

BauGB Novelle 2013

Wesentliche Änderungen im BauGB und in der BauNVO

Monika Umlauf
Landschaftsarchitektin AKNW
Referendarin für Städtebau, Stadt Hilden

Juli 2013
(überarbeitet im Dezember 2013 – St.)

Wesentliche Änderungen im Baugesetzbuch (BauGB)

Verringerung der Flächenneuanspruchnahme	§ 1 (2) und (5)
Bodenschutzklausel	§ 1a (2)
Zentrale Versorgungsbereiche im FNP	§ 5 (2) Nr. 2d
Vergnügungsstätten in §34er Gebieten	§ 9 (2b), § 13 (1)
Neuregelung des Erschließungsvertrages	§ 11 und § 124
Zurückstellung von Vorhaben	§ 15 (3) BauGB
Umnutzung in Gemengelage in §34er Gebieten	§ 34 (3a)
Ersatzbauten im Außenbereich	§ 35 (4) Satz 2
Rückbaugesamt für „Schrottimmobilien“	§ 179 (1) Satz 1

Wesentliche Änderungen in der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Kinderbetreuungseinrichtungen in reinen Wohngebieten	§ 3 (2)
Nebenanlagen	§ 14 (3)
Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung	§ 17 (2)

Abkürzungen

(aF)	alte Fassung
(nF)	neue Fassung
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
i.S.d.	im Sinne des
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

Wesentliche Änderungen im BauGB

Verringerung der Flächenneuanspruchnahme

§ 1 (5) BauGB

Anlass und Ziel:

- Siedlungs- und Verkehrsfläche wächst in Deutschland um rund 81 ha täglich
- 30 ha Ziel

Zukünftig:

- Neuregelung hat Appellcharakter
- Es ist keine Gewichtungsvorgabe für die Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB vorgegeben

§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung (aF)	§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung (nF)
<p>(...)</p> <p>(5) 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.</p> <p>(...)</p>	<p>(...)</p> <p>(5) 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. <i>Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen</i></p> <p>(...)</p>

Bodenschutzklausel

§ 1a (2) BauGB

Anlass und Ziel:

- Vermeidung der Außenentwicklung,
- Schutz landwirtschaftlicher Flächen

Zukünftig:

- Vor Inanspruchnahme von Landwirtschaftlichen Flächen und Wald müssen Innenentwicklungspotenziale stärker geprüft werden
- Notwendigkeit der Aufstellung von Flächenkatastern

§ 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (aF)	§ 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (nF)
<p>(...)</p> <p>(2) 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 nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.</p> <p>(...)</p>	<p>(...)</p> <p>(2) 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 <i>sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7</i> berücksichtigen. <i>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.</i></p> <p>(...)</p>

Anlass und Ziel:

- „Zentraler Versorgungsbereich“ ist im BauGB seit den letzten Novellierungen zum zentralen Schlüsselbegriff der geordneten städtebaulichen Entwicklung geworden
- Hohe Bedeutung für die Stärkung der Innenstadt und Urbanität
- Sicherstellung der wohnortnahen Versorgung

Zukünftig:

- Die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche soll durch die ausdrückliche Darstellungsmöglichkeit in der vorbereitenden Bauleitplanung gestärkt und eine eigene Rolle eingeräumt werden
- Informelle Einzelhandels- und Zentrenkonzepte können schon auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung als Koordinierungs- und Steuerungsfunktion genutzt werden
- Grundlage können bestehende und neu zu entwickelnde zentrale Versorgungsbereiche (Unterschied zu § 34 (3)) sein

§ 5 Inhalt des Flächennutzungsplans (aF)	§ 5 Inhalt des Flächennutzungsplans (nF)
<p>(...)</p> <p>(2) Im Flächennutzungsplan können insbesondere dargestellt werden:</p> <p>(...)</p> <p>2. die Ausstattung des Gemeindegebiets</p> <p>a) mit Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, insbesondere mit der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie mit Schulen und Kirchen sowie mit sonstigen kirchlichen, sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen, sowie mit Flächen für Sport- und Spielanlagen,</p> <p>b) mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung,</p> <p>c) mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen;</p> <p>(...)</p>	<p>(...)</p> <p>(2) Im Flächennutzungsplan können insbesondere dargestellt werden:</p> <p>(...)</p> <p>2. die Ausstattung des Gemeindegebiets</p> <p>a) mit Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, insbesondere mit der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie mit Schulen und Kirchen sowie mit sonstigen kirchlichen, sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen, sowie mit Flächen für Sport- und Spielanlagen,</p> <p>b) mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung,</p> <p>c) mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen,</p> <p>d) mit zentralen Versorgungsbereichen;</p> <p>(...)</p>

