



MEIDERT & KOLLEGEN  
RECHTSANWÄLTE

**BauGB Novelle 2012**

**Mathias Reitberger**

**Kanzlei Augsburg**

Bergiusstr. 15  
86199 Augsburg  
Tel.: 08 21 / 90 630 – 0  
Fax: 08 21 / 90 630 – 11  
E-Mail: [kanzlei@meidert-kollegen.de](mailto:kanzlei@meidert-kollegen.de)

[www.meidert-kollegen.de](http://www.meidert-kollegen.de)

**Kanzlei München**

Maximiliansplatz 5  
80333 München  
Tel.: 0 89 / 54 58 78 – 0  
Fax: 0 89 / 54 58 78 – 11  
E-Mail: [muenchen@meidert-kollegen.de](mailto:muenchen@meidert-kollegen.de)

## ► **BauGB Novelle 2012**

- A. Zweck der Novelle**
- B. BauGB Änderungen**
- C. BauNVO Änderungen**

## ► BauGB Novelle 2012

### A. Zweck der Novelle

- Der Koalitionsvertrag von CDU, CSU und FDP vom 26. Oktober 2009 sieht vor, den Klimaschutz und die Innenentwicklung im Bauplanungsrecht zu stärken.
- Darüber hinaus soll die Baunutzungsverordnung i.d.F. 1990 umfassend geprüft werden.
- Zur Beschleunigung der Energiewende ist der energie- und klimapolitische Teil der Bauplanungsrechtsnovelle vorgezogen worden und bereits am 30. Juli 2011 als Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) in Kraft getreten.
- Mit der BauGB Novelle 2012 soll in einem zweiten Schritt die Innenentwicklung gestärkt und die Baunutzungsverordnung angepasst werden.

## ► BauGB Novelle 2012

### B. BauGB Änderungen

- § 1 Abs. 5 BauGB
- § 1a Abs. 2 BauGB
- § 1 Abs. 6 BauGB
- § 1 Abs. 3 BauGB
- § 3 Abs. 2 BauGB
- § 4b BauGB
- § 5 Abs. 2 BauGB
- § 9 Abs. 2 BauGB
- Städtebauliche Verträge; §§ 11, 124 BauGB
- Vorkaufsrecht
- § 34 Abs. 3a BauGB
- § 35 Abs. 1 BauGB
- § 35 Abs. 4 BauGB
- § 136 BauGB
- § 179 Abs. 1 BauGB

## ► BauGB Novelle 2012

### § 1 Abs. 5 BauGB

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. **Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.**

## ► BauGB Novelle 2012

### § 1a Abs. 2 BauGB

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind **in der Abwägung nach § 1 Absatz 7** zu berücksichtigen. **Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.**

## ► BauGB Novelle 2012

### § 1 Abs. 6 BauGB

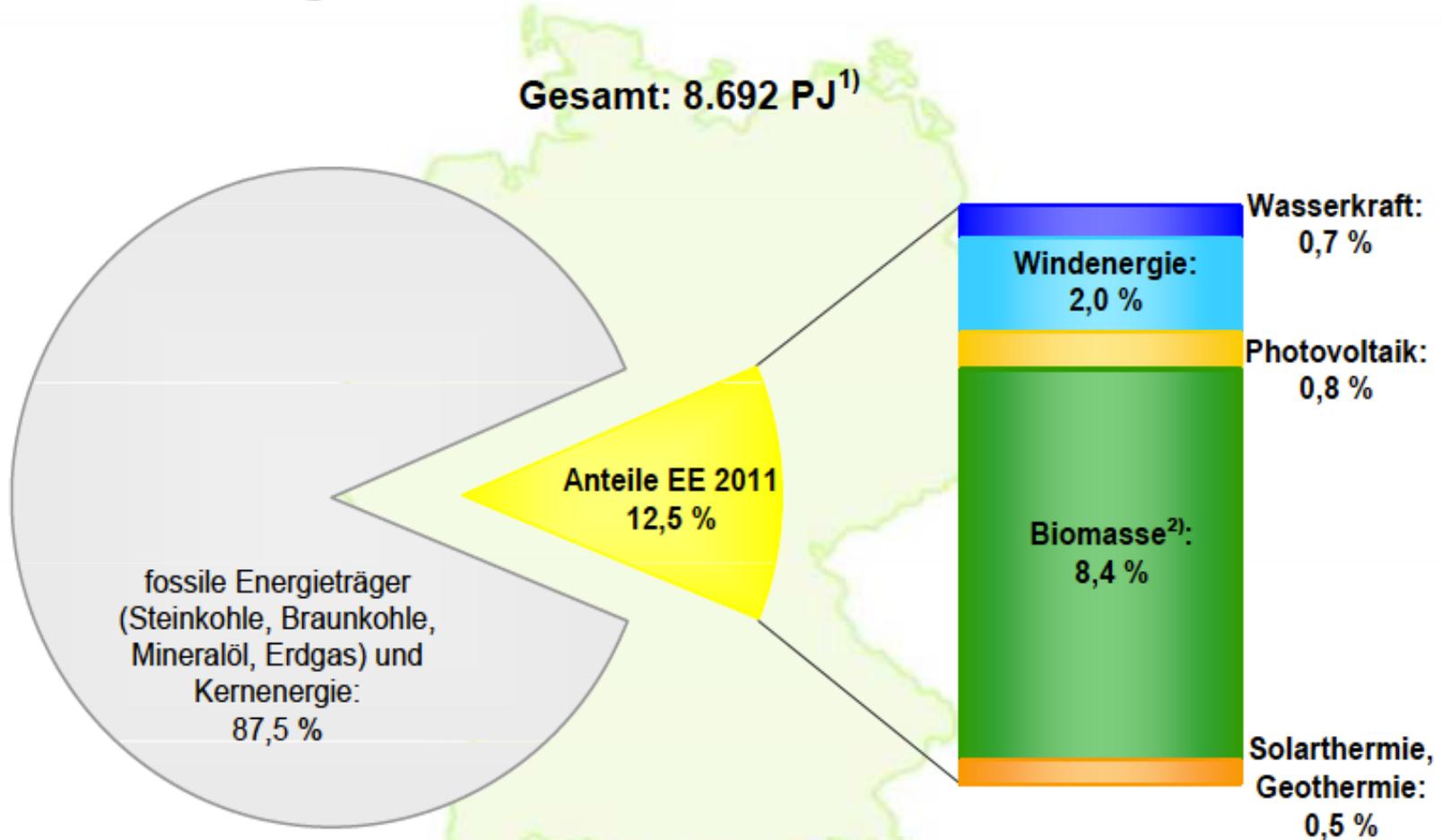
(6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

