

Bundesministerium für Verkehr,
Bau und Stadtentwicklung
- Referat SW 10 -
Invalidenstraße 44
11030 Berlin

Berlin, 27. März 2012

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

Stellungnahme des vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V.

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Dr. Schliepkorte,

zu dem oben bezeichneten Gesetz nehmen wir wie folgt Stellung:

Vorbemerkungen

Der vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. begrüßt, dass der Gesetzgeber die im Koalitionsvertrag zwischen der CDU/CSU und FDP vereinbarte Novellierung des Baugesetzbuch und der Baunutzungsverordnung vorantreibt.

Die weitere Stärkung der Innenentwicklung, die ein Ziel dieses Gesetzgebungsvorhabens ist, wird ebenfalls begrüßt. Kontraproduktiv sind jedoch die beabsichtigten Regelungen in § 35 BauGB.

Im Bereich der BauNVO bleibt der Gesetzgeber bei einer punktuellen Überarbeitung einzelner Vorschriften stehen. Die bereits in den 1990er Jahren geforderte grundlegende Diskussion der BauNVO mit dem Ziel der Anpassung an das Leitbild der Nachhaltigkeit ist bisher nicht oder zumindest unzureichend geführt worden.

Zu Artikel 1:

Zu Nummer 1

Siehe Anmerkungen zu Nummern 9 und 16.

Zu Nummer 2.a)

Die geplante Regelung in § 1 Abs. 5 BauGB, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll, wird als ein Beitrag zur Stärkung der Innenentwicklung begrüßt.

Zu Nummer 2.b)

Keine Anmerkungen.

Zu Nummer 3.a)aa)

Keine Anmerkungen.

Zu Nummern 3.a)bb) und 3.b)

Die geplante Neuregelung wird in der Sache begrüßt, sie wirft im Detail jedoch Fragen auf: Dies betrifft das Verhältnis zur Begründung im Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 Satz 1, § 2a, Anlage 1 zum BauGB). So stellt sich die Frage, was „nachvollziehbar begründen“ bedeutet und ob dies ein „Mehr“ oder „Weniger“ gegenüber der bisherigen Begründungspflicht darstellt.

Zu Nummer 3.c)

Keine Anmerkungen.

Zu Nummer 4

Wenngleich das BVerwG mit Urteil vom 27. Oktober 2010 – 4 CN 4.09 – entschieden hat, dass auch eine an § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB orientierte Belehrung eine Präklusionswirkung auslöst, wird die Anpassung des § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB an den Wortlaut des § 47 Abs. 2a der Verwaltungsgerichtsordnung im Interesse der Rechtsklarheit begrüßt.

Zu Nummer 5

Die vorgesehene Regelung in § 4a Abs. 1 BauGB, dass die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung auch der Information der Öffentlichkeit dienen, wird begrüßt. Sie kann dazu beitragen, die Akzeptanz von Bauleitplanungen zu erhöhen.

Zu Nummer 6

Bereits nach geltender Rechtslage können die Gemeinden auf der Grundlage des § 4b BauGB einen Dritten zur Mediation oder Durchführung eines anderen Verfahrens zur außergerichtlichen Konfliktbeilegung einsetzen. Derartige Verfahren werden nach allgemeiner Erfahrung in der bisherigen Praxis nur in geringem Maße aufgegriffen. Insofern kann die ausdrückliche Benennung des Einsatzes Dritter in § 4b Satz 2 BauGB zur außergerichtlichen Konfliktbeilegung zu einer häufigeren Nutzung dieses Instruments beitragen.

Nicht zu verhehlen ist, dass in der Praxis der Einsatz eines Dritten nicht zuletzt davon abhängig ist oder sein wird, ob die Gemeinde die dafür erforderlichen Kosten aufbringen kann. Eine Lösungsmöglichkeit zur Frage der Kosten kann zumindest bei den Planungen, die durch eine vertragliche Vereinbarung in Form eines städtebaulichen oder Durchführungsvertrages flankiert werden, gesehen werden, soweit dort eine Regelung zur Kostentragung für derartige Fälle getroffen wird.

