

Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände



Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände · Hausvogteiplatz 1, 10117 Berlin
Deutscher Bundestag
Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
Herrn Vorsitzenden
Dr. Anton Hofreiter, MdB
Platz der Republik 1
11011 Berlin

- per E-Mail: verkehrsausschuss@bundestag.de -
horst.eschenbrenner@bundestag.de

Deutscher Bundestag
Ausschuss f. Verkehr,
Bau und Stadtentwicklung
Ausschussdrucksache
17(15)500-B
Sitzung am 30.01.2013

21.01.2013/nj

Bearbeitet von
Eva Maria Niemeyer (DST)
Dr. Markus Brohm (DLT)
Bernd Düsterdiek (DStGB)

Telefon +49 221 3771-287
Telefax +49 221 3771-509

E-Mail:
evamaria.niemeyer@staedtetag.de
markus.brohm@landkreistag.de
bernd.duesterdiek@dstgb.de

Aktenzeichen
61.05.00 D (DST)
III-600-18 (DLT)

**Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts – Gesetzentwurf der Bundesregierung (BT-Drs. 17/11468); "Baugesetzbuch wirklich novellieren" – Antrag der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN (BT-Drs. 17/10846)
Öffentliche Anhörung des Ausschusses für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung am 30.01.2013; Ihr Schreiben vom 14.12.2012; Ihr Zeichen: PA 15/1**

Sehr geehrter Herr Dr. Hofreiter,
sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete,

vielen Dank für Ihre Einladung an die Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände zur öffentlichen Anhörung und die Gelegenheit zur Stellungnahme zum o. g. Gesetzentwurf und zum Antrag "Baugesetzbuch wirklich novellieren". Zum Gesetzesvorhaben haben wir seitens der kommunalen Spitzenverbände folgende Anregungen:

"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 "Spiehallenbebauungsplan"

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 umfassen 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 "Schrottimmobiliensproblematik" (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 gesamtträumlichen 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 begünstigen 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 unstimmtig 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) "Rückbaugebot"

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 "Schrottimmobiliensproblematik" zu unterstützen, wird begrüßt, zumal damit ein dringendes Anliegen der kommunalen Spitzenverbände aufgegriffen wird.

Der städtebauliche Begriff der „Schrottimmoblie“ 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; betroffenen sind alle Nutzungen (Wohnen und Gewerbe, gemischte Nutzungen, Gemeinbedarfseinrichtungen).

Die Lage im Gemeindegebiet ist sehr heterogen, Schrottimmobliien sind überall anzutreffen, auch im Außenbereich. Der planungsrechtliche Status ist ebenfalls sehr heterogen. Schrottimmobliien sind in allen bauplanungsrechtlichen Konstellationen vorhanden, vielfach aber im unbeplanten Innenbereich. Die Aufgabe des Erfordernisses der Planakzessorietät beim städtebaulichen Rückbaugebot 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 Zustand 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 Wich-

tigkeit 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 verweisen 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 Bauaufsichtsbehörden im repressiven Bereich, ist zu erwarten. Insbesondere auch vor dem Hintergrund der Zielsetzung des Gesetzesentwurfs – 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.

Für weitergehende Stellungnahmen stehen wir in der Anhörung gerne zur Verfügung.

Für eine Berücksichtigung unserer Vorschläge im weiteren Verfahren wären wir dankbar.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung



Hilmar von Lojewski
Beigeordneter
des Deutschen Städtetages



Dr. Ralf Bleicher
Beigeordneter
des Deutschen Landkreistages



Norbert Portz
Beigeordneter
des Deutschen Städte- und Gemeindebundes