge auch mit Eigengesellschaften abgeschlossen werden können.

#### Zu Buchstabe d (Nummer 12 – neu – [§ 15])

Die neu eingefügte Änderung beruht auf einem Vorschlag des Bundesrates. Liegen besondere Umstände vor, soll eine Zurückstellung von Baugesuchen im Sinne des § 15 Absatz 3 Satz 1 BauGB auf Antrag der Gemeinde noch für ein weiteres Jahr ermöglicht werden. Damit soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass die Verfahren zur Aufstellung der Flächennutzungspläne häufig zeitintensiv sind.

#### Zu Buchstabe e (Nummern 13 bis 16 – neu –)

Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung der Nummerierung.

#### Zu Buchstabe f (Nummer 16 – neu – [§ 35])

Die Neuregelung in § 35 Absatz 1 Nummer 4 BauGB soll auf Tierhaltungsanlagen anwendbar sein, die einer Pflicht zur Durchführung einer standortbezogenen oder allgemeinen Vorprüfung oder einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Darüber hinaus wird durch eine redaktionelle Umformulierung auf einen Vorschlag des Bundesrates reagiert.

Die Neufassung des § 35 Absatz 1 Nummer 6 Buchstabe d BauGB dient einer weiteren Flexibilisierung des Privilegierungstatbestandes für Biomasseanlagen: Die Kapazität einer Anlage zur Erzeugung von Biogas soll nicht 2,3 Millionen Normkubikmeter Biogas pro Jahr, die Feuerungswärmeleistung anderer Anlagen soll nicht 2,0 Megawatt überschreiten.

#### Zu Buchstabe g (Nummern 17 bis 22 – neu –)

Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung der Nummerierung.

**Zu Buchstabe h** (Nummer 23 – neu – [§ 172])

Eine der größten Herausforderungen für die Energiewende liegt im Gebäudebestand. Deshalb gilt es gerade für diesen Bereich, mögliche rechtliche Hemmnisse für die energetische Sanierung abzubauen. Nach dem Ergebnis der Sachverständigenanhörung besteht insoweit Handlungsbedarf im Bereich der Milieuschutzsatzung (§ 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB). Der Änderungsvorschlag greift dies auf, indem er in Anlehnung an den Genehmigungsstatbestand des § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1 BauGB („bauordnungsrechtliche Mindestanforderungen“) auch für den Fall, dass Maßnahmen zur Erfüllung energieeinsparrechtlicher Mindestanforderungen ergriffen werden, einen Genehmigungsanspruch schafft. Um den Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in Milieuschutzgebieten weiterhin zu gewährleisten, soll der Genehmigungsanspruch auf solche Maßnahmen beschränkt sein, die sich auf die Erfüllung der Mindestanforderungen nach der Energieeinsparverordnung beschränken.

**Zu Buchstabe i** (Nummer 24 – neu – [§ 179])

Die Änderung des § 179 Absatz 1 Satz 1 BauGB entspricht unverändert dem Regierungsentwurf.

Mit dem neuen Absatz 4 in § 179 BauGB soll die Empfehlung des Bundesrates, die Eigentümer an den Kosten des Rückbaus zu beteiligen, teilweise aufgegriffen werden (BR-Drucks. 474/12 [Beschluss]).

Im Unterschied zur Empfehlung des Bundesrates soll in Absatz 4 Satz 1 als Grenze der Eigentümerbeteiligung nicht die Zumutbarkeit, sondern die dem Eigentümer entstehenden Vermögensvorteile bestimmt werden. Der Maßstab der Vermögensvorteile verhindert einerseits eine unverhältnismäßige Heranziehung des Eigentümers und trägt andererseits dem öffentlichen Interesse an einer verlässlichen Grundlage für eine Kostenbeteiligung des Eigentümers Rechnung. Anders als das Kriterium der Zumutbarkeit können die Vermögensvorteile ggf. durch ein Wertermittlungsgutachten objektiv abschließend bestimmt werden; sie sind daher ein weniger streitanfälliger Maßstab.

Der neue Absatz 4 Satz 2 soll zu dem materiellen Anspruch auf Kostenerstattung bis zur Höhe der Vermögensvorteile auch die Rechtsgrundlage für dessen Geltendmachung durch Verwaltungsakt schaffen. Der Kostenerstattungsanspruch kann danach durch Verwaltungsakt geltend gemacht werden, sobald die bauliche Anlage ganz oder teilweise beseitigt ist.

Der neue Absatz 4 Satz 3 soll bestimmen, dass der Kostenerstattungsbetrag als öffentliche Last auf dem Grundstück ruht. Entsprechende Vorschriften gibt es

bereits für den Erschließungsbeitrag nach § 134 Absatz 2 BauGB und für den Kostenerstattungsbetrag nach § 135a Absatz 3 Satz 4 BauGB.