Im Interesse der Praxis erscheint es geboten, im Einführungserlass auf das dann voraussichtlich in Kraft getretene Mediationsgesetz und hier insbesondere auf die Offenbarungspflichten und Tätigkeitsbeschränkungen des § 3 zu verweisen.

Zu Nummer 7

Die ausdrückliche Benennung von zentralen Versorgungsbereichen als Darstellungsmöglichkeit im Flächennutzungsplan in § 5 Abs. 2 Nr. 2d BauGB wird begrüßt. Sie stellt einen weiteren Beitrag zur Vervollständigung des Instrumentenkastens zur Steuerung des (großflächigen) Einzelhandels dar.

Zu Nummer 8

Die Erweiterung der Steuerungsmöglichkeiten von Vergnügungsstätten durch einen einfachen Bebauungsplan in § 9 Abs. 2b BauGB wird begrüßt. Zur Klarstellung, dass es sich bei den Aufzählungen der Nrn. 1 bis 3 um Alternativen handelt, wird empfohlen, in der Nr. 1

nach dem Wort Kindertagesstätten das Komma zu streichen und stattdessen „oder“ einzufügen.

Zu Nummer 9 und Nummer 16

Mit den vorgeschlagenen Änderungen in § 124 und in § 11 soll das Verhältnis von Erschließungsvertrag und städtebaulichem Vertrag geklärt und auf die Rechtsfigur des „Dritten“ im Erschließungsvertrag (§ 124 Abs. 1 BauGB - geltende Fassung) verzichtet werden. Der Gesetzesvorlage liegt die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 1. 12. 2010 (BVerwG – 9 C 8.09) zugrunde. Die Änderungen werden im Ergebnis begrüßt.

Nach der Gesetzesvorlage soll der § 124 künftig die Überschrift „Erschließungspflicht“ tragen und in seinem Regelungsgehalt auf den bisherigen § 124 Abs. 3 Satz 2 beschränkt werden. Der übrige den Erschließungsvertrag betreffende Regelungsgehalt soll in den neu gefassten § 11 integriert werden.

Die Allgemeine Begründung des Gesetzentwurfs und auch die Einzelbegründungen zu den Neuregelungen in § 11 und § 124 BauGB sind knapp ausgefallen. Es soll der „Handlungsspielraum der Kommunen“ erweitert werden; dazu „sollen Verträge über die Erschließung – seien es Erschließungsverträge im Sinne des bisherigen § 124 BauGB, seien es Folgekostenverträge oder sonstige Vertragsgestaltungen – künftig generell als Verträge im Sinne des § 11 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB bzw. § 11 Absatz 1 Satz 2 Nummer 3 BauGB zu behandeln sein“.

Verzicht auf den „Dritten“ in § 124 Abs. 1 BauGB

Mit dem Gesetzentwurf soll in Reaktion auf die Rechtsprechung des 9. Senats in der zitierten Entscheidung vom 1. 12. 2010, nach der eine kommunale Eigengesellschaft nicht „Dritter“ i.S.v. § 124 Abs. 1 BauGB und damit nicht Vertragspartner eines Erschließungsvertrags sein kann, künftig auf die Rechtsfigur des „Dritten“ verzichtet werden.

Aus dem kommunalen Raum ist hinreichend bekannt, dass die Einschaltung kommunaler Eigengesellschaften für die Kommunen nicht selten in finanzieller Hinsicht der einzige Weg ist, städtebaulich problematische Flächen wie z.B. brachgefallene Industrie- und Gewerbe- oder Militärf Flächen, zu entwickeln und einer neuen Nutzung zuzuführen. Die Finanzierung entsprechender Maßnahmen lässt sich im Rahmen der kommunalen Haushalte häufig nicht mehr realisieren. Kommunale Entwicklungsgesellschaften werden gerade dann gebraucht und eingebunden, wenn sich kein Investor findet, um die städtebaulich gewünschte Entwicklung und Erschließung umzusetzen. Mit der Gesetzesvorlage werden in Ergänzung des zur Verfügung stehenden Instrumentariums der Einsatz kommunaler Eigengesellschaften bei der Erschließung erleichtert und die Gemeinden in ihrem Bestreben unterstützt, gerade kosten- aufwändige und komplexe Maßnahmen des Flächenrecyclings umzusetzen. Vor diesem Hintergrund ist die Gesetzesvorlage im Ergebnis zu unterstützen, zumal zugleich ein Beitrag zur Vermeidung neuer Flächeninanspruchnahme möglich wird.

