

| | | | | | | | |
|---|---|---------------|---------|-----------|------------|-----|---------------|
| Vorlage Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n: | Vorlage-Nr: FB 61/0939/WP16 Status: öffentlich AZ: Datum: 25.07.2013 Verfasser: Dez. III / FB 61/20 | | | | | | |
| BauGB-Novelle 2013 / Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts | | | | | | | |
| Beratungsfolge: TOP: __ <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 20%;">Datum</td> <td style="width: 30%;">Gremium</td> <td style="width: 50%;">Kompetenz</td> </tr> <tr> <td>12.09.2013</td> <td>PLA</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> </table> | | Datum | Gremium | Kompetenz | 12.09.2013 | PLA | Kenntnisnahme |
| Datum | Gremium | Kompetenz | | | | | |
| 12.09.2013 | PLA | Kenntnisnahme | | | | | |

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Erläuterungen:

BauGB-Novelle 2013

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

Im Koalitionsvertrag von CDU / CSU und FDP sind zwei wesentliche Ziele für Veränderungen im Baurecht verankert: die Stärkung des Klimaschutzes sowie der Innenentwicklung. Der Teil „Klimaschutz“ der Novelle wurde vorgezogen und erlangte bereits im Jahr 2011 Rechtskraft.

Wesentlichste Neuerungen waren:

- das Einfügen einer Klimaschutzklausel
- die Erweiterung der Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie der Kraft-Wärme-Koppelung
- Sonderregelungen für die Windenergie
- die Erleichterung der Nutzung von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden

Der zweite Teil der Novelle, dessen wichtigstes Ziel die Stärkung der Innenentwicklung der Städte ist, wurde am 25.04. dieses Jahres vom Bundestag beschlossen und tritt am 20.09. in Kraft. Die Neuinanspruchnahme von Flächen auf der „grünen Wiese“ soll vermieden, die Urbanität und Attraktivität von Städten und Gemeinden, auch in baukultureller Hinsicht, gewahrt und gestärkt werden. Darüber hinaus sind einzelne, weitere Regelungen zum Klimaschutz Gegenstand der Änderung. Die zuletzt 1990 novellierte Baunutzungsverordnung wurde ebenfalls in einigen Punkten geändert bzw. aktualisiert.

Im Folgenden sind die wichtigsten Änderungen im Überblick sowie deren wesentliche Auswirkungen auf die Tätigkeit der Planungsverwaltung dargestellt:

1. Baugesetzbuch (BauGB)

§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung

Um das Ziel einer Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme zu unterstützen, wurde schon im § 1 ausdrücklich geregelt, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

§ 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

Zur Umwandlung von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen sollen Ausführungen in der Begründung sowohl auf Flächennutzungsplan- sowie auch auf Bebauungsplanebene gemacht werden. Hierbei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung, d. h. den Innenentwicklungspotenzialen, zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten bzw. -potenziale zählen können. In Aachen soll im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans zu diesem Zweck ein Baulandkataster erstellt werden.

§ 3 Beteiligung der Öffentlichkeit

Kinder und Jugendliche werden explizit als Teil der Öffentlichkeit benannt, um ihre Belange nicht zu vernachlässigen.

§ 5 Inhalt des Flächennutzungsplans

In den Regelungskatalog wurden die zentralen Versorgungsbereiche aufgenommen. Im Flächennutzungsplan kann ausdrücklich auch die Ausstattung des Gemeindegebiets mit zentralen Versorgungsbereichen dargestellt werden. Damit soll insbesondere erreicht werden, dass Gemeinden ihren informellen Einzelhandels- und Zentrenkonzepten ein stärkeres rechtliches Gewicht geben und dabei zugleich die Koordinierungs- und Steuerungsfunktion des Flächennutzungsplans nutzen. Die Darstellung ist nicht auf bereits bestehende zentrale Versorgungsbereiche beschränkt, sondern erfasst auch die noch zu entwickelnden Zentren. Außerdem handelt es sich um eine Hilfsfunktion für § 34 Abs. 3 BauGB. Im Rahmen der derzeit laufenden FNP-Neuaufstellung wird geprüft, auf welchem Weg die Darstellung in Aachen auf Grundlage des vorliegenden Zentren- und Nahversorgungskonzeptes erfolgen kann.

§ 9 Inhalt des Bebauungsplans

Die Regelung des neu eingefügten Absatzes 2b dient dazu, städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken. Insbesondere bei der vermehrten Ansiedlung von Spielhallen kann es zum „trading down effect“ für das Quartier kommen. Ein entsprechender Bebauungsplan kann nur aus städtebaulichen Gründen aufgestellt werden und muss daher entweder dem Schutz schutzwürdiger Nutzungen (Nummer 1) oder dem Erhalt der städtebaulichen Funktion eines Gebietes (Nummer 2) dienen. In Aachen wurden bereits einige Aufstellungsbeschlüsse für Bebauungspläne in Bereichen gefasst, in denen diese Problematik zum Tragen kommt. Hierzu bietet die BauGB-Novelle nun die Basis, um Bebauungspläne aufzustellen, die ausschließlich den Ausschluss von Spielhallen regeln.