**Zu Buchstabe j** (Nummer 25 – neu – [§ 192])

Mit der Änderung des § 192 BauGB soll eine Empfehlung des Bundesrates sinngemäß übernommen werden (BR-Drucks. 474/12 [Beschluss]). Der Bedienstete der Finanzbehörde soll danach außer im Rahmen der Bodenrichtwertermittlung auch bei der Ermittlung der in § 193 Absatz 5 Satz 2 BauGB genannten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten mitwirken. Diese Daten (Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren) haben durch das Erbschaftsteuerreformgesetz für die steuerrechtliche Bewertung erheblich an Bedeutung gewonnen.

**Zu Buchstabe k** (Nummern 26 und 27 – neu –)

Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung der Nummerierung.

**Zu Buchstabe l** (Nummer 28 – neu – [§ 198])

Mit der Änderung des § 198 BauGB soll das Anliegen des Bundesrates, die Förderung der bundesweiten Grundstückmarkttransparenz durch die Oberen Gutachterausschüsse oder Zentralen Geschäftsstellen ausdrücklich zu regeln, aufgegriffen werden (BR-Drucks. 474/12 [Beschluss]).

Mit den gegenüber der Empfehlung des Bundesrates z. T. abweichenden Formulierungen soll verdeutlicht werden, dass die Förderung der Grundstücksmarkttransparenz keine selbständige neue Aufgabe darstellt, sondern diese durch die Erstellung und ggf. Verbreitung der entsprechenden Analysen erfolgt.

**Zu Buchstabe m** (Nummer 29 – neu –)

Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung der Nummerierung.

**Zu Buchstabe n** (Nummern 30 bis 32 – neu – [§§ 214, 217 und 224])

Die Planerhaltungsvorschrift des § 214 Absatz 2a Nummer 1 BauGB soll zur Erhöhung der Rechtssicherheit und im Interesse einer auf Innenentwicklungsmaßnahmen beschränkten Nutzung des beschleunigten Verfahrens (§ 13a BauGB) aufgehoben werden (Nummer 30).

Nach § 214 Absatz 2a Nummer 1 BauGB ist 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.

In der Praxis haben sich jedoch Unsicherheiten über die Reichweite der Vorschrift ergeben. Um auch im Hinblick auf EU-rechtliche Vorgaben (vgl. Urteil des EuGH vom 18. April 2013 – Rs. C 463/11) Rechtssicherheit zu schaffen, soll § 214 Absatz 2a Nummer 1 BauGB gestrichen werden. Dies ist auch deshalb möglich, weil bereits § 13a Absatz 1 Satz 1 BauGB ausreichend Flexibilität besitzt.

Für Klagen gegen die Geltendmachung des neuen Kostenerstattungsbetrags nach § 179 Absatz 4 BauGB (Buchstabe i) soll in § 217 Absatz 1 Satz 1 BauGB die Zuständigkeit der Baulandgerichte begründet werden (Nummer 31), da die Baulandgerichte nach § 217 Absatz 1 Satz 2 BauGB auch für Ansprüche des Eigentümers auf Entschädigung oder Übernahme nach § 179 Absatz 3 BauGB zuständig sind. Zwischen den Ansprüchen aus § 179 Absatz 3 und 4 BauGB besteht ein sachlicher Zusammenhang, der im Streitfall eine einheitliche Zuständigkeit erfordert.

Nach der vorgeschlagenen Änderung in § 224 Satz 1 BauGB hat der Antrag auf gerichtliche Entscheidung keine aufschiebende Wirkung (Nummer 32).

**Zu Buchstabe o** (Nummer 33 – neu –)

Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung der Nummerierung und an die geänderte Inkrafttretensregelung.

**Zu Buchstabe p** (Nummer 34 – neu – [§ 245a])

Die Änderung in § 245a Absatz 2 BauGB knüpft an einen redaktionellen Berichtigungsvorschlag des Bundesrates an, verzichtet aber zur Vermeidung von Auslegungsschwierigkeiten auf eine paragrafenscharfe Verweisung auf die insoweit in Betracht kommenden Regelungen in § 1 Absatz 5, 8 und 9 BauNVO und des § 14 Absatz 1 Satz 3 BauNVO (vgl. zu § 14 Absatz 1 Satz 3 BauNVO das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 30. August 2012 [Az.: 4 C 1.11]).

Nach dem neuen § 245a Absatz 4 BauGB soll bei Genehmigungsverfahren für Tierhaltungsanlagen, die vor Ablauf des 4. Juli 2012, also dem Tag des Kabinettsbeschlusses zum Regierungsentwurf, ordnungsgemäß eingeleitet worden sind (vgl. § 3 der 9. BImSchV), § 35 Absatz 1 Nummer 4 BauGB in seiner bisherigen Fassung Anwendung finden.

**Zu Buchstabe q** (Nummer 35 – neu –)

Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung der Nummerierung.

**Zu Nummer 2** (Artikel 3)

Durch die Änderung in Satz 1 soll auch die Neuregelung zum Erschließungsvertrag bereits am Tag nach der Verkündung in Kraft treten. Mit der Regelung zum Inkrafttreten in Satz 2 werden eventuelle Umstellungserfordernisse in den Rechtsverordnungen der Länder nach § 199 Absatz 2 BauGB berücksichtigt.

Berlin, den 24. April 2013

**Peter Götz**  
Berichterstatter

**Hans-Joachim Hacker**  
Berichterstatter