Nr. 8 die Belange

e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, **einschließlich der Versorgungssicherheit**

► BauGB Novelle 2012

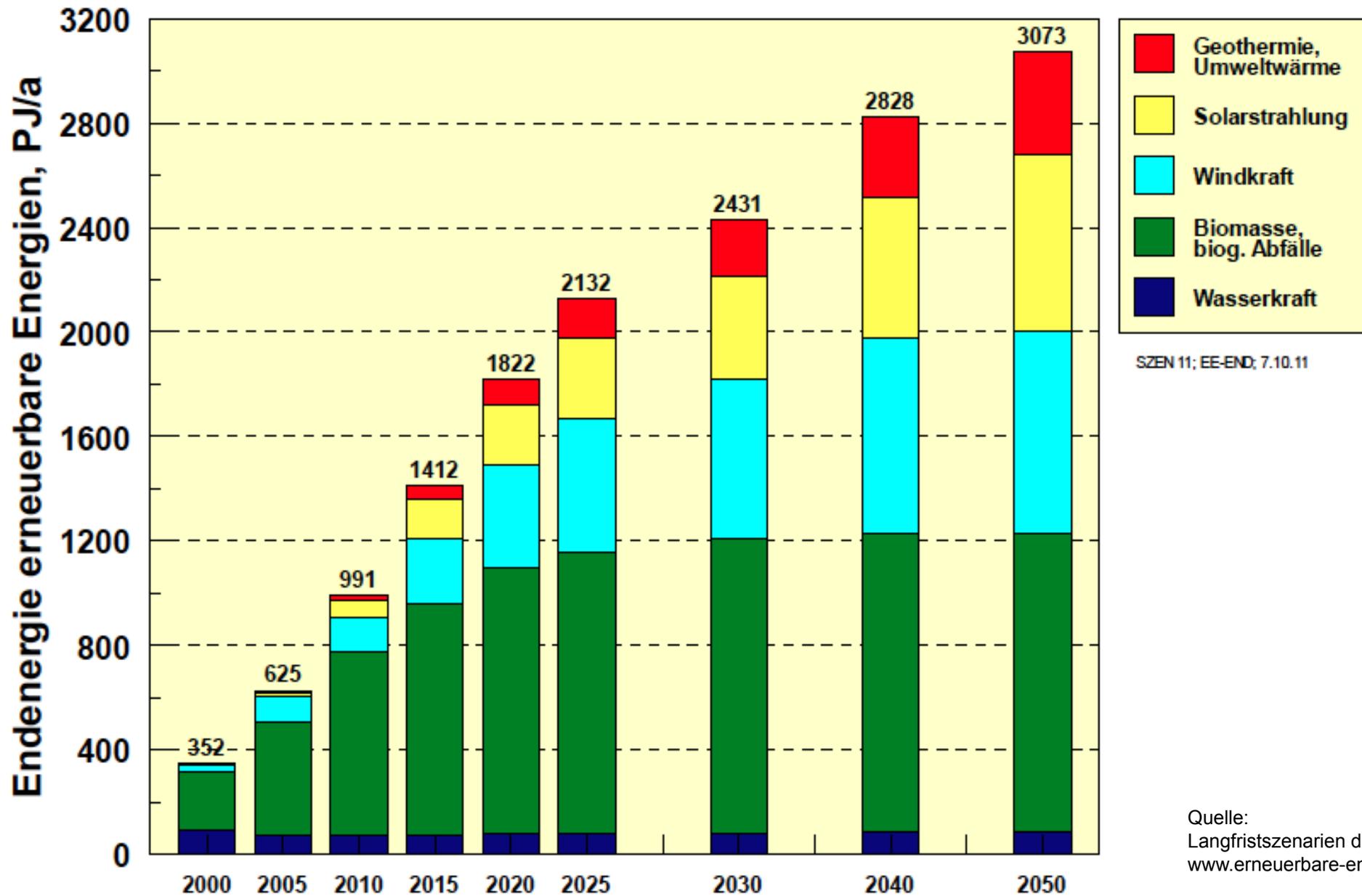
## Anteil erneuerbarer Energien am Endenergieverbrauch in Deutschland im Jahr 2011



1) Quelle: Arbeitsgemeinschaft Energiebilanzen e.V. (AGEB); 2) Feste und flüssige Biomasse, Biogas, Deponie- und Klärgas, biogener Anteil des Abfalls, Biokraftstoffe;  
Quelle: BMU-KI III 1 nach Arbeitsgruppe Erneuerbare Energien-Statistik (AGEE-Stat) und ZSW, unter Verwendung von Angaben der AGEB;  
EE: Erneuerbare Energien; 1 PJ = 10<sup>15</sup> Joule; Abweichungen in den Summen durch Rundungen; Stand: Juli 2012; Angaben vorläufig