Auch die vom BVerwG angestellten Erwägungen, die auf den Schutzzweck des Beitragsrechts und auf den Schutz der Grundstückseigentümer abstellt, führen zu keiner anderen Einschätzung. Das BVerwG hat insoweit ausgeführt:

„... Die Einschaltung einer solchen Eigengesellschaft liefe praktisch und wirtschaftlich darauf hinaus, dass die Gemeinde "im Mantel eines Privaten" vertraglich Kosten auf die Eigentümer bzw. Käufer abwälzen könnte, ohne den Begrenzungen des Beitragsrechts zu unterliegen und ohne den (Markt-)Voraussetzungen unterworfen zu sein, die nach der Wertung des Gesetzgebers im Falle eines privaten Erschließungsträgers den Verzicht auf jene Begrenzungen rechtfertigen.“

Tatsächlich verhält es sich so, dass eine Eigengesellschaft wie jeder private Entwickler bzw. Bauträger den Preis bei der Veräußerung der Baugrundstücke erzielen kann und wird, den der Markt bereit ist für erschließungsbeitragsfreies Bauland zu zahlen. Die Eigengesellschaft geht damit ihrerseits ein unternehmerisches Risiko ein, das dem jedes anderen privaten

Entwicklers entspricht, an dem die Gemeinde nicht beteiligt ist. Auch das Schutzbedürfnis der Erwerber der entwickelten und erschlossenen Grundstücke ist kein anderes, wenn die Gemeinde einen Erschließungsvertrag mit einem rein privaten Investor schließt.

In redaktioneller Hinsicht stellt sich die Frage, ob die vorgeschlagene neue Überschrift des § 124 „Erschließungspflicht“ Missverständnisse aufwerfen kann. Sie könnte den Eindruck erwecken, der neue § 124 BauGB enthalte die einzige Ausnahme von der durch § 123 Abs. 3 BauGB begründeten Regel, nach der kein Rechtsanspruch auf Erschließung besteht. Tatsächlich greift jedoch der neue § 124 BauGB – wie zuvor § 124 Abs. 3 Satz 2 BauGB – nur einen unter vielen denkbaren Gründen heraus, die zu einer Verdichtung der (nach § 123 Abs. 1 BauGB grundsätzlich der Gemeinde obliegenden, mehr allgemeinen) öffentlich-rechtlichen Erschließungsaufgabe zu einer aktuellen, von einem Bürger einklagbaren Erschließungspflicht führen können¹.

Überlegenswert wäre möglicherweise die Frage, ob das Ziel, die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 1. 12. 2010, nach der eine von der Gemeinde beherrschte Eigengesellschaft nicht Dritter im Sinne des bisherigen § 124 Abs. 1 BauGB ist, zu korrigieren, einfacher erreicht werden könnte. Beispielsweise könnte dem bisherigen § 124 BauGB im Abs. 1 ein Satz angefügt werden, wonach „Dritter“ auch eine von der Gemeinde beherrschte Eigengesellschaft sein kann.

Hiermit würde allerdings das weitere gesetzgeberische Ziel, das Verhältnis von städtebaulichem und Erschließungsvertrag einer Klärung zuzuführen, nicht erreicht werden.

Verhältnis von Erschließungs- und städtebaulichem Vertrag

Die Rechtsfrage, ob eine „reine Kostenregelung“ für Erschließungsmaßnahmen auf der Grundlage von § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB zulässig oder ausgeschlossen ist, war bis zur Entscheidung des BVerwG vom 1. 12. 2010 umstritten. Nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB kann die Übernahme von Kosten vereinbart werden, die der Gemeinde „für städtebauliche Maßnahmen“ entstehen oder entstanden sind und die „Voraussetzung oder Folge“ des geplanten Vorhabens sind. Auf den ersten Blick gehören hierzu zweifellos auch die Kosten von Erschließungsanlagen, da die Erschließung kraft Gesetzes zu den „Voraussetzungen“ für bauliche Maßnahmen gehört. Der Anwendung des Folgekostenvertrags auf Erschließungsmaßnahmen ist der 9. Senat des BVerwG mit seiner Entscheidung vom 1. 12. 2010 jedoch entgegengetreten. Dies hat zur Folge, dass nach geltender Rechtslage Vereinbarungen über die Errichtung oder Finanzierung von Erschließungsanlagen als Folgekostenverträge nach Maßgabe des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB nicht wirksam getroffen werden können.