Anlass und Ziel:

- Bisher schwierige Steuerung von Vergnügungsstätten im unbepflanzten Innenbereich
- Schutz von Wohnfunktion, Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten
- Verhinderung von städtebaulich nachteiliger Häufung von Vergnügungsstätten

Zukünftig:

- Regelung auch durch Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans
- Aufstellung dieses einfachen Bebauungsplan auch im vereinfachten Verfahren

§ 9 Inhalt des Bebauungsplans (nF)	§ 9 Inhalt des Bebauungsplans (nF)
<p>(...)</p>	<p>(...)</p> <p><i>(2b) 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</i></p>

	<p>1. eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten oder</p> <p>2. eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets, insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügsstätten, zu verhindern.</p> <p>(...)</p>
--	--

<p>§ 13 Vereinfachtes Verfahren (aF)</p> <p>(1) Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt oder wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert oder enthält er lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn (...)</p>	<p>§ 13 Vereinfachtes Verfahren (nF)</p> <p>(1) Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt oder wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert oder enthält er lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a oder Absatz 2b, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn (...)</p>
--	--

Neuregelung des Erschließungsvertrages

§ 11 und § 124 BauGB

Anlass und Ziel:

Urteil des BVerwG:

- Erschließungsvertrag nach § 124 betrifft eine städtebauliche Maßnahme und kann daher auch als städtebaulicher Vertrag nach § 11 angesehen werden
- Eine von der Gemeinde ganz oder mehrheitlich beherrschte Eigengesellschaft ist kein „Dritter“ im Sinne des § 124 (1) auf den die Gemeinde die Erschließung übertragen kann

Zukünftig:

- Streichung des Dritten -> Übertragung auf eine kommunale Eigengesellschaft (z.B. GkA, WGH) ist möglich.
- Durch die Ergänzung des § 11 (1) Satz 2 Nr. 1 soll geregelt werden, dass auch die Erschließung durch beitragsfähige oder nicht beitragsfähige Erschließungsanlagen zu städtebaulichen Maßnahmen gehören. Ziel ist bei Planungen von bestimmten Vorhaben, bei denen städtebauliche Verträge geschlossen werden, die Finanzierung von städtebaulichen Maßnahmen unabhängig von Beitragstatbeständen zu ermöglichen.
- Hat die Gemeinde einen Bebauungsplan i.S.d. § 30 (1) BauGB erlassen und lehnt das zumutbare Angebot zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages (bisher „UEV“) ab, muss sie die Erschließung selbst durchführen

<p>§ 11 Städtebaulicher Vertrag (aF)</p> <p>(1) Die Gemeinde kann städtebauliche Verträge schließen. Gegenstände eines städtebaulichen Vertrages können insbesondere sein:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 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; 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 Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung; <p>(...)</p>	<p>§ 11 Städtebaulicher Vertrag (nF)</p> <p>(1) Die Gemeinde kann städtebauliche Verträge schließen. Gegenstände eines städtebaulichen Vertrages können insbesondere sein:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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; 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; <p>(...)</p>
---	--

<p>(2) 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.</p> <p>(...)</p>	<p><i>Die Gemeinde kann städtebauliche Verträge auch mit einer juristischen Person abschließen, an der sie beteiligt ist.</i></p> <p>(2) 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. <i>Trägt oder übernimmt der Vertragspartner Kosten oder sonstige Aufwendungen, ist unbeschadet des Satzes 1 eine Eigenbeteiligung der Gemeinde nicht erforderlich.</i></p> <p>(...)</p>
---	--