► BauGB Novelle 2012

- Szenario 2011 A -

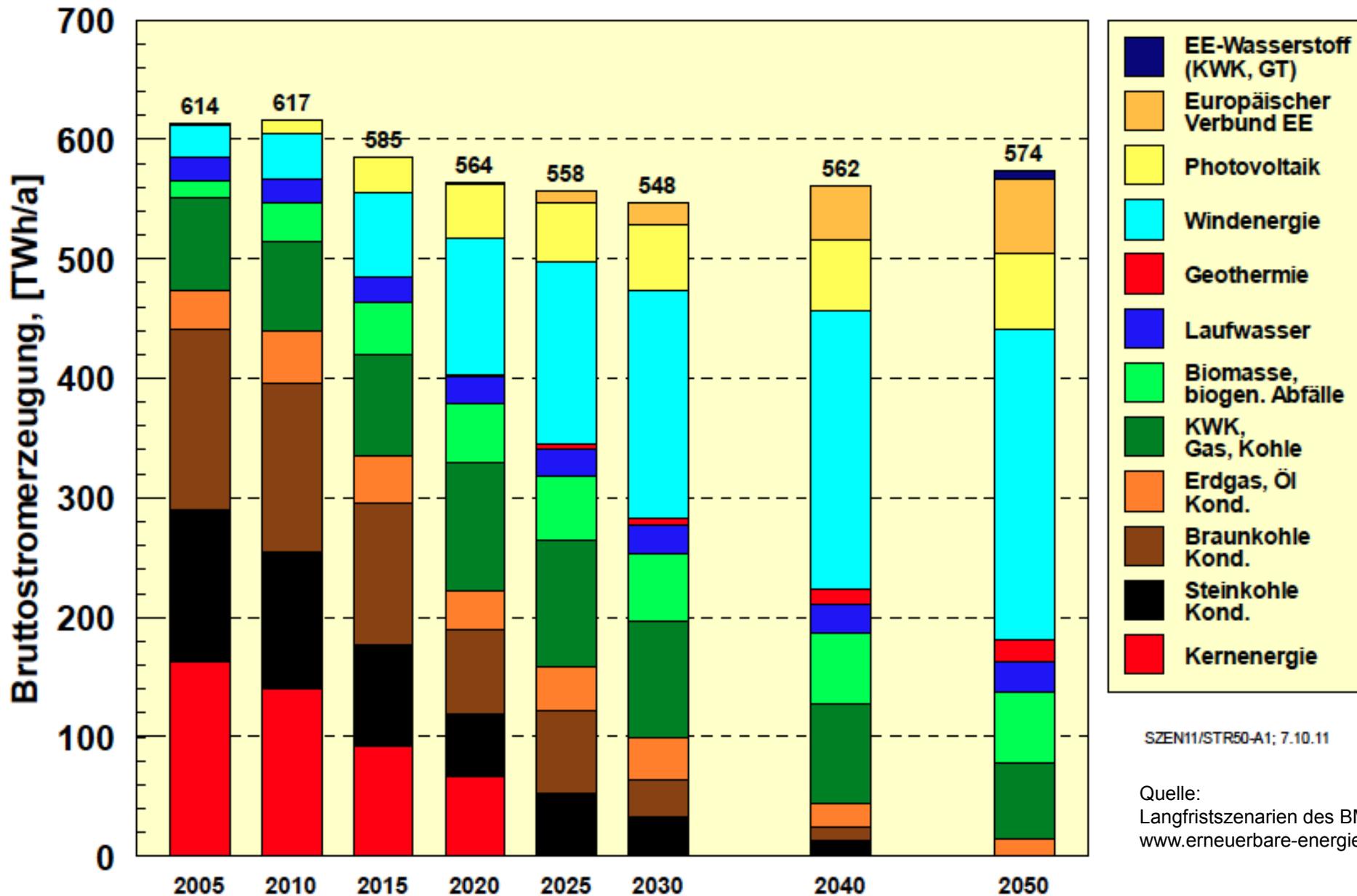


SZEN 11; EE-END; 7.10.11

Quelle:  
Langfristszenarien des BMU  
[www.erneuerbare-energien.de](http://www.erneuerbare-energien.de)

► **BauGB Novelle 2012**

- Szenario 2011 A -



SZEN11/STR50-A1; 7.10.11

Quelle:  
Langfristszenarien des BMU  
[www.erneuerbare-energien.de](http://www.erneuerbare-energien.de)

## ► BauGB Novelle 2012

### § 1 Abs. 3 BauGB

(3) Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. ... **§ 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend.**

## ► BauGB Novelle 2012

### § 15 Abs. 3 BauNVO

Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.

## ► BauGB Novelle 2012

### § 3 Abs. 2 BauGB (Reaktion auf BVerwG, Urteil vom 27.10.2010 - 04 CN 04/09)

Die Entwürfe der Bauleitpläne sind ... öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung ... sind ... ortsüblich bekannt zu machen; dabei ist darauf hinzuweisen, ... dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, ~~so weit mit ihm~~ **wenn mit ihm nur** Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

### § 47 Abs. 2 a VwGO

Der Antrag ... ist unzulässig, wenn die den Antrag stellende Person nur Einwendungen geltend macht, die sie im Rahmen der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs) ... nicht oder verspätet geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können, und wenn auf diese Rechtsfolge im Rahmen der Beteiligung hingewiesen worden ist.