Durch die vorgeschlagene Ergänzung des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 soll ausdrücklich geregelt werden, dass zu den städtebaulichen Maßnahmen, über deren Vorbereitung und Durchführung städtebauliche Verträge geschlossen werden können, auch die Erschließung durch nach Bundes- oder Landesrecht beitragsfähige oder nicht beitragsfähige Erschließungsanlagen gehören. Mit der vorgeschlagenen Änderung in § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 wird also klargestellt, dass auch Folgekostenverträge in § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 über die Erschließung geschlossen werden können, da der Begriff der städtebaulichen Maßnahmen in beiden Regelungen im gleichen Sinne zu verstehen ist.

Der Gesetzgeber will ersichtlich die Möglichkeit schaffen, bei Planungen für bestimmte Vorhaben, bei denen typischer Weise städtebauliche Verträge zum Einsatz kommen, die Finanzierung von städtebaulichen Maßnahmen, die Folge oder Voraussetzung dieser Vorhaben sind, unabhängig von bestehenden Beitragstatbeständen zu vereinbaren und das System vertraglicher Regelungen bei der Entwicklung von Baugebieten praxisfreundlich auszugestalten.

¹ Vgl. zu diesen Verdichtungsgründen im Einzelnen Driehaus, Erschließungs- und Ausbaubeiträge, 9. Aufl., § 5 Rdnr. 28 ff.

In der Begründung des Urteils vom 1. 12. 2010 und bei der Auslegung von §§ 124 und 11 hat das BVerwG u.a. darauf verwiesen, dass der Gesetzgeber § 124 BauGB bei Erlass des Bau- und Raumordnungsgesetzes (BauROG) 1998 hätte streichen oder in § 11 BauGB aufnehmen können, wenn er das System des Erschließungsrechts durch § 11 BauGB hätte aufweiten wollen.

Der mit dem Gesetzentwurf vorgelegte Regelungsentwurf zu § 11 BauGB greift dies auf. Dies ist schlüssig. Bereits der Bericht der Expertenkommission zur Novellierung des Baugesetzbuchs (sog. Schlichter-Kommission) vom 28. 10. 1995 hatte – im Zusammenhang mit dem damaligen § 6 BauGB-Maßnahmengesetz – ausdrücklich auf die Möglichkeit, § 124 BauGB zu streichen, Bezug genommen:

„Der Erschließungsvertrag betrifft eine städtebauliche Maßnahme und fällt deshalb an sich unter § 6 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG. Die gesonderte Regelung in § 124 BauGB erklärt sich aus der Gesetzgebungsgeschichte und ist jetzt eigentlich nicht mehr nötig, aber als Beleg für die nicht abschließende Regelung in § 6 BauGB-MaßnahmenG auch nicht schädlich“.²

Durch den Regelungsentwurf zu §11 würden auch sich ergebende Wertungswidersprüche ausgeräumt. Für die handelnden Akteure besteht kein Unterschied, der es rechtfertigen würde, die Übernahme der Erschließungskosten durch einen Privaten nur dann zuzulassen, wenn auch die Erschließung durch den Vertragspartner übernommen wird. Es geht den Parteien in beiden Fällen darum, das geplante Vorhaben möglichst zügig und mit verlässlich kalkulierbaren Kosten durchzuführen. Vorherrschend ist dabei, dass eine Erschließung im Vertragswege zumeist zu einer früheren Bebaubarkeit der Grundstücke führt als bei einer Erschließung durch die Gemeinde.

Zu Nummer 10

Die Neuregelung, dass die Bebauungspläne, die lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2b BauGB enthalten, dem vereinfachten Verfahren unterliegen, wird begrüßt.