<p>§ 124 Erschließungsvertrag (aF)</p> <p>(1) Die Gemeinde kann die Erschließung durch Vertrag auf einen Dritten übertragen.</p> <p>(2) Gegenstand des Erschließungsvertrags 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.</p> <p>(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.</p> <p>(4) Der Erschließungsvertrag bedarf der Schriftform, soweit nicht durch Rechtsvorschriften eine andere Form vorgeschrieben ist.</p>	<p>§ 124 Erschließungspflicht nach abgelehntem Vertragsangebot (nF)</p> <p><i>Hat die Gemeinde einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Absatz 1 erlassen und lehnt sie das zumutbare Angebot zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrags über die Erschließung ab, ist sie verpflichtet, die Erschließung selbst durchzuführen.</i></p>
---	---

Zurückstellung von Vorhaben

§ 15 (3) BauGB

Hintergrund und Ziel:

- bisher konnte die Gemeinde Baugesuche ohne Veränderungssperre bis zu längstens einem Jahr zurückstellen
- Aufstellungen, Änderungen oder Ergänzungen von Flächennutzungsplänen, mit denen die Rechtswirkungen des § 35 (3) Satz 3 BauGB erzielt werden sollen, haben hohe Anforderungen an die Abwägung und sind sehr zeitintensiv.
- Erleichterung der Planung von Konzentrationszonen (z.B. Windkraftanlagen) i.S.d. § 35 (3) Satz 3 BauGB

Zukünftig:

- Zurückstellung um ein weiteres Jahr möglich, wenn besondere Umstände es erfordern

<p>§ 15 Zurückstellung von Baugesuchen (aF)</p> <p>(...)</p> <p>(3) Auf Antrag der Gemeinde hat die Baugenehmigungsbehörde die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 für einen Zeitraum bis zu längstens einem Jahr nach Zustellung der Zurückstellung des Baugesuchs auszusetzen, wenn die Gemeinde beschlossen hat, einen Flächennutzungsplan aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen, mit dem die Rechtswirkungen des § 35 Abs. 3 Satz 3 erreicht werden sollen, und zu befürchten ist, dass die</p>	<p>§ 15 Zurückstellung von Baugesuchen (nF)</p> <p>(...)</p> <p>(3) Auf Antrag der Gemeinde hat die Baugenehmigungsbehörde die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 für einen Zeitraum bis zu längstens einem Jahr nach Zustellung der Zurückstellung des Baugesuchs auszusetzen, wenn die Gemeinde beschlossen hat, einen Flächennutzungsplan aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen, mit dem die Rechtswirkungen des § 35 Abs. 3 Satz 3 erreicht werden sollen, und zu befürchten ist, dass die</p>
--	--

<p>Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde. Auf diesen Zeitraum ist die Zeit zwischen dem Eingang des Baugesuchs bei der zuständigen Behörde bis zur Zustellung der Zurückstellung des Baugesuchs nicht anzurechnen, soweit der Zeitraum für die Bearbeitung des Baugesuchs erforderlich ist. Der Antrag der Gemeinde nach Satz 1 ist nur innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Gemeinde in einem Verwaltungsverfahren von dem Bauvorhaben förmlich Kenntnis erhalten hat, zulässig.</p>	<p>Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde. Auf diesen Zeitraum ist die Zeit zwischen dem Eingang des Baugesuchs bei der zuständigen Behörde bis zur Zustellung der Zurückstellung des Baugesuchs nicht anzurechnen, soweit der Zeitraum für die Bearbeitung des Baugesuchs erforderlich ist. Der Antrag der Gemeinde nach Satz 1 ist nur innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Gemeinde in einem Verwaltungsverfahren von dem Bauvorhaben förmlich Kenntnis erhalten hat, zulässig. <i>Wenn besondere Umstände es erfordern, kann die Baugenehmigungsbehörde auf Antrag der Gemeinde die Entscheidung nach Satz 1 um höchstens ein weiteres Jahr aussetzen.</i></p>
--	--

Umnutzung in Gemengelage in §34er Gebieten

§ 34 (3a) BauGB

Anlass und Ziel:

- Bisher durfte vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nur abgewichen werden, wenn die Abweichung der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung
 - eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs
 - einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken dient
- Die Änderung soll der Standortsicherung von Gewerbe- oder Handwerksbetrieben sowie einer Wohnnutzung in Gemengelagen dienen und damit die Innenentwicklung stärken

Zukünftig:

- Nutzungsänderung eines Gewerbe- oder Handwerksbetriebs in Wohnung zulässig

<p>§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (aF)</p> <p>(...)</p> <p>(3a) Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs oder der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken dient, 2. städtebaulich vertretbar ist und 3. auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. <p>Satz 1 findet keine Anwendung auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können.</p> <p>(...)</p>	<p>§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (nF)</p> <p>(...)</p> <p>(3a) Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs, <i>einschließlich der Nutzungsänderung zu Wohnzwecken</i>, oder der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung einer zulässigerweise errichteten, <i>Wohnzwecken dienenden</i> baulichen Anlage dient, 2. städtebaulich vertretbar ist und 3. auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. <p>Satz 1 findet keine Anwendung auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können.</p> <p>(...)</p>
--	---

Anlass und Ziel:

- Bisher war die Nutzungsänderung in Wohnen nur bei Vorliegen einer erhaltenswerten Bausubstanz (§ 35 (4) Satz 1) gestattet („Weiternutzung“)
- Ausweitung des Begünstigungstatbestandes für die Zulassung von Wohnnutzung im Außenbereich

Zukünftig:

- Nutzungsänderung ist auch möglich, wenn die Bausubstanz marode ist -> Neubau
- Neubau muss sich dann im Wesentlichen an der äußeren Gestalt des bisherigen Gebäudes einschließlich der Kubatur orientieren.

§ 35 Bauen im Außenbereich (aF)	§ 35 Bauen im Außenbereich (nF)
(...)	(...)
(4) Den nachfolgend bezeichneten sonstigen Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 kann nicht entgegengehalten 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:	(4) Den nachfolgend bezeichneten sonstigen Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 kann nicht entgegengehalten 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:	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,	a) das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz,
b) die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im wesentlichen gewahrt,	b) die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im wesentlichen gewahrt,
c) die Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als sieben Jahre zurück,	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,	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,	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	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,	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,
2. die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle unter folgenden Voraussetzungen:	2. die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle unter folgenden Voraussetzungen:
a) das vorhandene Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,	a) das vorhandene Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
b) das vorhandene Gebäude weist Missestände oder Mängel auf,	b) das vorhandene Gebäude weist Missestände oder Mängel auf,
c) das vorhandene Gebäude wird seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt und	c) das vorhandene Gebäude wird seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt und
d) Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird; hat der Eigentümer das vorhandene Gebäude im Wege der Erbfolge von einem Voreigentümer erworben, der es seit längerer Zeit selbst genutzt hat, reicht es aus, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird,	d) Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird; hat der Eigentümer das vorhandene Gebäude im Wege der Erbfolge von einem Voreigentümer erworben, der es seit längerer Zeit selbst genutzt hat, reicht es aus, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird,
3. die alsbaldige Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle,	3. die alsbaldige Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle,
4. die Änderung oder Nutzungsänderung von	4. die Änderung oder Nutzungsänderung von

<p>erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden, auch wenn sie aufgegeben sind, wenn das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung der Gebäude und der Erhaltung des Gestaltwerts dient,</p> <p>5. die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen unter folgenden Voraussetzungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden, die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen und bei der Errichtung einer weiteren Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird, <p>6. die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist.</p> <p>In den Fällen des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind geringfügige Erweiterungen des neuen Gebäudes gegenüber dem beseitigten oder zerstörten Gebäude sowie geringfügige Abweichungen vom bisherigen Standort des Gebäudes zulässig.</p>	<p>erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden, auch wenn sie aufgegeben sind, wenn das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung der Gebäude und der Erhaltung des Gestaltwerts dient,</p> <p>5. die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen unter folgenden Voraussetzungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden, die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen und bei der Errichtung einer weiteren Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird, <p>6. die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist.</p> <p><i>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.</i></p> <p>In den Fällen des Satzes 1 Nummer 2 und 3 sowie des Satzes 2 sind geringfügige Erweiterungen des neuen Gebäudes gegenüber dem beseitigten oder zerstörten Gebäude sowie geringfügige Abweichungen vom bisherigen Standort des Gebäudes zulässig.</p>
--	---

Rückbaugebot für „Schrottimobilien“

§ 179 (1) Satz 1 BauGB

Anlass und Ziel:

- „Schrottimobilien“ haben eine negative Ausstrahlung auf die Umgebung.
- Das bisherige Rückbaugebot in § 179 BauGB war an das Vorhandensein eines Bebauungsplanes gebunden, aber die meisten „Schrottimobilien“ liegen jedoch im unbeplanten Innenbereich.