## ► BauGB Novelle 2012

### § 4b BauGB

Die Gemeinde kann insbesondere zur Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten nach den §§ 2a bis 4a einem Dritten übertragen. **Sie kann einem Dritten auch die Durchführung einer Mediation oder eines anderen Verfahrens der außergerichtlichen Konfliktbeilegung übertragen.**

- Definition Mediation: § 1 Abs. 1 MediationsG:
  - Vertrauliches und strukturiertes Verfahren, bei dem die Parteien mit Hilfe eines oder mehrerer Mediatoren freiwillig und eigenverantwortlich eine einvernehmliche Beteiligung ihres Konfliktes anstreben.

## ► BauGB Novelle 2012

### § 5 Abs. 2 BauGB

(2) Im Flächennutzungsplan können insbesondere dargestellt werden:

2. die Ausstattung des Gemeindegebiets

**d) mit zentralen Versorgungsbereichen;**

### § 34 Abs. 3 BauGB

Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.

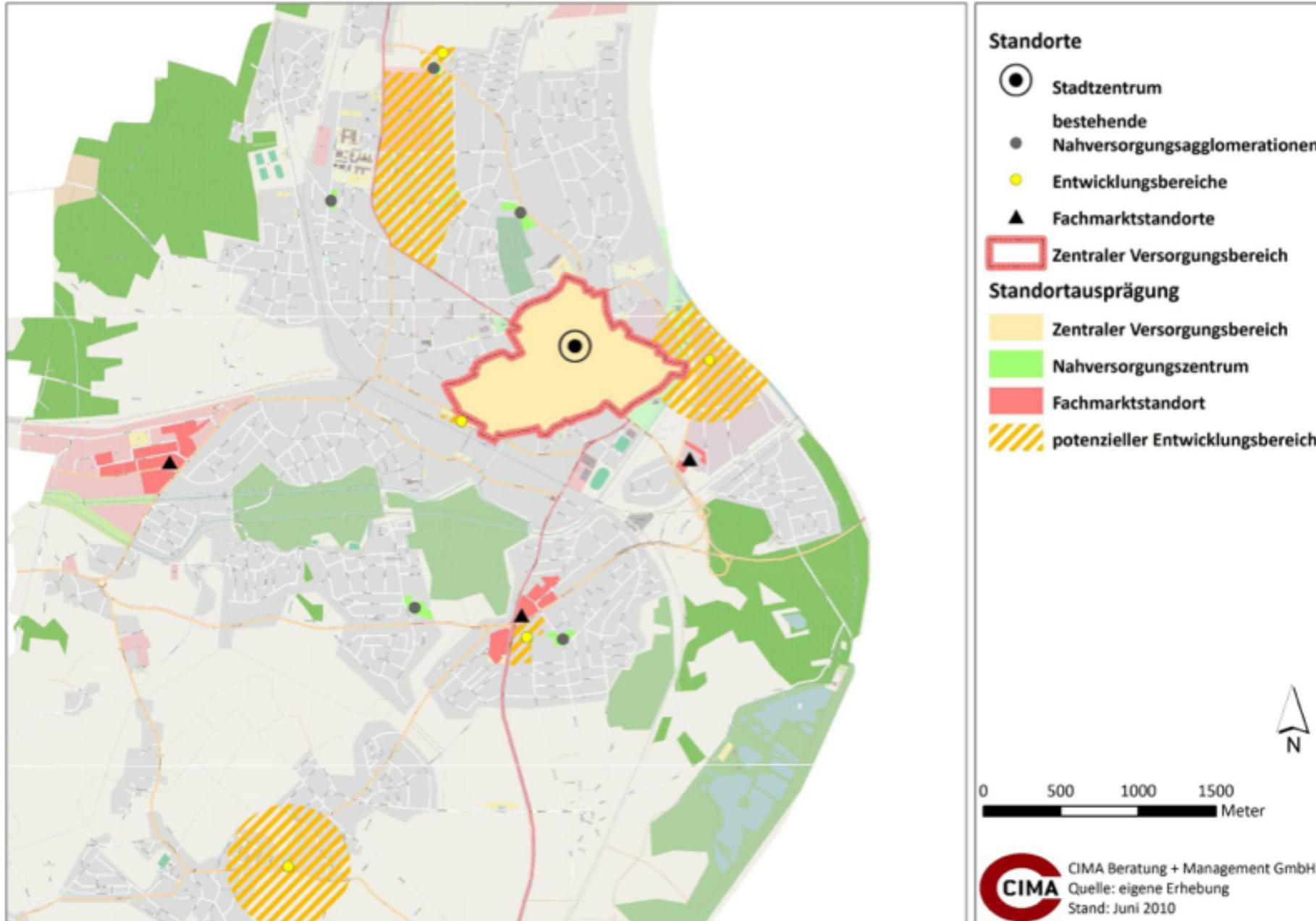
## ► BauGB Novelle 2012

### § 5 Abs. 2 BauGB

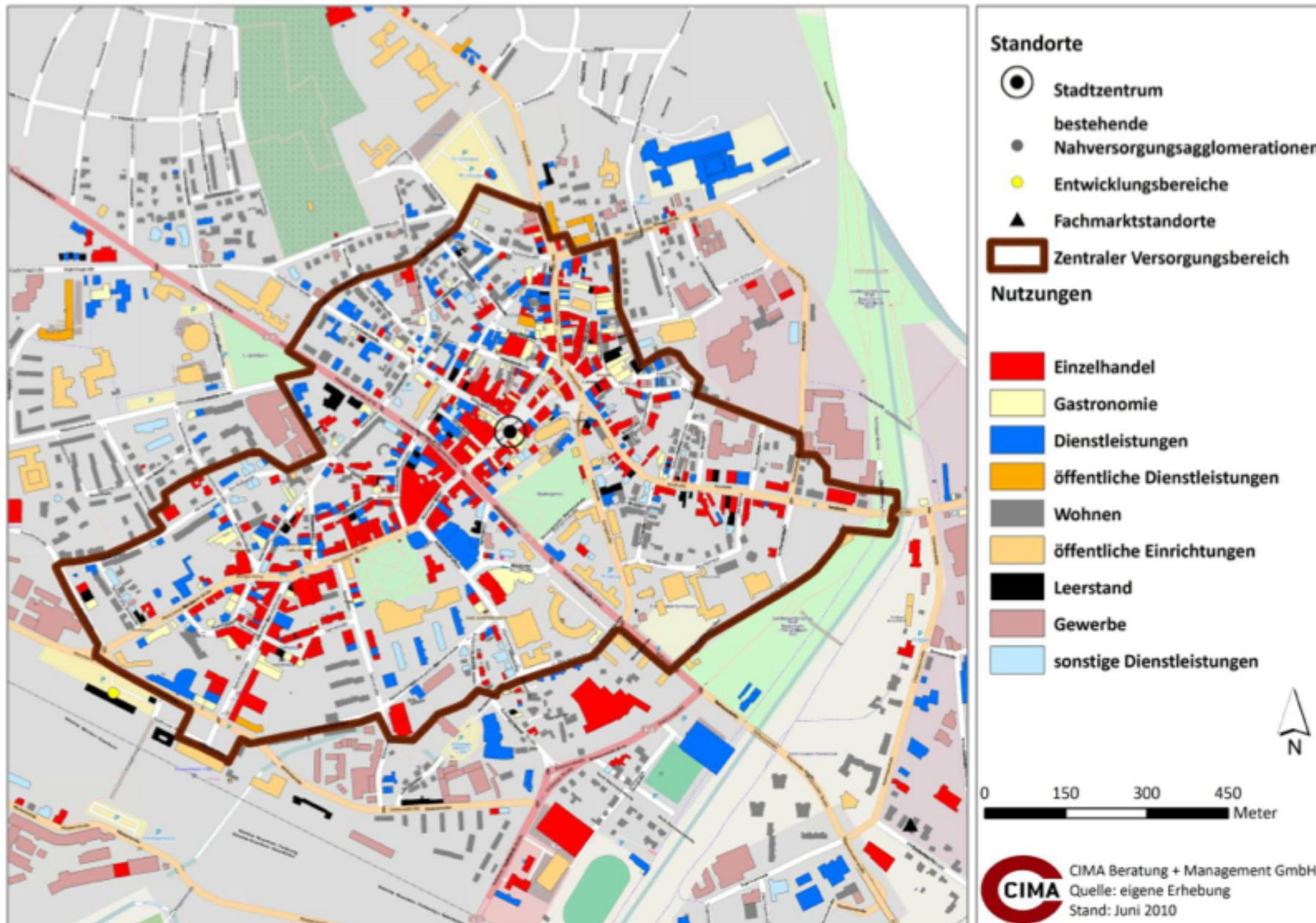
#### ■ Zentraler Versorgungsbereich

- der Begriff zentraler Versorgungsbereich umfasst Versorgungsbereiche unterschiedlicher Stufen und auch u.a. Grund- und Nahversorgungszentren in Stadt- und Ortsteilen.
- Auch eine räumlich konzentrierte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die darauf angelegt ist, einen fußläufigen Einzugsbereich zu versorgen, kann einen zentralen Versorgungsbereich i.S.d. § 34 Abs. 3 BauGB bilden. Entscheidend ist, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat.

► BauGB Novelle 2012



► BauGB Novelle 2012



## ► BauGB Novelle 2012

### § 9 Abs. 2b BauGB

**Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) kann in einem Bebauungsplan, auch für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, festgesetzt werden, dass Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, um**

- 1. eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten oder**
- 2. eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets, insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten, zu verhindern.**