Zu Nummer 11

Keine Anmerkungen.

Zu Nummer 12

Die Erweiterung der Möglichkeit der Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts zugunsten Dritter wird begrüßt, da hierdurch der Aufwand im Hinblick auf Verfahren, Zeit und Finanzen reduziert wird.

Zu Nummer 13

Die Erweiterung der Abweichungsmöglichkeiten in § 34 Abs. 3a Satz 1 Nr. 1 BauGB auch auf Nutzungsänderungen von einem vorhandenen Gewerbe- und Handwerksbetriebs zu einem Wohnzwecken dienenden Gebäude wird für vertretbar gehalten. Fraglich ist aber, ob hier die Gefahr einer schleichenden Gebietsumwandlung gegeben ist.

Zu Nummer 14.a)

§ 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB regelt die Privilegierung von gewerblichen Tierhaltungsbetrieben, die mit dem vorliegenden Gesetzentwurf für UVP-pflichtige Vorhaben ausgeschlossen werden soll.

Hinreichende Gründe, warum überhaupt gewerbliche Tierhaltungsbetriebe gegenüber anderen gewerblichen Zwecken dienenden Vorhaben im Außenbereich bevorzugt werden, sind nicht erkennbar.

² Bericht der Expertenkommission zur Novellierung des Baugesetzbuchs vom 28.10.1995, Rn. 140.

Jedenfalls werden durch die geplante Neuregelung das Problem der Zersiedelung der Landschaft, Konflikte mit Wohnnutzungen und dem Tourismus sowie Akzeptanzprobleme durch die örtliche Bevölkerung und die Kommunalpolitik nicht gelöst.

Aufgrund der UVP-Pflicht werden nur die ganz großen gewerblichen Tierhaltungsanlagen als privilegierte Vorhaben ausgeschlossen. Es ist davon auszugehen, dass – unter der Voraussetzung einer betriebswirtschaftlichen Machbarkeit – Antragsteller ihre Vorhaben so dimensionieren und verorten werden, dass sie knapp unterhalb der generellen UVP-Pflicht bzw. beim Überschreiten der Prüfwerte für die allgemeine oder standortbezogene Vorprüfung im Ergebnis ohne UVP-Pflicht bleiben sowie keine Risiken in Bezug auf die Kumulation von Vorhaben bestehen. Dies wird dazu führen, dass sich die Anzahl der Tierhaltungsanlagen – verteilt auf viele Gemeinden – deutlich erhöhen wird.

Durch die geplante Regelung wird der Druck auf die (zumeist kleineren) Gemeinden im ländlichen Raum, durch positive Standortzuweisung(en) im Flächennutzungsplan den übrigen Planungsraum von nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB privilegierten Tierhaltungsanlagen freizuhalten, erhöht. Nicht selten wird dies Gemeinden betreffen, die ihre Steuerungsmöglichkeiten auch im Hinblick auf Erneuerbare Energien (Windenergie- und Biomasseanlagen sowie Fernleitungen) ausüben müssen, so dass diese an die Grenze ihrer personellen und finanziellen Ressourcen gebracht werden. Vielerorts sind zeitliche Verzögerungen aufgrund mangelnder Akzeptanz in der örtlichen Bevölkerung und der Kommunalpolitik vorprogrammiert.

Darüber hinaus stellt sich die Frage, warum nach der vorgesehenen Regelung der Immissionsschutzbehörde und nicht der für die Bauleitplanung zuständigen Gemeinde die Entscheidung über die UVP-Pflicht und – damit verbunden – über die Privilegierung zugewiesen wird. Dies betrifft eine Grundsatzfrage: Erstmals würde eine Fachbehörde anstelle der Gemeinde über materielles Bauplanungsrecht entscheiden. Dies erscheint mit Hinblick auf die Planungshoheit der Gemeinden nicht akzeptabel.