§ 11 Städtebaulicher Vertrag

Der Erschließungsvertrag wurde mit dem städtebaulichen Vertrag (bisheriger § 124 BauGB) verschmolzen. Dadurch gehört zu den städtebaulichen Maßnahmen nun auch die Erschließung durch nach Bundes- oder Landesrecht beitragsfähiger oder nicht beitragsfähiger Erschließungsanlagen. Möglich ist auch der Abschluss entsprechender Verträge mit ganz oder teilweise von der Gemeinde beherrschten Unternehmen, so genannten Eigengesellschaften. Für den Abschluss entsprechender Verträge über die Übertragung der Erschließung gelten die allgemeinen Regeln. Mit der Ergänzung des § 11 wurde klarstellend geregelt, dass auch Belange der Baukultur Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages sein können.

§ 15 Zurückstellung von Baugesuchen

Die Frist für Zurückstellungen kann zukünftig um ein weiteres Jahr verlängert werden, wenn „besondere Umstände dies erfordern“. Diese Änderung dient der Erleichterung der Planung von Konzentrationszonen im Sinne des § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB, insbesondere bei Windenergieanlagen.

§ 27a Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter

Die Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten eines Dritten ist vereinfacht worden. Ziel dieser Erweiterung sind Verfahrensvereinfachungen, mit denen insbesondere Gemeinden und Investoren entlastet werden.

§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

Die Abweichungsmöglichkeiten vom Einfügungsgebot sind zugunsten der Wohnnutzung erweitert worden.

§ 35 Bauen im Außenbereich

Die Privilegierung von Tierhaltungsbetrieben soll künftig auf solche Betriebe begrenzt werden, die keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen.

Die zweite Änderung in diesem Paragraphen bezieht sich auf die Erneuerung von Gebäuden. Oft ist die optisch intakte Bausubstanz marode, sodass nur eine Neuerrichtung in Betracht kommt. Um den Strukturwandel in der Landwirtschaft zu unterstützen, soll im Einzelfall auch eine Neuerrichtung von Gebäuden begünstigt werden. Grundvoraussetzung hierfür ist, dass das ursprüngliche Gebäude vom äußeren Erscheinungsbild zur Wahrung der Kulturlandschaft erhaltenswert erscheint und bei der Neuerrichtung der Außenbereichsschutz und nachbarliche Interessen gewahrt bleiben. Durch die vorgesehene Anwendbarkeit der Voraussetzungen für die Nutzungsänderung bei Beibehaltung des Gebäudes wird zudem insbesondere verlangt, dass sich der Neubau im Wesentlichen an der äußeren Gestalt des bisherigen Gebäudes, einschließlich der Kubatur, orientiert.

§ 136 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

In diesen Paragraphen wurde die Beurteilung, ob in einem Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, um die Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung erweitert. Mit der Änderung soll verdeutlicht werden, dass Klimaschutz und Klimaanpassung auch im Rahmen der städtebaulichen Sanierung – als ein Bestandteil der städtebaulichen Gesamtmaßnahme – Berücksichtigung finden, z.B. durch gebietsbezogene energetische Maßnahmen wie die Versorgung durch Blockheizkraftwerke, Solaranlagen oder Fernheizung.

§ 179 Rückbau- und Entsiegelungsgebot

Das Rückbaugesamt ist nicht mehr nur an einen Bebauungsplan gebunden und vor allem für Schrottimmobilien mit einer moderaten Beteiligung des Eigentümers erweitert worden.

§ 214 Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Flächennutzungsplans und der Satzungen; ergänzendes Verfahren

Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs ist die Nr. 1 des Absatzes 2a entfallen. Danach war die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften auch unbeachtlich für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes, wenn sie auf der unzutreffenden Beurteilung über die Anwendbarkeit des § 13 a – Bebauungspläne der Innenentwicklung – beruhte. Da dies auch den Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung umfassen kann, wurde hier ein Widerspruch zu europäischem Umweltrecht gesehen.

Daneben enthält die Novelle auch einige Änderungen bezüglich des Gutachterausschusses sowie zu weiteren Themen, die für die Tätigkeit der Planungsverwaltung nicht relevant sind.

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

§ 3 Reine Wohngebiete

Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, wurden als allgemein zulässige Nutzung definiert. Mit dieser Regelung sollen die jahrelangen Diskussionen über „sozial adäquaten Lärm“ beendet werden.

§ 14 Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen

Zum einen soll mit der Regelung den Belangen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden, indem auch Anlagen zur Energieerzeugung, die die von ihnen erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz einspeisen, als Nebenanlagen eingestuft werden. Zum anderen wird klargestellt, dass auch Anlagen der Kleintierzucht als Nebenanlage zu qualifizieren sind.

§ 17 Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

Die bisher in diesem § enthaltenen „besonderen“ städtebaulichen Gründe, die eine der Voraussetzungen für die Überschreitung der Obergrenzen des § 17 waren, sind entfallen. Dies dient in erster Linie der Erleichterung der Innenverdichtung. Die Praxisrelevanz ist zudem überschaubar, denn auch weiterhin sind „städtebauliche Gründe“ erforderlich und die übrigen Einschränkungen der bisherigen Regelung bleiben erhalten.

Als Anlage ist eine Synopse beigefügt, in der der genaue Wortlaut der Veränderungen in den für die Arbeit der Planungsverwaltung wesentlichsten, von der Novelle betroffenen Paragraphen nachzulesen ist.

Anlage/n:

Synopse der wesentlichsten Änderungen