## ► BauGB Novelle 2012

### Städtebauliche Verträge

#### § 11 Abs. 1 BauGB

Die Gemeinde kann städtebauliche Verträge schließen. Gegenstände eines städtebaulichen Vertrages können insbesondere sein:

1. die Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch den Vertragspartner auf eigene Kosten; dazu gehören auch die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse, die Bodensanierung und sonstige vorbereitende Maßnahmen, **die Erschließung durch nach Bundes- oder nach Landesrecht beitragsfähige sowie nicht beitragsfähige Erschließungsanlagen** sowie die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen sowie erforderlichenfalls des Umweltberichts; die Verantwortung der Gemeinde für das gesetzlich vorgesehene Planaufstellungsverfahren bleibt unberührt;

## ► BauGB Novelle 2012

### Städtebauliche Verträge

#### § 124 BauGB

~~(1) Die Gemeinde kann die Erschließung durch Vertrag auf einen Dritten übertragen.~~

~~(2) Gegenstand des Erschließungsvertrages können nach Bundes- oder nach Landesrecht beitragsfähige sowie nicht beitragsfähige Erschließungsanlagen in einem bestimmten Erschließungsgebiet in der Gemeinde sein. Der Dritte kann sich gegenüber der Gemeinde verpflichten, die Erschließungskosten ganz oder teilweise zu tragen; dies gilt unabhängig davon, ob die Erschließungsanlagen nach Bundes- oder Landesrecht beitragsfähig sind. § 129 Abs. 1 Satz 3 ist nicht anzuwenden.~~

~~(3) Die vertraglich vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein und in sachlichem Zusammenhang mit der Erschließung stehen. Hat die Gemeinde einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 erlassen und lehnt sie das zumutbare Angebot eines Dritten ab, die im Bebauungsplan vorgesehene Erschließung vorzunehmen, ist sie verpflichtet, die Erschließung selbst durchzuführen.~~

(4) Der Erschließungsvertrag bedarf der Schriftform, soweit nicht durch Rechtsvorschriften eine andere Form vorgeschrieben ist.