Zu Nummer 14.b)

Eingeführt werden soll ein in § 35 Abs. 1 Satz 2 BauGB ein neuer Begünstigungstatbestand. Danach gilt „in begründeten Einzelfällen ... die Rechtsfolge des Satzes 1 auch für die Neuerrichtung eines Gebäudes im Sinne des Absatzes 1 Nummer 1, dem eine andere Nutzung zugewiesen werden soll, wenn das ursprüngliche Gebäude vom äußeren Erscheinungsbild auch zur Wahrung der Kulturlandschaft erhaltenswert ist, keine stärkere Belastung des Außenbereichs zu erwarten ist als in Fällen des Satzes 1 und die Neuerrichtung auch mit nachbarlichen Interessen vereinbar ist; Satz 1 Nummer 1 Buchstabe b bis g gilt entsprechend.“

Diese geplante Neuregelung begünstigt eine weitere Zersiedelung der Landschaft und belastet die verkehrliche Infrastruktur und ist daher abzulehnen. Im Übrigen befindet sie sich im Widerspruch zur Zielstellung des Gesetzes, welche in der weiteren Stärkung der Innenentwicklung besteht.

Über diese grundsätzliche Ablehnung hinaus stellt sich eine Reihe von Fragen hinsichtlich einzelner Tatbestandsmerkmale:

Anstelle der Nutzungsänderung von aufgegebenen landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden unter Beibehaltung der Bausubstanz soll bei Vorliegen bestimmter Tatbestandsmerkmale auch eine Neuerrichtung von Gebäuden zulässig sein. Dies soll „in begründeten Einzelfällen“ möglich sein. Die Gemeinden haben im Beteiligungsverfahren und – sofern eine Rechtsverordnung dies vorsieht – mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde über die Erteilung des Einvernehmens zu entscheiden. Welche Kriterien sie bei der Prüfung des „begründeten Einzelfalls“ zugrunde zu legen haben, ist jedoch unklar. In der Gesetzesbegründung wird ausgeführt, dass „oft ... die optisch intakte Bausubstanz marode (ist), sodass nur eine Neuerrichtung in Betracht kommt“. Dies mag für den Gesetzgeber ein mögliches Motiv sein, sich für die Erleichterung der Neuerrichtung von Vorhaben im Außenbereich zu entscheiden; dies spiegelt sich aber in der Vorschrift nicht wider. Vielmehr ist nicht ausgeschlossen, dass auch andere Gründe das Vorliegen eines Einzelfalls begründen (können).

Unklar ist auch, worin der „begründete“ Einzelfall in § 35 Abs. 4 Satz 2 BauGB liegen soll, da nach § 35 Abs. 2 BauGB sonstige Vorhaben „im Einzelfall“ zugelassen werden können.

Vorgesehen ist, dass „das ursprüngliche Gebäude vom äußeren Erscheinungsbild auch zur Wahrung der Kulturlandschaft erhaltenswert“ ist. Die vorgesehene Regelung dieses Tatbestandsmerkmals ist auch vor dem Hintergrund des bestehenden § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 4 unklar, der die „Änderung oder Nutzungsänderung von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden“ unter bestimmten Voraussetzungen begünstigt. Sowohl die vorgesehene Regelung als auch die bestehende Nr. 4 stellen auf das äußere Erscheinungsbild von Gebäuden ab. Der Unterschied besteht lediglich darin, dass – bei Vorliegen jeweils weiterer Voraussetzungen – in einem Fall die Neuerrichtung und in dem anderen Fall (nur) die Änderung oder Nutzungsänderung – zulässig sein soll. Unklar ist daher, warum ein neuer (dritter) Begriff der Erhaltenswertigkeit eingeführt werden soll.

Zu Nummer 15

Keine Anmerkungen.

Zu Nummer 16

Vgl. Ausführungen zu 9.

Zu Nummer 17

Keine Anmerkungen.

Zu Nummer 18

Der vhw hat sich bereits in seiner Stellungnahme zur BauGB-Novelle 2011 vom 31.05.2011 für die Ergänzung der Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung ausgesprochen, da Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung im Bestand bereits rein quantitativ einen deutlich größeren Effekt als im Neubau erbringen dürften.

Zu Nummer 19

Keine Anmerkungen.