Zukünftig:

- Durch die Neuregelung wird das Rückbaugebot auch für Objekte im unbeplanten Innenbereich erstreckt.

<p>§ 179 Rückbau- und Entsiegelungsgebot</p> <p>(1) Die Gemeinde kann den Eigentümer verpflichten zu dulden, dass eine bauliche Anlage im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ganz oder teilweise beseitigt wird, wenn sie</p> <ol style="list-style-type: none"> den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entspricht und ihnen nicht angepasst werden kann oder <p>(...)</p>	<p>§ 179 Rückbau- und Entsiegelungsgebot</p> <p>(1) Die Gemeinde kann den Eigentümer verpflichten zu dulden, dass eine bauliche Anlage (---) ganz oder teilweise beseitigt wird, wenn sie</p> <ol style="list-style-type: none"> den Festsetzungen <i>eines</i> Bebauungsplans nicht entspricht und ihnen nicht angepasst werden kann oder <p>(...)</p>
--	---

Wesentliche Änderungen in der BauNVO

Kinderbetreuungseinrichtungen in reinen Wohngebieten

§ 3 (2) Nr. 2 BauNVO

Anlass und Ziel:

- Bisher waren Anlagen zur Kinderbetreuung in reinen Wohngebieten nicht zulässig.
- Wohnortnahe Versorgung der Kinderbetreuung sichern

Zukünftig:

- Anlagen zur Kinderbetreuung, deren Größe dem jeweiligen Gebietscharakter angemessen ist und den dortigen Bedarf nicht überschreitet, sind im reinen Wohngebiet allgemein zulässig

§ 3 Reine Wohngebiete (aF) (1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen. (2) Zulässig sind Wohngebäude. (...)	§ 3 Reine Wohngebiete (nF) (1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen. (2) Zulässig sind <ol style="list-style-type: none">1. <i>Wohngebäude,</i>2. <i>Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.</i> (...)
--	--

Nebenanlagen

§ 14 (3) BauNVO

Anlass und Ziel:

- Erweiterung der Stromerzeugung durch erneuerbare

Zukünftig:

- Solar- und Photovoltaikanlagen sollen auch dann als Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) Satz 1 gelten, wenn die erzeugte Energie primär ins öffentliche Stromnetz eingespeist wird.

§ 14 Nebenanlagen (aF) (...)	§ 14 Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (nF) (...) <i>(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.</i>
--	--

Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung

§ 17 BauNVO

Anlass und Ziel:

- Bisher konnten Obergrenzen in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung nur überschritten werden, wenn „besondere städtebauliche Gründe“ dies erfordern
- Im Hinblick auf die Förderung der Innenentwicklung haben Gemeinden größeren Spielraum für Abweichungen vom Maß der baulichen Nutzung

Zukünftig:

- „Städtebauliche Gründe“ sind ausreichend für die Überschreitung der Obergrenzen
- Strikte Grenze:
 - keine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
 - Vermeidung von nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt

<p>§ 17 Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (aF)</p> <p>(2) Die Obergrenzen des Absatzes 1 können überschritten werden, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>Dies gilt nicht für Wochenendhausgebiete und Ferienhausgebiete.</p>	<p>§ 17 Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (nF)</p> <p>(2) Die Obergrenzen des Absatzes 1 können <i>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.</i> Dies gilt nicht für Wochenendhausgebiete und Ferienhausgebiete.</p>
--	--

Quellen:

Bundesgesetzblatt, Teil I,
Ausgegeben zu Bonn am 20. Juni 2013

Deutsches Verwaltungsblatt
Heft 13/2013, 128. Jahrgang, Seiten 805-872

Beck aktuell Gesetzgebung
Beck-Verlag, <http://gesetzgebung.beck.de/node/1020128>, Stand 10.07.2013

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
http://www.bmvbs.de/DE/StadtUndLand/Staedtebaurecht/Baugesetzbuch/baugesetzbuch_node.html, Stand 10.07.2013