## ► BauGB Novelle 2012

### Städtebauliche Verträge

- Hintergrund der Gesetzesänderung war die Entscheidung des BVerwG, Urteil vom 01.12.2010 – 9 C 8.09
  - Wortlaut § 124 BauGB a.F. „Die Erschließung kann einem Dritten übertragen werden.“
  - Entscheidung des Gerichts:
    - Speziellere Regelung zum § 11 BauGB
    - Kommunale Unternehmen sind keine Dritten im Sinne des § 124 BauGB
  - Gesetzgeberisches Ziel ist es, die Möglichkeiten der Gemeinden bei der Finanzierung von Erschließungsmaßnahmen zu erweitern.

## ► BauGB Novelle 2012

### Städtebauliche Verträge

#### § 11 Abs. 1 BauGB

Die Gemeinde kann städtebauliche Verträge schließen. Gegenstände eines städtebaulichen Vertrages können insbesondere sein:

2. die Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, insbesondere die Grundstücksnutzung, auch hinsichtlich einer Befristung oder einer Bedingung, die Durchführung des Ausgleichs im Sinne des **§ 1a Absatz 3, die Berücksichtigung baukultureller Belange**, die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung;

## ► BauGB Novelle 2012

### Städtebauliche Verträge

#### § 11 Abs. 2 BauGB

Die vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein. Die Vereinbarung einer vom Vertragspartner zu erbringenden Leistung ist unzulässig, wenn er auch ohne sie einen Anspruch auf die Gegenleistung hätte. **Trägt oder übernimmt der Vertragspartner Kosten oder sonstige Aufwendungen, ist unbeschadet des Satzes 1 eine Eigenbeteiligung der Gemeinde nicht erforderlich.**

## ► BauGB Novelle 2012

### Vorkaufsrecht

#### § 27a BauGB

Vorkaufsrecht zugunsten Dritter wird gesetzlich kodifiziert und im Anwendungsbereich erweitert und vereinfacht, um z. B. den Durchgangserwerb bei der Gemeinde entbehrlich zu machen. Voraussetzung ist, dass erwerbender Dritter zur Verwirklichung des Verwendungszwecks innerhalb der Frist zu verpflichten ist.

## ► BauGB Novelle 2012

### § 34 Abs. 3a BauGB

Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung

- 1. der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs, einschließlich der Nutzungsänderung zu Wohnzwecken, oder der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung einer zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden baulichen Anlage dient,**

## ► BauGB Novelle 2012

### § 35 Abs. 1 BauGB

(1) Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es

4. wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll, **es sei denn, es handelt sich um die Errichtung, Änderung oder Erweiterung einer baulichen Anlage zur Tierhaltung, die nicht dem Anwendungsbereich der Nummer 1 unterfällt und einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, wobei bei kumulierenden Vorhaben für die Annahme eines engen Zusammenhangs diejenigen Tierhaltungsanlagen zu berücksichtigen sind, die auf demselben Betriebs- oder Baugelände liegen und mit gemeinsamen betrieblichen oder baulichen Einrichtungen verbunden sind**

## ► BauGB Novelle 2012

### § 3c UVPG: Unterscheide allgemeine und spezielle Vorprüfung im Einzelfall Anlage 1 zum UVPG

#### 7. Nahrungs-, Genuss- und Futtermittel, landwirtschaftliche

##### Erzeugnisse:

#### 7.1 Errichtung und Betrieb einer Anlage zur Intensivhaltung von Hennen mit

- 7.1.1 60 000 oder mehr Plätzen, **X**
- 7.1.2 40 000 bis weniger als 60 000 Plätzen, **A**
- 7.1.3 15 000 bis weniger als 40 000 Plätzen; **S**

#### 7.2 Errichtung und Betrieb einer Anlage zur Intensivhaltung oder -aufzucht von Junghennen mit

- 7.2.1 85 000 oder mehr Plätzen, **X**
- 7.2.2 40 000 bis weniger als 85 000 Plätzen, **A**
- 7.2.3 30 000 bis weniger als 40 000 Plätzen; **S**

#### 7.3 Errichtung und Betrieb einer Anlage zur Intensivhaltung oder -aufzucht von Mastgeflügel mit

- 7.3.1 85 000 oder mehr Plätzen, **X**
- 7.3.2 40 000 bis weniger als 85 000 Plätzen, **A**
- 7.3.3 30 000 bis weniger als 40 000 Plätzen; **S**

#### 7.4 Errichtung und Betrieb einer Anlage zur Intensivhaltung oder -aufzucht von Truthühnern mit

- 7.4.1 60 000 oder mehr Plätzen, **X**

- 7.4.2 40 000 bis weniger als 60 000 Plätzen, **A**
- 7.4.3 15 000 bis weniger als 40 000 Plätzen; **S**

#### 7.5 Errichtung und Betrieb einer Anlage zur Intensivhaltung oder -aufzucht von Rindern mit

- 7.5.1 800 oder mehr Plätzen, **A**
- 7.5.2 600 bis weniger als 800 Plätzen; **S**

#### 7.6 Errichtung und Betrieb einer Anlage zur Intensivhaltung oder -aufzucht von Kälbern mit

- 7.6.1 1 000 oder mehr Plätzen, **A**
- 7.6.2 500 bis weniger als 1 000 Plätzen; **S**

#### 7.7 Errichtung und Betrieb einer Anlage zur Intensivhaltung oder -aufzucht von Mastschweinen (Schweine von 30 kg Lebendgewicht oder mehr) mit

- 7.7.1 3 000 oder mehr Plätzen, **X**
- 7.7.2 2 000 bis weniger als 3 000 Plätzen, **A**
- 7.7.3 1 500 bis weniger als 2 000 Plätzen; **S**