Zu Nummer 20

Der Gesetzentwurf sieht die Aufhebung der Beschränkung des Anwendungsbereichs des Rückbaugeschäfts auf Bebauungsplangebiete für die Fälle der Nummer 2 in § 179 Abs. 1 Satz 1 BauGB vor, um den Gemeinden die Anwendung dieser Vorschrift zur Beseitigung sog. Schrottimmobilien zu erleichtern. Dies wird im Grundsatz begrüßt.

Der Gesetzesbegründung, nach der ein Verzicht auf die Aufstellung eines Bebauungsplans gerechtfertigt ist, weil die übrigen Anwendungsvoraussetzungen (nicht behebbare Missstände und Mängel im Sinne des § 177 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB, das Vorliegen städtebaulicher Gründe, Verhältnismäßigkeitsgrundsatz) ausreichende bebauungsplanunabhängige Maßstäbe liefern, ist zuzustimmen, zumal es sich in vielen Fällen um einzelne oder wenige Gebäude in einem engeren städtebaulichen Bereich handeln wird.

Damit werden die Anwendungsvoraussetzungen der in der Praxis ohnehin relativ selten angewandten Vorschrift erleichtert, der – durchaus beträchtliche – Verwaltungsaufwand reduziert und Kosten für eine nun nicht mehr erforderliche Bebauungsplanung gespart.

Mit dieser Erleichterung werden jedoch zwei Grundprobleme nicht gelöst. Zum einen ist das Rückgebot lediglich als Duldungsgebot ausgestaltet und zum anderen hat die Gemeinde an den Eigentümer, Mieter, Pächter oder sonstigen Nutzungsberechtigten – sofern ihnen durch die Beseitigung Vermögensnachteile entstehen – eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten. In bestimmten Fällen besteht ein Übernahmeanspruch.

Diese in Zeiten ökonomischen Wachstums geschaffenen Regelungen sind angesichts einer Häufung von Problemen mit sog. Schrottimmobilien in bestimmten Regionen, die durch einen tiefgreifenden demografischen Wandel geprägt werden, nicht tragbar.

Vor allem die Pflicht der Kostentragung führt dazu, dass viele Gemeinden den Einsatz dieses städtebaulichen Gebots nicht einmal in Erwägung ziehen. Nur eine Änderung der Pflicht zur Kostentragung von der Gemeinde auf den Eigentümer (die wie im Beitragsrecht abgemildert werden sollte durch entsprechende Billigkeitsregelungen) oder eine hinreichende Bereitstellung von Fördermitteln wird die Gemeinden in die Lage versetzen, sich dem vielerorts ständig verschärfenden Problem der Schrottimmobilien stellen zu können.

Zu Nummer 21

Keine Anmerkungen.

Zu Nummer 22

Keine Anmerkungen.

Zu Nummer 23

Die Ausweitung der Möglichkeit zur Auskunftserteilung der Finanzbehörden gegenüber den Gutachterausschüssen wird für sinnvoll erachtet, da Bodenrichtwerte, aber auch sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten steuerartenübergreifend benötigt werden. Die Regelung unterstützt die Gleichmäßigkeit der Besteuerung.

Zu Nummer 24

Keine Anmerkungen.

Zu Nummer 25

Sie Anmerkungen zu Artikel 2 Nummern 3, 4 und 6.

Zu Artikel 2:

Zu Nummer 1

Keine Anmerkungen.

Zu Nummer 2

Die vorgesehene Regelung in § 1 Abs. 5 BauNVO, dass die sog. Feinsteuerungsmöglichkeiten nunmehr auch für § 3 BauNVO Anwendung finden sollen, ist sachgerecht. Da in reinen Wohngebieten neben der Wohnnutzung künftig auch bestimmte Anlagen zur Kinderbetreuung zulässig sein sollen, kann es in bestimmten städtebaulichen Konstellationen erforderlich sein, von den Feinsteuerungsmöglichkeiten Gebrauch zu machen.

Zu Nummer 3

Das Bekenntnis des Gesetzgebers zu einer größeren Kinderfreundlichkeit der Gesellschaft wird begrüßt. In einem ersten Schritt ist hierzu § 22a Bundes-Immissionsschutzgesetz eingefügt worden, wonach „Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielflächen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielflächen durch Kinder hervorgerufen werden, ... im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung“ sind. Für die praktische Handhabung dieser Vorschrift stellt sich vor allem die Frage, welche Lärmimmissionen von diesen Einrichtungen tatsächlich ausgehen können, da „bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen ... Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden“ dürfen.

In einem weiteren Schritt sollen nach dem vorliegenden Gesetzentwurf die bauplanungsrechtlichen Regelungen erleichtert werden. Die nach derzeit geltender Rechtslage als Anlagen für soziale Zwecke nach § 3 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Kindertagesstätten sollen dann als „Anlagen zur Kinderbetreuung, deren Anzahl an Betreuungsplätzen nicht wesentlich über den typischerweise zu erwartenden Bedarf des reinen Wohnge-

biets hinausgeht“ nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig sein. Diese Regelung wird begrüßt.

Die Größenbeschränkung dieser Anlagen ist sachgerecht. Die Praxis wird im konkreten Einzelfall erproben müssen, in welchen Fällen „die Anzahl an Betreuungsplätzen nicht wesentlich über den typischerweise zu erwartenden Bedarf des reinen Wohngebietes hinausgeht“.

In der Gesetzesbegründung wird ausgeführt, dass „die Genehmigung sonstiger Kindertagesstätten ... weiterhin nach Abs. 3 („sonstige Anlagen für soziale Zwecke“) ausnahmsweise möglich“ bleibt. Diese Auffassung wird nicht geteilt. In § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO wird ein spezieller Begriff der zulässigen Kindertagesstätten definiert. Es erscheint daher ausgeschlossen, dass mittels einer Ausnahme zusätzlich auf den allgemeinen Begriff („sonstige Anlagen für soziale Zwecke“) zugegriffen werden darf.³

Vor allem vor dem Hintergrund der Rückwirkungsregelung in § 245a Abs. 1 BauGB wird sich zeigen, welche Akzeptanz diese Regelung seitens der Eigentümer vor allem im Bestand haben wird und wie häufig sie beklagt wird.

Zu Nummer 4

Der Verzicht auf das Merkmal der funktionellen Unterordnung bei der geplanten Neuregelung in § 14 Abs. 3 BauNVO wird als sachgerecht beurteilt, weil hiermit die Möglichkeiten der Stromerzeugung durch Erneuerbare Energien erweitert werden. Allein aus der Tatsache, dass die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird, entstehen keine (neuen) Nutzungskonflikte.

Die vorgesehene Rückwirkungsregelung des § 245a BauGB trägt dazu bei, in der Praxis ungeklärte Rechtsfragen einer rechtssicheren Lösung zuzuführen.

Zu Nummer 5

Die vorgeschlagene Regelung zur Erleichterung der Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 2 BauNVO wird begrüßt.

Es stellt sich jedoch die Frage, ob diese Überschreitungsmöglichkeiten nun auch für Wochenendhausgebiete und Ferienhausgebiete gelten sollen, oder ob der Satz 2 schlichtweg „vergessen“ wurde.

Zu Nummer 6

Die geplante Einführung eines bundeseinheitlichen Vollgeschossbegriffs in § 20 Abs. 1 BauNVO wird begrüßt, zumal eine Reihe von Ländern diesen Begriff bereits auf der Grundlage der des § 87 Abs. 2 MBO 2002 i.V.m. § 2 Abs. 4 MBO 1997 in ihre Landesbauordnungen geregelt haben.

In Bezug auf die in § 245a Abs. 2 geplante Rückwirkungsregelung stellt sich jedoch die Frage, ob dies nicht bei den Ländern, die zusätzlich den Begriff des Staffelgeschosses eingeführt haben, zu unerwünschten Nebeneffekten führt.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Peter Rothert'.

Vorstand

vhw - Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V.

³ Vgl. dazu Stock in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, 101. Ergänzungslieferung 2011, Rn 118. Dort ist ausdrücklich für das Verhältnis des § 4 Abs. 3 Nr. 2 zu den gewerblichen Ausnahmen nach Absatz 3 – Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 1) und Tankstellen (Nr. 5) – ausgeführt, dass der Grundsatz der Spezialität gilt, so dass sich ein Rückgriff auf die Zulassungsfähigkeit als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb erübrigt.