#### 7.8 Errichtung und Betrieb einer Anlage zur Intensivhaltung oder -aufzucht von Sauen einschließlich dazugehöriger Ferkel (Ferkel bis weniger als 30 kg Lebendgewicht) mit

- 7.8.1 900 oder mehr Plätzen, **X**
- 7.8.2 750 bis weniger als 900 Plätzen, **A**
- 7.8.3 560 bis weniger als 750 Plätzen; **S**

#### 7.9 Errichtung und Betrieb einer Anlage zur getrennten Intensivhaltung oder -aufzucht von Ferkeln (Ferkel von 10 bis weniger als 30 kg Lebendgewicht) mit

- 7.9.1 9 000 oder mehr Plätzen, **X**
- 7.9.2 6 000 bis weniger als 9 000 Plätzen, **A**
- 7.9.3 4 500 bis weniger als 6 000 Plätzen; **S**

#### 7.10 Errichtung und Betrieb einer Anlage zur Intensivhaltung oder -aufzucht von Pelztieren mit

- 7.10.1 1 000 oder mehr Plätzen, **A**

## ► BauGB Novelle 2012

### § 35 Abs. 4 BauGB

Den nachfolgend bezeichneten sonstigen Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 kann nicht entgeggehalten werden, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 sind:

1. die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1 unter folgenden Voraussetzungen:

- a) das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz,
- b) die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im wesentlichen gewahrt,
- c) die Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als sieben Jahre zurück,
- d) das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden,
- e) das Gebäude steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs,
- f) im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen neben den bisher nach Absatz 1 Nr. 1 zulässigen Wohnungen höchstens drei Wohnungen je Hofstelle und
- g) es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebs im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1 erforderlich,

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

## ► BauGB Novelle 2012

### § 35 Abs. 4 BauGB

Häufiger Anwendungsbereich:

- Landwirtschaftliche Hofstellen und Wohngebäude haben zumeist keine besondere „erhaltenswerte Bausubstanz“ im Sinne der Rechtsprechung
- Die häufig begehrte Umnutzung der Gebäude zu Wohnnutzung ohne landwirtschaftlichen Bezug war somit i.d.R. unzulässig
- Nunmehr genügt es, wenn das Gebäude zur Wahrung der Kulturlandschaft beiträgt

## ► BauGB Novelle 2012

### § 136 BauGB

- (2) Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn
1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen **auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung** nicht entspricht oder...
- (3) Bei der Beurteilung, ob in einem städtischen oder ländlichen Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, sind insbesondere zu berücksichtigen
1. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf
    - h) **die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung;**
- (4) Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen dazu beitragen, dass
1. die bauliche Struktur in allen Teilen des Bundesgebiets **nach den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie** nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt wird,

## ► BauGB Novelle 2012

### § 179 Abs. 1 BauGB

Die Gemeinde kann den Eigentümer verpflichten zu dulden, dass eine bauliche Anlage ~~im Geltungsbereich eines Bebauungsplans~~ ganz oder teilweise beseitigt wird, wenn sie

1. den Festsetzungen **eines** Bebauungsplans nicht entspricht und ihnen nicht angepasst werden kann oder
2. Missstände oder Mängel im Sinne des § 177 Abs. 2 und 3 Satz 1 aufweist, die auch durch eine Modernisierung oder Instandsetzung nicht behoben werden können.

### § 177 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB

- (2) Missstände liegen insbesondere vor, wenn die bauliche Anlage nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht.
- (3) Mängel liegen insbesondere vor, wenn durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter
  1. die bestimmungsgemäße Nutzung der baulichen Anlage nicht nur unerheblich beeinträchtigt wird,
  2. die bauliche Anlage nach ihrer äußeren Beschaffenheit das Straßen- oder Ortsbild nicht nur unerheblich beeinträchtigt oder
  3. die bauliche Anlage erneuerungsbedürftig ist und wegen ihrer städtebaulichen, insbesondere geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung erhalten bleiben soll.

## ► BauGB Novelle 2012

### § 179 Abs. 1 BauGB

Besonderheit:

- Verzicht auf das Vorhandensein eines Bebauungsplans
- Der Hinweis auf das Vorliegen städtebaulicher Missstände i.S.d. § 177 BauGB genügt, da dort der Begriff ausdrücklich gesetzlich geregelt ist und der Begriff als unbestimmter Rechtsbegriff der vollen gerichtlichen Kontrolle unterliegt

Anwendungsbereich:

- noch nicht absehbar, Bedarf wäre jedoch sehr hoch
- Gemeinden verzichten gerne auf eigene Ordnungsmittel
- Finanzierung von Rückbauten wohl bei Gemeinden

## ► BauGB Novelle 2012

### C. BauNVO Änderungen

- § 3 BauNVO
- § 14 BauNVO
- § 245a BauGB
- § 17 Abs. 2 BauNVO

## ► BauGB Novelle 2012

### § 3 BauNVO

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. **Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.**

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. **sonstige** Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

## ► BauGB Novelle 2012

### § 3 BauNVO

Problem alte Regelung:

- Kinderbetreuungseinrichtungen waren nur ausnahmsweise zulässig.
- Die Frage der Zulässigkeit im Einzelfall bereitete aufgrund des ausnahmsweisen Charakters der Vorschrift nicht selten Schwierigkeiten
- Häufig setzten sich Anwohner gegen die Errichtung von Kinderbetreuungseinrichtungen zur Wehr

Ziel der Neufassung:

- Kinderbetreuungseinrichtungen sollten generell zulässig sein
- Streitigkeiten sollten vermieden werden

Gelungene Problemlösung?

- Beschränkung auf die Gebietsversorgung
- sonstige Kinderbetreuungseinrichtungen nach wie vor nur ausnahmsweise zulässig

## ► BauGB Novelle 2012

### § 14 BauNVO

- (1) Außer den in den §§ 2 bis 13 genannten Anlagen sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. ... Im Bebauungsplan kann die Zulässigkeit der Nebenanlagen und Einrichtungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.
- (2) Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht Absatz 1 Satz 1 Anwendung findet.
- (3) Soweit baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb von Gebäuden nicht bereits nach den §§ 2 bis 13 zulässig sind, gelten sie auch dann als Anlagen im Sinne des Absatzes 1 Satz 1, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.**

## ► BauGB Novelle 2012

### § 14 BauNVO

Problem alte Regelung:

- Dach-PV waren nach der a.F. nur dann zulässig, wenn entweder
  - im Bebauungsplan die Zulässigkeit ausdrücklich festgelegt worden ist, oder
  - die PV-Anlage dem Gebäude selbst dient
- PV-Anlagen sind in der Regel illegale bauliche Anlagen
- PV-Anlagen müssten somit beseitigt werden

Ziel der Neufassung:

- PV-Anlagen und sonstige Anlagen zur Nutzung und Erzeugung erneuerbarer Energie sollten generell zulässig werden

Gelungene Problemlösung?

- Ja!

## ► BauGB Novelle 2012

### § 245a Abs. 1 BauGB zu §§ 3, 14 BauNVO

**Die Regelungen zur Zulässigkeit von Anlagen zur Kinderbetreuung sowie von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen in § 3 Absatz 2 Nummer 2 und § 14 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der *neuen* Fassung gelten vorbehaltlich des Satzes 2 und des Absatzes 2 auch für Bebauungspläne, die auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung in *der alten* Fassung in Kraft getreten sind. Satz 1 gilt nicht in Bezug auf Anlagen zur Kinderbetreuung, wenn vor *der neuen Fassung* die ausnahmsweise Zulässigkeit dieser Anlagen nach § 3 Absatz 3 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung in der vom 27. Januar 1990 geltenden Fassung durch Festsetzungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 1, Absatz 8 und 9 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen worden ist.**

## ► BauGB Novelle 2012

### § 245a Abs. 1 BauGB zu §§ 3, 14 BauNVO

#### Problemlage:

- Die zu regelnden Anlagen befinden sich in der Regel im Umgriff der alten Bebauungspläne
- Nach dem Rückwirkungsverbot gilt die neue BauNVO nicht automatisch in alten Bebauungsplänen
- Gemeinden haben Bebauungspläne jeweils nach Maßgabe und in Kenntnis der jeweiligen BauNVO aufgestellt
- Nachträgliche Änderung des gemeindlichen Willens ist echte Rückwirkung, da die gemeindliche Selbstverwaltungshoheit in Art. 28 GG als eigenes Recht der Gemeinden garantiert wird.

Zulässigkeit der Rückwirkung höchst fraglich!

Problemlösung durch „Planungs-Widerspruchslösung“:

## ► BauGB Novelle 2012

### § 245a Abs. 2 BauGB

**Die sich aus § 3 Absatz 2 Nummer 2 und § 14 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der ab der *neuen* Fassung in Verbindung mit Absatz 1 Satz 1 ergebende Zulässigkeit von Anlagen zur Kinderbetreuung sowie von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und von Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen kann durch Änderung der Bebauungspläne unter Anwendung des § 1 Absatz 5, 8 und 9 oder des § 14 Absatz 1 Satz 2 der Baunutzungsverordnung eingeschränkt oder ausgeschlossen werden; hierauf sind die Vorschriften dieses Gesetzbuchs über die Aufstellung der Bauleitpläne, einschließlich der §§ 14 bis 18, anzuwenden. Das Verfahren für die Änderung von Bebauungsplänen nach Satz 1 kann vor *dem Inkrafttreten des Gesetzes* eingeleitet werden.**

## ► BauGB Novelle 2012

### § 245a Abs. 2 BauGB

Konzeption:

- Den Gemeinden soll es ermöglicht werden anstelle der gesetzgeberischen Planungsentscheidung eine eigene planerische Entscheidung treffen zu können.
- Den Gemeinden wird der Aufwand eines Planungsverfahrens zugemutet
- Die Gemeinden erhalten die Möglichkeit „vorgelagerten“ Schutz durch den Erlass einer Veränderungssperre noch vor Inkrafttreten des Gesetzes zu erhalten
- Veränderungssperre ist im Hinblick auf das Planschadensrecht wichtig, da durch die Gesetzesänderung die Anlagen nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 und § 14 Abs. 3 BauNVO erstmals zulässig werden.
  - vgl. § 42 BauGB (Sieben-Jahres-Frist)

## ► BauGB Novelle 2012

### § 17 Abs. 2 BauNVO

**Die Obergrenzen des Absatzes 1 können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.**

### § 17 Abs. 2 BauNVO a.F.

Die Obergrenzen des Absatzes 1 können überschritten werden, wenn

1. besondere städtebauliche Gründe dies erfordern,
2. die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und
3. sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

## ► BauGB Novelle 2012

### § 17 Abs. 2 BauNVO

#### Wesentliche Änderung

- Verzicht auf das Erfordernis der besonderen städtebaulichen Gründe, die nur im Ausnahmefall gegeben waren
  
- Stärkung der Innenentwicklung
  
- deutliche Erleichterung für planende Kommunen
  - Wohnraumschaffung in Ballungsräumen
  - Verdichtung gewachsener Lagen, auch Gewerbegebiete
  - Ausfüllung von Baulücken
  - GRZ insbesondere wegen Ordnung des ruhenden Verkehrs
  - GFZ insbesondere zur baulichen Verdichtung

## ► BauGB Novelle 2012

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit**