

# update12 Änderungen in BauGB und BauNVO

Martin Rist, Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg, Stuttgart

## Änderungen im BauGB und in der BauNVO 2012

**Martin Rist**  
**Ministerium für Verkehr und Infrastruktur BW**

# update12 Änderungen in BauGB und BauNVO

Martin Rist, Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg, Stuttgart

Überblick über die wichtigsten  
vorgesehenen Änderungen im BauGB  
und in der BauNVO 2012 sowie die  
bereits 2011 durch das „Gesetz zur  
Förderung des Klimaschutzes bei der  
Entwicklung in den Städten und  
Gemeinden“ erfolgten Änderungen des  
BauGB

# update12 Änderungen in BauGB und BauNVO

Martin Rist, Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg, Stuttgart

„zweistufige“ Änderung des BauGB durch:

1. Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden
2. Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts

# update12 Änderungen in BauGB und BauNVO

Martin Rist, Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg, Stuttgart

## Zielsetzungen der Änderungen

- Klimaschutz verankern
- Vorrang der Innenentwicklung stärken

Hierzu:

- BauGB anpassen und weiter entwickeln
- BauNVO umfassend prüfen

(Koalitionsvertrag CDU/CSU – FDP v. 26.10.2009)

# update12 Änderungen in BauGB und BauNVO

Martin Rist, Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg, Stuttgart

## Vorbereitung des Gesetzgebungsverfahrens

Expertengespräche in Berlin zur fachlichen Beratung des BMVBS, sog. „Berliner Gespräche“

### Themen:

- Klimaschutz und Förderung erneuerbarer Energien im Städtebaurecht
- Änderungsbedarfe bei der Baunutzungsverordnung
- weitere gesetzgeberische Maßnahmen zur Stärkung der Innenentwicklung
- Besonderes Städtebaurecht und sonstiges

Bericht am 19.11.2010 bei Festveranstaltung „50 Jahre Bundesbaugesetz / Baugesetzbuch“ vorgestellt

## Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden

Verankerung des Klimaschutzes im BauGB vorgezogen (Fukushima)

Änderung des BauGB als Teil des Gesetzgebungs-pakets zur „Energiewende“

Ziele:

- „Flankierung“ der Neuerungen im Energiefachrecht (EEWärmeG, EEG, EnEG, EnEV) aus städtebaulicher Sicht
- Stärkung der Klimaschutzes im Städtebaurecht
- Förderung erneuerbarer Energien

## Gesetzgebungsverfahren

- 16.05.2011: Referentenentwurf des BMVBS zur Abstimmung versandt
- 06.06.2011: Beschluss des Bundeskabinetts
- Parallel Einbringung des Gesetzentwurfs in Bundestag (Fraktionsantrag) und Bundesrat
- 09.06.2011: Erste Lesung Bundestag
- 17.06.2011: Stellungnahme des Bundesrates
- 30.06.2011: Beschluss des Bundestages
- 08.07.2011: „Zustimmung“ des Bundesrates
- 29.07.2011: Verkündung des Gesetzes
- 30.07.2011: In-Kraft-Treten der neuen Regelungen

# update12 Änderungen in BauGB und BauNVO

Martin Rist, Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg, Stuttgart

## Wesentliche BauGB-Neuregelungen im Überblick

- § 1 Abs. 5, § 1a Abs. 5: Klimaschutzklausel
- § 5 Abs. 2 Nr. 2: Darstellungskatalog bei der Flächennutzungsplanung
- § 5 Abs. 2b: Teilflächennutzungsplan
- § 9 Abs. 1: Festsetzungsmöglichkeiten bei der Bebauungsplanung
- § 11 Abs. 2 Satz 2: Städtebauliche Verträge
- § 35 Abs. 1 Nr. 6: Biomasseanlagen
- § 35 Abs. 1 Nr. 8: Solaranlagen
- § 248: Sonderregelung für Wärmeschutz und Solaranlagen an Gebäuden
- § 249: Sonderregelung für Windenergieanlagen
- Planzeichenverordnung Ergänzung

# update12 Änderungen in BauGB und BauNVO

Martin Rist, Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg, Stuttgart

## Benennung des Klimaschutzes als Planungsziel (§§ 1 Abs. 5 S. 2, 1a Abs. 5 BauGB)

- Aufwertung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in der Bauleitplanung (Berücksichtigungspflicht)
- Klimaschutz und Klimaanpassung Abwägungsbelange, die in Abwägung zu berücksichtigen sind
- Klarstellung: Klimaschutz und Klimaanpassung können Gegenstände städtebaulicher Planung sein

aber:

- kein Optimierungsgebot oder gar eine Abwägungsdirektive
- kein Vorrang vor anderen Belangen

# update12 Änderungen in BauGB und BauNVO

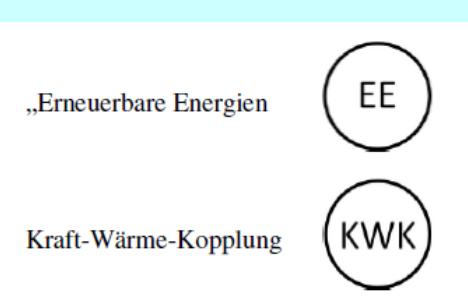
Martin Rist, Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg, Stuttgart

## Flächennutzungsplan: Erweiterung der Darstellungsmöglichkeiten (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

### Darstellungen zur Ausstattung des Gemeindegebiets

- mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken  
(insb. zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder KWK)
- mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen

Planzeichenverordnung entsprechend angepasst!!



# update12 Änderungen in BauGB und BauNVO

Martin Rist, Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg, Stuttgart

## Teilflächennutzungsplan (§ 5 Abs. 2 b BauGB)

- Klarstellung, dass sich die Darstellungen eines sachlichen Teilflächennutzungsplans nicht auf die Rechtswirkung des § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB (Darstellung von Eignungsflächen) beschränken müssen
- Zulässigkeit räumlicher Teilflächennutzungspläne („Teile des Gemeindegebiets“)
- praktisch von Bedeutung für Ausweisung von Eignungsflächen für Windenergieanlagen im Außenbereich

# update12 Änderungen in BauGB und BauNVO

Martin Rist, Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg, Stuttgart

## Sonderregelung zur Windenergie (§ 249 BauGB)

### - § 249 Abs. 1: Klarstellung:

Darstellung zusätzlicher Eignungsflächen im F-Plan hat nicht zur Folge, dass Darstellung der schon vorhandenen Flächen ungenügend war

### - § 249 Abs. 2: Repoweringklausel (B-Plan und F-Plan!):

Die Festsetzung von Windenergieanlagen (WEA) oder Darstellung von Eignungsflächen können mit der Regelung verbunden werden, dass die Errichtung neuer WEA nur zulässig ist, wenn andere WEA innerhalb angemessener Frist zurückgebaut werden!

# update12 Änderungen in BauGB und BauNVO

Martin Rist, Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg, Stuttgart

## Bebauungsplan: Erweiterung der Festsetzungsmöglichkeiten (§ 9 Abs. 2 Nr. 12, 23 b BauGB)

Festsetzung von

- Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder KWK
- Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder KWK getroffen werden müssen
- Planzeichenverordnung entsprechend angepasst!!

# update12 Änderungen in BauGB und BauNVO

Martin Rist, Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg, Stuttgart

## Städtebauliche Verträge: Erweiterung der Gestaltungsmöglichkeiten (§ 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 4 und 5 BauGB)

Erweiterung des Regelungskatalogs städtebaulicher Verträge:

- Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder KWK
- Anforderungen an energetische Qualität von Gebäuden

# update12 Änderungen in BauGB und BauNVO

Martin Rist, Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg, Stuttgart

## Privilegierung im Außenbereich (§ 35 Abs. 1 BauGB)

- Biomasseanlagen (§ 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB): Anpassung und Umstellung der Grenzwerte auf Feuerungswärmeleistung und (bei Biogasanlagen) zusätzlich auf Kapazität
- Vorhaben zur Neuerrichtung von Anlagen zur Spaltung von Kernbrennstoffen zur gewerblichen Erzeugung von Elektrizität sind nicht mehr privilegiert (§ 35 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)!
- Privilegierung von Solaranlagen in, an oder auf Wand- und Dachflächen, von zulässigerweise genutzten Gebäuden, wenn Anlage dem Gebäude baulich untergeordnet ist (§ 35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)

# update12 Änderungen in BauGB und BauNVO

Martin Rist, Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg, Stuttgart

## Sonderregelung zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB)

Inhalt der Regelung (gesetzlicher Abweichungstatbestand):

Zulässigkeit geringfügiger Abweichungen

- vom festgesetzten Maß der baulichen Nutzung
- der Bauweise
- der überbaubaren Grundstücksfläche
- dies gilt sowohl für Maßnahme der Energieeinsparung wie Solaranlagen an bzw. auf bestehenden Gebäuden
- In Gebieten
  - mit BP
  - Satzungen nach § 34 (4) S. 1 Nrn. 2 und 3
  - in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (Abweichung vom Erfordernis des sich Einfügens § 34 Abs. 1 Satz 1)

# update12 Änderungen in BauGB und BauNVO

Martin Rist, Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg, Stuttgart

## Sonderregelung zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB)

Voraussetzung:

- Vereinbarkeit mit nachbarlichen Interessen und
- Vereinbarkeit mit baukulturellen Belangen gegeben

Nach Bundesrecht keine behördliche Entscheidung d. h. auch

- kein Einvernehmenserfordernis!
- keine Ausnahmen/Befreiungen nach § 31

Bewertung:

- die Regelung schafft Klarheit für die Praxis
- Die Frage was „geringfügig“ ist, ist von den Bauherrn / Architekten / Handwerker mit der notwendigen Sorgfalt zu beurteilen – im Zweifel Rat der Baurechtsbehörde einholen
- Verfahrensfreiheit LBO Außenwandbekleidungen – müssen aber öff.-rechtl. Vorschriften entsprechen (§ 50 LBO)
- Privatrechtliche Problemstellungen sind gesondert zu lösen – nicht Aufgabe des Baurechts (bspw. Grenzüberschreitung durch Wärmedämmung)
- Problem, dass bei der „Zulässigkeitsprüfung“ die Regelung am „abgelegen“ Ort (§ 248) zu bedenken ist.

# update12 Änderungen in BauGB und BauNVO

Martin Rist, Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg, Stuttgart

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

Zielsetzungen des Gesetzentwurfs:

- Stärkung der Innenentwicklung
- Vermeidung der Neuinanspruchnahme von Flächen auf der „Grünen Wiese“
- Wahrung und Stärkung der Urbanität und der Attraktivität von Städten

durch die Änderungen von BauGB und BauNVO

# update12 Änderungen in BauGB und BauNVO

Martin Rist, Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg, Stuttgart

## Gesetzgebungsverfahren

(derzeit noch nicht abgeschlossen)

- 14.02.2012: Referentenentwurf des BMVBS
- 21.03.2012: Anhörung der Länder und der kommunalen Spitzenverbände
- 04.07.2012 Beschluss des Bundeskabinetts

- In einem Planspiel werden die Neuregelung zudem überprüft

# update12 Änderungen in BauGB und BauNVO

Martin Rist, Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg, Stuttgart

## Wesentliche (vorgesehene) Neuregelungen im BauGB

- § 1 Abs. 5 : Innenentwicklungs klausel
- § 5 Abs. 2 Nr. 2: Darstellung zentraler Versorgungsbereiche im Flächennutzungsplan
- § 9 Abs. 2b: Steuerung von Vergnügungsstätten im nicht beplanten Innenbereich
- § 11 Abs. 1 Satz 2: Neuregelung des Erschließungsvertrages
- § 27a: Vereinfachung des gesetzlichen Vorkaufsrechts
- § 34 Abs. 3a : Abweichen vom Gebot des Einfügens bei Nutzungsänderung von Gewerbe- / Handwerksbetriebs zu Wohnzwecken
- § 35 Abs. 1 Nr. 4: Steuerung von Massentierhaltungsanlagen im Außenbereich
- § 35 Abs. 4: Teilprivilegierung bei Neuerrichtung erhaltenswerter Bausubstanz
- § 179: Rückbaugebot

# update12 Änderungen in BauGB und BauNVO

Martin Rist, Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg, Stuttgart

## Innenentwicklungsklausel (§ 1 Abs. 5 BauGB)

Städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung

## Begründungspflicht bei Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden

Der Begründung sollen Ermittlungen zu Innenentwicklungs-potenzialen zu Grunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Leerstand in Gebäuden, Baulücken und Nachverdichtungspotenziale zählen können.

- Flächenkataster
- Valide Ermittlung des Neubaubedarfs, basierend auf aktuellen Prognosen der Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung

# update12 Änderungen in BauGB und BauNVO

Martin Rist, Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg, Stuttgart

## Darstellung zentraler Versorgungsbereiche im Flächennutzungsplan (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Ausdrückliche Darstellungsmöglichkeit zentraler Versorgungsbereiche im F-Plan

- Einzelhandels- und Zentrenkonzepte soll damit stärkeres rechtliches Gewicht gegeben werden können  
Ziel: Stärkung der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in den Städten
- Die Darstellung ist nicht auf bereits bestehende zentrale Versorgungsbereiche beschränkt, sondern erfasst auch die noch zu entwickelnden Zentren.

# update12 Änderungen in BauGB und BauNVO

Martin Rist, Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg, Stuttgart

## Steuerung von Vergnügungsstätten (§ 9 Abs. 2b BauGB)

Festsetzungen zum Ausschluss, zur (ggf. ausnahmsweisen) Zulässigkeit von Vergnügungsstätten durch einfachen B-Plan in ansonsten nicht beplanten Innenbereichen

Städtebauliche Ziele:

- Schutz von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen,
- Erhaltung der städtebaulichen Funktion des Gebiets („Verhinderung eines trading-down Effektes“)
- Verhinderung einer städtebaulich nachteiligen Häufung von Vergnügungsstätten

# update12 Änderungen in BauGB und BauNVO

Martin Rist, Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg, Stuttgart

## Neuregelung des Erschließungsvertrages (§ 11 Abs. 1, 2 BauGB)

Regelungen über Erschließung werden ausdrücklich zum Gegenstand städtebaulicher Verträge nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB

Klarstellung, dass Eigenbeteiligung der Gemeinde nicht erforderlich ist (§ 11 Abs. 2 Satz 3 BauGB)

Gesonderte Regelungen zu Erschließungsverträgen in § 124 BauGB entfallen

Hintergrund der Regelungen: Entscheidung des BVerwG vom 01.12.2010 (Az.: 9 C 8.09)

# update12 Änderungen in BauGB und BauNVO

Martin Rist, Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg, Stuttgart

## Vereinfachung des gesetzlichen Vorkaufsrechts (§ 27 a BauGB)

Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts zugunsten Dritter wird erweitert

Beschränkung auf Fälle der sozialen Wohnraumförderung und Fälle der Wohnbebauung für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf entfällt

# update12 Änderungen in BauGB und BauNVO

Martin Rist, Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg, Stuttgart

## Abweichung vom Einfügensgebot in nicht beplanten Innenbereichen (§ 34 Abs. 3a BauGB)

Erweiterung der Abweichungsmöglichkeiten auch bei

- der Nutzungsänderung von Gewerbe- und Handwerksbetrieben in Wohnraum

die bisher nur bei

- der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung von Gewerbe- und Handwerksbetrieben und  
- der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung von Wohngebäuden

möglich war.

# update12 Änderungen in BauGB und BauNVO

Martin Rist, Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg, Stuttgart

## Steuerung von Massentierhaltungsanlagen im Außenbereich (§ 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Bisherige Rechtslage:

Massentierhaltungsanlagen sind grundsätzlich im Außenbereich nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 zulässig, auch wenn sie nicht auf eigener Futtergrundlage betrieben werden.

Problem: Die Anzahl dieser Betriebe hat in den letzten Jahren stark zugenommen (kein BW-typisches Problem)

Neuregelung:

Privilegierung des § 35 Abs. 1 Nr. 4 zukünftig auf die Tierhaltungsbetriebe beschränkt, die keiner Pflicht zur UVP unterliegen

# update12 Änderungen in BauGB und BauNVO

Martin Rist, Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg, Stuttgart

## Begünstigung bei Neuerrichtung von erhaltenswerter Bausubstanz (§ 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB)

### Problem:

Erhaltenswerte, optisch intakte Bausubstanz kann so marode sein, dass nur Neuerrichtung in Betracht kommt

### Neuregelung:

- Im Einzelfall soll die Neuerrichtung eines zur Wahrung der Kulturlandschaft erhaltenswerten Gebäudes zulässig sein
- der Neubau hat sich im Wesentlichen an der Kubatur des bisherigen Gebäudes zu orientieren.

Die Vorschrift soll dem Strukturwandel in der Landwirtschaft dienen, birgt aber aus Sicht der Landwirtschaft auch Gefahren, da vermehrt empfindliche Nutzungen im Außenbereich entstehen.

Zudem widerspricht die Regelung dem Ziel des § 35, den Außenbereich möglichst von Bebauung frei zu halten.

# update12 Änderungen in BauGB und BauNVO

Martin Rist, Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg, Stuttgart

## Klimaschutz und Klimaanpassung bei Städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen (§ 136 BauGB)

- Mit der Änderung soll verdeutlicht werden, dass Klimaschutz und Klimaanpassung auch im Rahmen der städtebaulichen Sanierung – als ein Bestandteil der städtebaulichen Gesamtmaßnahme – Berücksichtigung finden.
- Kriterien für die Sanierungsbedürftigkeit eines Gebiets sollen künftig auch die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergie-effizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungs-einrichtungen sein.
- Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sollen auch einen Beitrag dazu leisten, dem Klimawandel entgegenzuwirken und außerdem der Klimaanpassung dienen.

# update12 Änderungen in BauGB und BauNVO

Martin Rist, Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg, Stuttgart

## Umgang mit sog. Schrottimmobilien Rückbaugebot (§ 179 BauGB)

Beschränkung des Anwendungsbereichs auf  
Bebauungsplangebiete wird aufgehoben

Antrag des Landes Bremen: Rückbaugebot auf Kosten des  
Eigentümers, der Unterhaltungs- und Instandhaltungs-  
arbeiten unterlassen hat

## Wesentliche (vorgesehene) Neuregelungen in der BauNVO

- § 3 Abs. 2 : Zulässigkeit von Anlagen zur Kinderbetreuung in reinen Wohngebieten
- § 14 Abs. 3: (Dach-) Solaranlagen, KWK-Anlagen
- § 17 Abs. 2: Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung

# update12 Änderungen in BauGB und BauNVO

Martin Rist, Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg, Stuttgart

## Zulässigkeit von Anlagen zur Kinderbetreuung in reinen Wohngebieten (§ 3 Abs. 2 BauNVO)

Anlagen zur Kinderbetreuung sind bisher ausnahmsweise zulässig.

### Neuregelung:

Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, sollen allgemein zulässig sein.

Größere Anlagen zur Kinderbetreuung damit weiterhin nur ausnahmsweise zulässig

### Kindertagespflege:

- im Haushalt (max. 5 fremde Kinder – VwV Kijndertagespflege) keine Nutzungsänderung
- in anderen geeigneten Räumen i. d. R Nutzungsänderung, weitestgehend vergleichbar mit „normalen“ Kinderbetreuungseinrichtungen

# update12 Änderungen in BauGB und BauNVO

Martin Rist, Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg, Stuttgart

## Zulässigkeit von Anlagen zur Kinderbetreuung in reinen Wohngebieten (§ 3 Abs. 2 BauNVO)

### Problem der Neuregelung:

- Änderungen der Baugebietsvorschriften der Baunutzungsverordnung gelten nur für künftige Bebauungspläne und gegebenenfalls dann, wenn es sich im Einzelfall um ein faktisches Baugebiet handelt (vgl. § 34 Absatz 2).
- Rückwirkungsregelungen in der BauNVO wurden bisher von der Rechtsprechung nicht akzeptiert.

# update12 Änderungen in BauGB und BauNVO

Martin Rist, Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg, Stuttgart

## Zulässigkeit von Anlagen zur Kinderbetreuung in reinen Wohngebieten (§ 3 Abs. 2 BauNVO)

### Lösung des Gesetzgebers:

- Mit einem **§ 245a Absatz 1 BauGB** sollen die vorgeschlagenen Änderungen zur allgemeinen Zulässigkeit von entsprechend dimensionierten Kindertagesstätten in reinen Wohngebieten Kraft Gesetzes auch auf bereits in Kraft befindliche Bebauungspläne Anwendung finden.
- Gemeinden können binnen 3 Monaten nach Verkündung abweichende Regelung in (bestehenden) Bebauungsplänen treffen (Beschluss entsprechender Veränderungssperre reicht), da vorgesehen ist, dass § 245a Absatz 2 BauGB drei Monate vor der Rückwirkungsregelung in Kraft tritt

# update12 Änderungen in BauGB und BauNVO

Martin Rist, Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg, Stuttgart

## Anlagen zu Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (§ 14 Abs. 3 BauNVO)

- Verzicht auf Merkmal der funktionellen Unterordnung („dienen“, vgl. § 14 Abs. 1 BauNVO)
- Bauliche Unterordnung („in, an oder auf Dachflächen“) bzw. KWK in Gebäuden reicht
- Als Nebenanlagen gelten damit auch solche Solar- und KWK-Anlagen in, an oder auf Dachflächen bzw. in Gebäuden, deren Energie überwiegend oder vollständig in öffentliche Netze eingespeist wird

# update12 Änderungen in BauGB und BauNVO

Martin Rist, Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg, Stuttgart

## Anlagen zu Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen

(§ 14 Abs. 3 BauNVO)

Problem auch dieser Neuregelung:

- Änderungen der Baugebietsvorschriften der Baunutzungsverordnung gelten nur für künftige Bebauungspläne und gegebenenfalls dann, wenn es sich im Einzelfall um ein faktisches Baugebiet handelt (vgl. § 34 Absatz 2).
- Rückwirkungsregelungen in der BauNVO wurden bisher von der Rechtsprechung nicht akzeptiert.

Lösung des Gesetzgebers:

- Mit einem **§ 245a Absatz 1 BauGB** sollen die vorgeschlagenen Änderungen zur Zulässigkeit von entsprechenden Nebenanlagen Kraft Gesetzes auch bei bereits in Kraft befindliche Bebauungspläne Anwendung finden.
- Gemeinden können binnen 3 Monaten nach Verkündung abweichende Regelung in (bestehenden) Bebauungsplänen treffen (Beschluss entsprechender Veränderungssperre reicht), da vorgesehen ist, dass § 245a Absatz 2 BauGB drei Monate vor der Rückwirkungsregelung in Kraft tritt.

# update12 Änderungen in BauGB und BauNVO

Martin Rist, Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg, Stuttgart

## Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 Abs. 2 BauNVO)

Überschreitung der Obergrenzen künftig bei Vorliegen „städtebaulicher Gründe“ zulässig

- Es sind nicht mehr „besondere städtebauliche Gründe“ erforderlich und zu begründen

Überschreitung muss weiterhin durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden und keine nachteiligen Auswirkungen auf Umwelt entstehen

# update12 Änderungen in BauGB und BauNVO

Martin Rist, Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg, Stuttgart



Die **Kurzkommentierung** zur Baunutzungsverordnung (BauNVO) trägt einem dringenden Bedarf in der Planungs- und Baurechtspraxis Rechnung. Neben den großen Kommentaren braucht der Praktiker häufig einen schnellen und überschaubaren Zugriff auf die richtige Handhabung des komplizierten Vorschriftenwerks.

# **update12 Änderungen in BauGB und BauNVO**

Martin Rist, Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg, Stuttgart

**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!**

## Text BauGB 2004 bis 04.2011

### § 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung

(1) ...

(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 und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

(6)...

7. ...

h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,

8. die Belange

a)...

e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser,

f)...

### § 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

(1) ...

(2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzli-

## Text mit Änderungen 2011/2012

Änderungen 2011 in **schwarz** und **schwarzen Fettdruck**  
Änderungen nach Regierungsentwurf Juli 2012 in **rot** und **rotem Fettdruck**

### § 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung

(1) ...

(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 **und**, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, **auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, 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.**

(6)...

7. ...

h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften **Rechtsakten der Europäischen Union** festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,

8. die Belange

a)...

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

f)...

### § 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

(1) ...

(2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzli-

## Text mit Änderungen 2011

### § 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung

(1) ...

(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.

lichen 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.

(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. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

(4) Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Kommission anzuwenden.

chen 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 in der Abwägung nach § 1 Abs. 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.

(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. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. **§ 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend.**

(4) Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der **Europäischen Kommission** anzuwenden.

**(5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der**

**(5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel**

**Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.**

dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen

**§ 3 Beteiligung der Öffentlichkeit**

(1) ...  
(2) Die Entwürfe der Bauleitpläne sind mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen; dabei ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und, bei Aufstellung eines Bebauungsplans, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können. Die nach § 4 Abs. 2 Beteiligten sollen von der Auslegung benachrichtigt werden. ...

**§ 4a Gemeinsame Vorschriften zur Beteiligung**

(1) Die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung dienen insbesondere der vollständigen Ermittlung und zutreffenden Bewertung der von der Planung berührten Belange.

...

**§ 4b Einschaltung eines Dritten**

Die Gemeinde kann insbesondere zur Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten nach den §§ 2a bis 4a einem Dritten übertragen.

**§ 3 Beteiligung der Öffentlichkeit**

(1) ...  
(2) Die Entwürfe der Bauleitpläne sind mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen; dabei ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und, bei Aufstellung eines Bebauungsplans, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit 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. Die nach § 4 Abs. 2 Beteiligten sollen von der Auslegung benachrichtigt werden. ...

**§ 4a Gemeinsame Vorschriften zur Beteiligung**

(1) Die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung dienen insbesondere der vollständigen Ermittlung und zutreffenden Bewertung der von der Planung berührten Belange **und der Information der Öffentlichkeit**.

...

**§ 4b Einschaltung eines Dritten**

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.**

**§ 5 Inhalt des Flächennutzungsplans**

(1) ...

**§ 5 Inhalt des Flächennutzungsplans**

(1) ...

**§ 5 Inhalt des Flächennutzungsplans**

(1) ...

(2)  
1. ...  
2. die Ausstattung des Gemeindegebiets mit Einrichtungen und Anlagen 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,

3. ...  
(2b) Für Darstellungen des Flächennutzungsplans mit den Rechtswirkungen des § 35 Absatz 3 Satz 3 können sachliche Teilstäffelnutzungspläne aufgestellt werden.

## § 9 Inhalt des Bebauungsplans

(1) ...  
12. die Versorgungsflächen;  
...  
23. Gebiete, in denen  
a) ...  
b) bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien wie insbesondere Solarenergie getroffen werden müssen;  
...  
...

(2)  
1. ...  
2. die Ausstattung des Gemeindegebiets  
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,  
**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,**  
**c) mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen,**  
**d) mit zentralen Versorgungsbereichen;**  
3. ...  
(2b) Für Darstellungen des Flächennutzungsplans mit den Rechtswirkungen die Zwecke des § 35 Absatz 3 Satz 3 können sachliche Teilstäffelnutzungspläne aufgestellt werden; sie können auch für Teile des Gemeindegebiets aufgestellt werden.

## § 9 Inhalt des Bebauungsplans

(1) ...  
12. die Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung;  
...  
23. Gebiete, in denen  
a) ...  
b) bei der Errichtung von Gebäuden **oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen** bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien wie insbesondere Solarenergie die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen;  
...  
**(2b) Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) kann in einem Bebauungsplan, auch für Teile des räum-**

(2)  
1. ...  
2. die Ausstattung des Gemeindegebiets  
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,  
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,  
c) mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen;

3. ...  
(2b) Für die Zwecke des § 35 Absatz 3 Satz 3 können sachliche Teilstäffelnutzungspläne aufgestellt werden; sie können auch für Teile des Gemeindegebiets aufgestellt werden.

## § 9 Inhalt des Bebauungsplans

(1) ...  
12. die Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung;  
...  
23. Gebiete, in denen  
a) ...  
b) bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen;  
...  
...

lichen 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.

...

(6) Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht sollen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

(6) Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, **gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungzwang** sowie Denkmäler nach Landesrecht sollen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

## § 11 Städtebaulicher Vertrag

(1) Die Gemeinde kann städtebauliche Verträge schließen. Gegenstände eines städtebaulichen Vertrags 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 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 Abs. 3, die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen

## § 11 Städtebaulicher Vertrag

(1) Die Gemeinde kann städtebauliche Verträge schließen. Gegenstände eines städtebaulichen Vertrags 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;

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 Abs. 3 § 1a Absatz 3, die Berücksichtigung baukultureller Belange**, die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen

## § 11 Städtebaulicher Vertrag

(1) Die Gemeinde kann städtebauliche Verträge schließen. Gegenstände eines städtebaulichen Vertrags können insbesondere sein:

1. ...

sowie des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung;  
...

4. entsprechend den mit den städtebaulichen Planungen und Maßnahmen verfolgten Zielen und Zwecken die Nutzung von Netzen und Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung sowie von Solaranlagen für die Wärme-, Kälte- und Elektrizitätsversorgung;

(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.

(3)...

### § 13 Vereinfachtes Verfahren

(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

...

### § 13a Bebauungspläne der Innenentwicklung

(2) Im beschleunigten Verfahren

1. ...

4. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

(3) ...

### § 22 Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen

mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung;

...

4. entsprechend den mit den städtebaulichen Planungen und Maßnahmen verfolgten Zielen und Zwecken die **Errichtung und Nutzung von Netzen und Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung;**

**5. entsprechend den mit den städtebaulichen Planungen und Maßnahmen verfolgten Zielen und Zwecken die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden.**

(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. **Trägt oder übernimmt der Vertragspartner Kosten oder sonstige Aufwendungen, ist unbeschadet des Satzes 1 eine Eigenbeteiligung der Gemeinde nicht erforderlich.**

(3)...

### § 13 Vereinfachtes Verfahren

(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 **§ 9 Absatz 2a oder Absatz 2b**, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

...

### § 13a Bebauungspläne der Innenentwicklung

(2) Im beschleunigten Verfahren

1. ...

4. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 **Satz 5 Satz 6** vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

(3) ...

### § 22 Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen

4. entsprechend den mit den städtebaulichen Planungen und Maßnahmen verfolgten Zielen und Zwecken die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung;

5. entsprechend den mit den städtebaulichen Planungen und Maßnahmen verfolgten Zielen und Zwecken die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden.

(2) ...

...  
(6) Bei einem Grundstück, das im Geltungsbereich einer Satzung nach Absatz 1 liegt, darf das Grundbuchamt die von Absatz 1 erfassten Eintragungen in das Grundbuch nur vornehmen, wenn der Genehmigungsbescheid oder ein Zeugnis gemäß Absatz 5 Satz 5 vorgelegt wird oder wenn die Freistellungserklärung der Gemeinde gemäß Absatz 8 beim Grundbuchamt eingegangen ist. ...

...  
(8) Die Gemeinde hat den Genehmigungsvorbehalt aufzuheben oder im Einzelfall einzelne Grundstücke durch Erklärung gegenüber dem Eigentümer vom Genehmigungsvorbehalt freizustellen, wenn die Voraussetzungen für den Genehmigungsvorbehalt entfallen sind. Die Gemeinde teilt dem Grundbuchamt die Aufhebung des Genehmigungsvorbehalts sowie die genaue Bezeichnung der hiervon betroffenen Grundstücke unverzüglich mit. Von der genauen Bezeichnung kann abgesehen werden, wenn die gesamte Gemarkung betroffen ist und die Gemeinde dies dem Grundbuchamt mitteilt. Der Genehmigungsvorbehalt erlischt, wenn die Mitteilung über seine Aufhebung beim Grundbuchamt eingegangen ist.

#### § 27a Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter

(1) Die Gemeinde kann  
1. das ihr zustehende Vorkaufsrecht zugunsten eines Dritten ausüben, wenn das im Wege der Ausübung des Vorkaufsrechts zu erwerbende Grundstück für Zwecke der sozialen Wohnraumförderung oder die Wohnbebauung für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf genutzt werden soll und der Dritte in der Lage ist, das Grundstück binnen angemessener Frist dementsprechend zu bebauen, und sich hierzu verpflichtet, oder  
...

(2) ...  
(3) Für den von dem Begünstigten zu zahlenden Betrag und das Verfahren gilt § 28 Abs. 2 bis 4 entsprechend. Kommt der Begünstigte seiner Verpflichtung nach Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 nicht nach, soll die Gemeinde in entsprechender Anwendung des § 102 die Übertragung des Grundstücks zu ihren Gunsten oder zugunsten eines

...  
(6) Bei einem Grundstück, das im Geltungsbereich einer Satzung nach Absatz 1 liegt, darf das Grundbuchamt die von Absatz 1 erfassten Eintragungen in das Grundbuch nur vornehmen, wenn der Genehmigungsbescheid oder ein Zeugnis gemäß Absatz 5 Satz 5 vorgelegt wird oder wenn die Freistellungserklärung der Gemeinde gemäß Absatz 8 beim Grundbuchamt eingegangen ist. ...

...  
(8) Die Gemeinde hat den Genehmigungsvorbehalt aufzuheben oder im Einzelfall einzelne Grundstücke durch Erklärung gegenüber dem Eigentümer vom Genehmigungsvorbehalt freizustellen, wenn die Voraussetzungen für den Genehmigungsvorbehalt entfallen sind. Die Gemeinde teilt dem Grundbuchamt die Aufhebung des Genehmigungsvorbehalts sowie die genaue Bezeichnung der hiervon betroffenen Grundstücke unverzüglich mit. Von der genauen Bezeichnung kann abgesehen werden, wenn die gesamte Gemarkung betroffen ist und die Gemeinde dies dem Grundbuchamt mitteilt. **Der Genehmigungsvorbehalt erlischt, wenn die Mitteilung über seine Aufhebung beim Grundbuchamt eingegangen ist. Sobald die Mitteilung über die Aufhebung des Genehmigungsvorbehalts beim Grundbuchamt eingegangen ist, ist Absatz 6 Satz 1 nicht mehr anzuwenden.**

#### § 27a Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter

(1) Die Gemeinde kann  
**1. das ihr zustehende Vorkaufsrecht zugunsten eines Dritten ausüben, wenn das im Wege der Ausübung des Vorkaufsrechts zu erwerbende Grundstück für Zwecke der sozialen Wohnraumförderung oder die Wohnbebauung für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf genutzt werden soll und der Dritte in der Lage ist, das Grundstück binnen angemessener Frist dementsprechend zu bebauen, und sich hierzu verpflichtet, oder 1. ihr Vorkaufsrecht zugunsten eines Dritten ausüben, wenn der Dritte zu der mit der Ausübung des Vorkaufsrechts bezeichneten Verwendung des Grundstücks innerhalb angemessener Frist in der Lage ist und sich hierzu verpflichtet oder**

(2) ...  
(3) Für den von dem Begünstigten zu zahlenden Betrag und das Verfahren gilt § 28 Abs. 2 bis 4 entsprechend. **Kommt der Begünstigte seiner Verpflichtung nach Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 nicht nach, soll die Gemeinde in entsprechender Anwendung des § 102 die Übertragung des Grundstücks zu ihren Gunsten oder zugunsten eines Bauwilligen**

Bauwilligen verlangen, der dazu in der Lage ist und sich verpflichtet, die Baumaßnahmen innerhalb angemessener Frist durchzuführen. Für die Entschädigung und das Verfahren gelten die Vorschriften des Fünften Teils über die Rückenteignung entsprechend. Die Haftung der Gemeinde nach § 28 Abs. 3 Satz 7 bleibt unberührt.

**verlangen, der dazu in der Lage ist und sich verpflichtet, die Baumaßnahmen innerhalb angemessener Frist durchzuführen. Kommt der Begünstigte seiner Verpflichtung nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 nicht nach, soll die Gemeinde in entsprechender Anwendung des § 102 die Übertragung des Grundstücks zu ihren Gunsten oder zugunsten eines Übernahmewilligen verlangen, der zur Verwirklichung des Verwendungszwecks innerhalb angemessener Frist in der Lage ist und sich hierzu verpflichtet.**

Für die Entschädigung und das Verfahren gelten die Vorschriften des Fünften Teils über die Rückenteignung entsprechend. Die Haftung der Gemeinde nach § 28 Abs. 3 Satz 7 bleibt unberührt.

#### § 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

...

(3a) 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 oder der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken dient,

(4) ...  
(5) Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 ist, dass 1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,  
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und  
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.  
In den Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 getroffen werden. § 9 Abs. 6 ist entsprechend anzuwenden. § 9 Absatz 6 und § 31 sind entsprechend anzuwenden.

#### § 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

...

(3a) 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 oder der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken dient, 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,...

(4) ...  
(5) Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 ist, dass 1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,  
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und  
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.  
In den Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 getroffen werden. § 9 Abs. 6 ist entsprechend anzuwenden. § 9 Absatz 6 und § 31 sind entsprechend anzuwenden.

anzuwenden. Auf die Satzung nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 sind ergänzend § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a entsprechend anzuwenden; ihr ist eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 1 beizufügen.

(6) ...

### § 35 Bauen im Außenbereich

(1) ...

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,

6. ...

d) die installierte elektrische Leistung der Anlage überschreitet nicht 0,5 MW oder

7. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Kernenergie zu friedlichen Zwecken oder der Entsorgung radioaktiver Abfälle dient

(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 Vorausset-

ergänzend § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a entsprechend anzuwenden; ihr ist eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 1 beizufügen.

(6) ...

### § 35 Bauen im Außenbereich

(1) ...

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 Baugebäude liegen und mit gemeinsamen betrieblichen oder baulichen Einrichtungen verbunden sind,**

6. ...

d) die Feuerungswärmeleistung der Anlage überschreitet nicht 2,0 Megawatt und die Kapazität einer Anlage zur Erzeugung von Biogas überschreitet nicht 2,3 Millionen Normkubikmeter Biogas pro Jahr,

7. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Kernenergie zu friedlichen Zwecken oder der Entsorgung radioaktiver Abfälle dient, **mit Ausnahme der Neuerrichtung von Anlagen zur Spaltung von Kernbrennstoffen zur gewerblichen Erzeugung von Elektrizität, oder**

**8. der Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen von zulässigerweise genutzten Gebäuden dient, wenn die Anlage dem Gebäude baulich untergeordnet ist.**

(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 Vorausset-

### § 35 Bauen im Außenbereich

(1) ...

6. ...

d) die Feuerungswärmeleistung der Anlage überschreitet nicht 2,0 Megawatt und die Kapazität einer Anlage zur Erzeugung von Biogas überschreitet nicht 2,3 Millionen Normkubikmeter Biogas pro Jahr,

7. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Kernenergie zu friedlichen Zwecken oder der Entsorgung radioaktiver Abfälle dient, mit Ausnahme der Neuerrichtung von Anlagen zur Spaltung von Kernbrennstoffen zur gewerblichen Erzeugung von Elektrizität, oder

8. der Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen von zulässigerweise genutzten Gebäuden dient, wenn die Anlage dem Gebäude baulich untergeordnet ist.

zungen:

- 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 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.

gen:

- 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. In den Fällen des Satzes 1 Nr. 2 und 3 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.**

(5)...

#### § 122 Vollstreckbarer Titel

(1) ...  
(2) Die vollstreckbare Ausfertigung wird von dem Urkundsbeamten der Geschäftsstelle des Amtsgerichts erteilt, in dessen Bezirk die Enteignungsbehörde ihren Sitz hat und, wenn das Verfahren bei einem Gericht anhängig ist, von dem Urkundsbeamten der Geschäftsstelle dieses Gerichts. In den Fällen der §§ 731, 767 bis 770, 785, 786 und 791 der Zivilprozeßordnung tritt das Amtsgericht, in dessen Bezirk die Enteignungsbehörde ihren Sitz hat, an die Stelle

#### § 122 Vollstreckbarer Titel

(1) ...  
(2) Die vollstreckbare Ausfertigung wird von dem Urkundsbeamten der Geschäftsstelle des Amtsgerichts erteilt, in dessen Bezirk die Enteignungsbehörde ihren Sitz hat und, wenn das Verfahren bei einem Gericht anhängig ist, von dem Urkundsbeamten der Geschäftsstelle dieses Gerichts. In den Fällen der §§ 731, 767 bis 770, 785, **786 und 794** und **786** der Zivilprozeßordnung tritt das Amtsgericht, in dessen Bezirk die Enteignungsbehörde ihren Sitz hat, an die

des Prozessgerichts.

#### § 124 Erschließungsvertrag

(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.

Stelle des Prozessgerichts.

#### § 124 Erschließungsvertrag

~~(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.~~

#### § 124 Erschließungspflicht nach abgelehntem Vertragsangebot

~~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.~~

#### § 133 Gegenstand und Entstehung der Beitragspflicht

...

(3) .... Der Rückzahlungsanspruch ist ab Erhebung der Vorausleistung mit 2 vom Hundert über dem Diskontsatz der Deutschen Bundesbank jährlich zu verzinsen. Die Gemeinde kann Bestimmungen über die Ablösung des Erschließungsbeitrags im ganzen vor Entstehung der Beitragspflicht treffen.

#### § 133 Gegenstand und Entstehung der Beitragspflicht

...

(3) .... Der Rückzahlungsanspruch ist ab Erhebung der Vorausleistung mit 2 vom Hundert über dem **Diskontsatz der Deutschen Bundesbank Basiszinssatz nach § 247 des Bürgerlichen Gesetzbuchs** jährlich zu verzinsen. Die Gemeinde kann Bestimmungen über die Ablösung des Erschließungsbeitrags im ganzen vor Entstehung der Beitragspflicht treffen.

#### § 135 Fälligkeit und Zahlung des Beitrags

...

(3) ... Der jeweilige Restbetrag ist mit höchstens 2 vom Hundert über dem Diskontsatz der Deutschen Bundesbank jährlich zu verzinsen. ...

#### § 135 Fälligkeit und Zahlung des Beitrags

...

(3) ... Der jeweilige Restbetrag ist mit höchstens 2 vom Hundert über dem **Diskontsatz der Deutschen Bundesbank Basiszinssatz nach § 247 des Bürgerlichen Gesetzbuchs**

jährlich zu verzinsen. ...

#### § 136 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

(1) ...  
(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 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  
a) ...  
g) die vorhandene Erschließung;

2. ...  
(4) Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen dazu beitragen, dass  
1. die bauliche Struktur in allen Teilen des Bundesgebiets nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt wird,

2. ...

#### § 136 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

(1) ...  
(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  
a) ...  
g) die vorhandene Erschließung,  
**h) die energetische Beschaffenheit, die Gesamtergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung;**

2. ...  
(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,  
2. ...

## § 148 Baumaßnahmen

(1) ...  
(2) Zu den Baumaßnahmen gehören  
1. die Modernisierung und Instandsetzung,  
2. die Neubebauung und die Ersatzbauten,  
3. die Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sowie  
4. die Verlagerung oder Änderung von Betrieben.

## § 148 Baumaßnahmen

(1) ...  
(2) Zu den Baumaßnahmen gehören  
1. die Modernisierung und Instandsetzung,  
2. die Neubebauung und die Ersatzbauten,  
3. die Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen **sowie**,  
4. die Verlagerung oder Änderung von Betrieben **sowie**  
**5. die Errichtung oder Erweiterung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung.**

## § 148 Baumaßnahmen

(1) ...  
(2) Zu den Baumaßnahmen gehören  
1. die Modernisierung und Instandsetzung,  
2. die Neubebauung und die Ersatzbauten,  
3. die Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen,  
4. die Verlagerung oder Änderung von Betrieben sowie  
5. die Errichtung oder Erweiterung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung.

## § 171a Stadtumbaumaßnahmen

(1) ...  
(2) Stadtumbaumaßnahmen sind Maßnahmen, durch die in von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen vorgenommen werden. Erhebliche städtebauliche Funktionsverluste liegen insbesondere vor, wenn ein dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen für bestimmte Nutzungen, namentlich für Wohnzwecke, besteht oder zu erwarten ist.

(3) ...  
1. die Siedlungsstruktur den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft,  
...

6. freigelegte Flächen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung oder einer hiermit verträglichen Zwischennutzung zugeführt werden,

7. innerstädtische Altbaubestände erhalten werden.

## § 171a Stadtumbaumaßnahmen

(1) ...  
(2) Stadtumbaumaßnahmen sind Maßnahmen, durch die in von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen vorgenommen werden. Erhebliche städtebauliche Funktionsverluste liegen insbesondere vor, wenn ein dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen für bestimmte Nutzungen, namentlich für Wohnzwecke, besteht oder zu erwarten ist **oder wenn die allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung nicht erfüllt werden.**

(3) ...  
1. die Siedlungsstruktur den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft **sowie den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung angepasst wird,**

6. **brachliegende oder freigelegte Flächen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, insbesondere dem Klimaschutz und der Klimaanpassung dienenden städtebaulichen Entwicklung** oder einer hiermit mit dieser verträglichen Zwischennutzung zugeführt werden,  
7. innerstädtische Altbaubestände **nachhaltig** erhalten werden.

## § 171a Stadtumbaumaßnahmen

(1) ...  
(2) Stadtumbaumaßnahmen sind Maßnahmen, durch die in von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen vorgenommen werden. Erhebliche städtebauliche Funktionsverluste liegen insbesondere vor, wenn ein dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen für bestimmte Nutzungen, namentlich für Wohnzwecke, besteht oder zu erwarten ist oder wenn die allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung nicht erfüllt werden.

(3) ...  
1. die Siedlungsstruktur den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft sowie den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung angepasst wird,

6. brachliegende oder freigelegte Flächen einer nachhaltigen, insbesondere dem Klimaschutz und der Klimaanpassung dienenden oder einer mit diesen verträglichen Zwischennutzung zugeführt werden,

7. innerstädtische Altbaubestände nachhaltig erhalten werden.

## § 171c Stadtumbauvertrag

... Gegenstände der Verträge können insbesondere auch sein

## § 171c Stadtumbauvertrag

... Gegenstände der Verträge können insbesondere auch sein

## § 171c Stadtumbauvertrag

... Gegenstände der Verträge können insbesondere auch sein

1. die Durchführung des Rückbaus oder der Anpassung baulicher Anlagen innerhalb einer bestimmten Frist und die Kostentragung dafür;  
2. ...

#### § 171d Sicherung von Durchführungsmaßnahmen

(1) Die Gemeinde kann durch Satzung ein Gebiet bezeichnen, das ein festgelegtes Stadtumbaugebiet (§ 171b Abs. 1) oder Teile davon umfasst und in dem zur Sicherung und sozialverträglichen Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen die in § 14 Abs. 1 bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen der Genehmigung bedürfen.

(2) ...

#### § 179 Rückbau- und Entsiegelungsgebot

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

1. ...

#### § 192 Gutachterausschuss

(1) ...  
(2) Die Gutachterausschüsse bestehen aus einem Vorsitzenden und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern.  
(3) Der Vorsitzende und die weiteren Gutachter sollen in der Ermittlung von Grundstückswerten oder sonstigen Wertermittlungen sachkundig und erfahren sein und dürfen nicht hauptamtlich mit der Verwaltung der Grundstücke der Gebietskörperschaft, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet ist, befasst sein. Für die Ermittlung der Bodenrichtwerte ist ein Bediensteter der zuständigen Finanzbehörde mit Erfahrung in der steuerlichen Bewertung von Grundstücken als Gutachter vorzusehen.  
(4) ...

#### § 195 Kaufpreissammlung

(1) Zur Führung der Kaufpreissammlung ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem

1. die Durchführung des Rückbaus **oder der Anpassung** baulicher Anlagen innerhalb einer bestimmten Frist und die Kostentragung ~~für den Rückbau~~ **dafür**;  
2. ...

#### § 171d Sicherung von Durchführungsmaßnahmen

(1) Die Gemeinde kann durch Satzung ein Gebiet bezeichnen, das ein festgelegtes Stadtumbaugebiet (§ 171b Abs. 1) oder Teile davon umfasst und in dem zur Sicherung und sozialverträglichen Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen die in § 14 Abs. 1 bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen der Genehmigung bedürfen. **Auf die Satzung ist § 16 Absatz 2 entsprechend anzuwenden.**

(2) ...

#### § 179 Rückbau- und Entsiegelungsgebot

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

1. ...

#### § 192 Gutachterausschuss

(1) ...  
(2) Die Gutachterausschüsse bestehen aus einem Vorsitzenden und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern **einschließlich eines Bediensteten der zuständigen Finanzbehörde mit Erfahrung in der steuerlichen Bewertung von Grundstücken**.  
(3) Der Vorsitzende und die weiteren Gutachter sollen in der Ermittlung von Grundstückswerten oder sonstigen Wertermittlungen sachkundig und erfahren sein und dürfen nicht hauptamtlich mit der Verwaltung der Grundstücke der Gebietskörperschaft, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet ist, befasst sein. Für die Ermittlung der Bodenrichtwerte ist **ein Bediensteter der zuständigen Finanzbehörde mit Erfahrung in der steuerlichen Bewertung von Grundstücken der Bedienstete der zuständigen Finanzbehörde** als Gutachter vorzusehen.  
(4) ...

#### § 195 Kaufpreissammlung

(1) Zur Führung der Kaufpreissammlung ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem

1. die Durchführung des Rückbaus oder der Anpassung baulicher Anlagen innerhalb einer bestimmten Frist und die Kostentragung dafür;  
2. ...

Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden. Dies gilt auch für das Angebot und die Annahme eines Vertrags, wenn diese getrennt beurkundet werden, sowie entsprechend für die Einigung vor einer Enteignungsbehörde, den Enteignungsbeschluss, den Beschluss über die Vorwegnahme einer Entscheidung im Umlegungsverfahren, den Beschluss über die Aufstellung eines Umlegungsplans, den Beschluss über eine vereinfachte Umlegung und für den Zuschlag in einem Zwangsversteigerungsverfahren.

(2) Die Kaufpreissammlung darf nur dem zuständigen Finanzamt für Zwecke der Besteuerung übermittelt werden. Vorschriften, nach denen Urkunden oder Akten den Gerichten oder Staatsanwaltschaften vorzulegen sind, bleiben unberührt.

(3) ...

#### § 197 Befugnisse des Gutachterausschusses

(1) ...  
(2) Alle Gerichte und Behörden haben dem Gutachterausschuss Rechts- und Amtshilfe zu leisten. Das Finanzamt erteilt dem Gutachterausschuss Auskünfte über Grundstücke, soweit dies zur Ermittlung von Ausgleichsbeträgen und Enteignungsentschädigungen erforderlich ist.

Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht **zu begründen erstmals oder erneut zu bestellen**, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden. Dies gilt auch für das Angebot und die Annahme eines Vertrags, wenn diese getrennt beurkundet werden, sowie entsprechend für die Einigung vor einer Enteignungsbehörde, den Enteignungsbeschluss, den Beschluss über die Vorwegnahme einer Entscheidung im Umlegungsverfahren, den Beschluss über die Aufstellung eines Umlegungsplans, den Beschluss über eine vereinfachte Umlegung und für den Zuschlag in einem Zwangsversteigerungsverfahren.

(2) Die Kaufpreissammlung darf nur dem zuständigen Finanzamt für Zwecke der Besteuerung **und dem zuständigen Statistikamt für Zwecke der Preisstatistik** übermittelt werden. Vorschriften, nach denen Urkunden oder Akten den Gerichten oder Staatsanwaltschaften vorzulegen sind, bleiben unberührt.

(3) ...

#### § 197 Befugnisse des Gutachterausschusses

(1) ...  
(2) **Alle Gerichte und Behörden haben dem Gutachterausschuss Rechts- und Amtshilfe zu leisten. Das Finanzamt erteilt dem Gutachterausschuss Auskünfte über Grundstücke, soweit dies zur Ermittlung von Ausgleichsbeträgen und Enteignungsentschädigungen erforderlich ist. Alle Gerichte und Behörden haben dem Gutachterausschuss Rechts- und Amtshilfe zu leisten. Die Finanzbehörden erteilen dem Gutachterausschuss auf Ersuchen Auskünfte über Grundstücke, soweit ihnen die Verhältnisse der Grundstücke bekannt sind und dies zur Ermittlung von Ausgleichsbeträgen und Enteignungsentschädigungen sowie zur Ermittlung von Verkehrswerten und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenrichtwerte erforderlich ist. Die Auskunftspflicht besteht nicht, soweit deren Erfüllung mit einem unverhältnismäßigen Aufwand verbunden wäre.**

#### § 199 Ermächtigungen

(1) ...  
(2) Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung  
1. die Bildung und das Tätigwerden der Gutachterausschüsse und der Oberen Gutachterausschüsse, soweit in diesem Gesetzbuch nicht bereits geschehen, die Mitwir-

#### § 199 Ermächtigungen

(1) ...  
(2) Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung  
1. die Bildung und das Tätigwerden der Gutachterausschüsse und der Oberen Gutachterausschüsse **sowie der Zentralen Geschäftsstellen**, soweit in diesem Gesetzbuch nicht

kung der Gutachter und deren Ausschluss im Einzelfall,  
2. ...  
4. die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung sowie die Veröffentlichung der Bodenrichtwerte und sonstiger Daten der Wertermittlung und die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung,

5. ...

#### § 242 Überleitungsvorschriften für die Erschließung

(1) ...  
(8) § 124 Abs. 2 Satz 2 ist auch auf Kostenvereinbarungen in Erschließungsverträgen anzuwenden, die vor dem 1. Mai 1993 geschlossen worden sind. Auf diese Verträge ist § 129 Abs. 1 Satz 3 weiterhin anzuwenden.

#### § 245a

bereits geschehen, die Mitwirkung der Gutachter und deren Ausschluss im Einzelfall,

2. ...  
4. die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung, die Häufigkeit der Bodenrichtwertermittlung sowie die Veröffentlichung der Bodenrichtwerte und sonstiger Daten der Wertermittlung und die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung,

5. ...

#### § 242 Überleitungsvorschriften für die Erschließung

(1) ...  
(8) ~~§ 124 Abs. 2 Satz 2~~ § 124 Absatz 2 Satz 2 in der bis zum ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 3 Absatz 1 dieses Gesetzes] geltenden Fassung ist auch auf Kostenvereinbarungen in Erschließungsverträgen anzuwenden, die vor dem 1. Mai 1993 geschlossen worden sind. Auf diese Verträge ist § 129 Abs. 1 Satz 3 weiterhin anzuwenden.

#### § 245a Überleitungsvorschriften aus Anlass des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts

(1) 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 ab dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 3 Absatz 1 dieses Gesetzes] geltenden Fassung gelten vorbehaltlich des Satzes 2 und des Absatzes 2 auch für Bebauungspläne, die auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung in einer Fassung vor dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 3 Absatz 1 dieses Gesetzes] in Kraft getreten sind. Satz 1 gilt nicht in Bezug auf Anlagen zur Kinderbetreuung, wenn vor dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 3 Absatz 1 dieses Gesetzes] die ausnahmsweise Zulässigkeit dieser Anlagen nach § 3 Absatz 3 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung in der vom 27. Januar 1990 bis zum ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 3 Absatz 1 dieses Gesetzes] geltenden Fassung durch Festsetzungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 1, Absatz 8 und 9 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen worden ist.

(2) Die sich aus § 3 Absatz 2 Nummer 2 und § 14 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der ab dem ... [einset-

zen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 3 Absatz 1 dieses Gesetzes] geltenden 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 ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 3 Absatz 1 dieses Gesetzes] eingeleitet werden.

(3) Darstellungen in Flächennutzungsplänen, die vor dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 3 Absatz 1 dieses Gesetzes] in Bezug auf bauliche Anlagen zur Tierhaltung im Sinne des § 35 Absatz 1 Nummer 4 die Rechtswirkungen des § 35 Absatz 3 Satz 3 erzielt haben, haben diese Rechtswirkungen auch in Bezug auf bauliche Anlagen zur Tierhaltung im Sinne der ab dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 3 Absatz 1 dieses Gesetzes] geltenden Fassung des § 35 Absatz 1 Nummer 4. Wenn ein Fortgelten der Rechtswirkungen nach Satz 1 der ursprünglichen planerischen Zielsetzung widerspricht, stellt die Gemeinde dies in einem Beschluss fest, der ortsüblich bekannt zu machen ist. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses gelten die entsprechenden Darstellungen als aufgehoben; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

#### § 248 Sonderregelung zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie

In Gebieten mit Bebauungsplänen oder Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 oder 3 sind bei Maßnahmen an bestehenden Gebäuden zum Zwecke der Energieeinsparung geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit dies mit nachbarlichen Interessen und baukulturellen Belangen vereinbar ist. Satz 1 gilt entsprechend für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen. In den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen gelten die Sätze 1

#### § 248 Sonderregelung zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie

In Gebieten mit Bebauungsplänen oder Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 oder 3 sind bei Maßnahmen an bestehenden Gebäuden zum Zwecke der Energieeinsparung geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit dies mit nachbarlichen Interessen und baukulturellen Belangen vereinbar ist. Satz 1 gilt entsprechend für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen. In den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen gelten die Sätze 1 und 2 entsprechend für Abweichungen

**und 2 entsprechend für Abweichungen vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung (§ 34 Absatz 1 Satz 1).**

**§ 249 Sonderregelungen zur Windenergie in der Bauleitplanung**

**(1) Werden in einem Flächennutzungsplan zusätzliche Flächen für die Nutzung von Windenergie dargestellt, folgt daraus nicht, dass die vorhandenen Darstellungen des Flächennutzungsplans zur Erzielung der Rechtswirkungen des § 35 Absatz 3 Satz 3 nicht ausreichend sind. Satz 1 gilt entsprechend bei der Änderung oder Aufhebung von Darstellungen zum Maß der baulichen Nutzung. Die Sätze 1 und 2 gelten für Bebauungspläne, die aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden, entsprechend.**

**(2) Nach § 9 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 kann auch festgesetzt werden, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Windenergieanlagen nur zulässig sind, wenn sichergestellt ist, dass nach der Errichtung der im Bebauungsplan festgesetzten Windenergieanlagen andere im Bebauungsplan bezeichnete Windenergieanlagen innerhalb einer im Bebauungsplan zu bestimmenden angemessenen Frist zurückgebaut werden. Die Standorte der zurückzubauenden Windenergieanlagen können auch außerhalb des Bebauungsplangebiets oder außerhalb des Gemeindegebiets liegen. Darstellungen im Flächennutzungsplan, die die Rechtswirkungen des § 35 Absatz 3 Satz 3 haben, können mit Bestimmungen entsprechend den Sätzen 1 und 2 mit Wirkung für die Zulässigkeit der Windenergieanlagen nach § 35 Absatz 1 Nummer 5 verbunden sein.**

vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung (§ 34 Absatz 1 Satz 1).

**§ 249 Sonderregelungen zur Windenergie in der Bauleitplanung**

**(1) Werden in einem Flächennutzungsplan zusätzliche Flächen für die Nutzung von Windenergie dargestellt, folgt daraus nicht, dass die vorhandenen Darstellungen des Flächennutzungsplans zur Erzielung der Rechtswirkungen des § 35 Absatz 3 Satz 3 nicht ausreichend sind. Satz 1 gilt entsprechend bei der Änderung oder Aufhebung von Darstellungen zum Maß der baulichen Nutzung. Die Sätze 1 und 2 gelten für Bebauungspläne, die aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden, entsprechend.**

**(2) Nach § 9 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 kann auch festgesetzt werden, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Windenergieanlagen nur zulässig sind, wenn sichergestellt ist, dass nach der Errichtung der im Bebauungsplan festgesetzten Windenergieanlagen andere im Bebauungsplan bezeichnete Windenergieanlagen innerhalb einer im Bebauungsplan zu bestimmenden angemessenen Frist zurückgebaut werden. Die Standorte der zurückzubauenden Windenergieanlagen können auch außerhalb des Bebauungsplangebiets oder außerhalb des Gemeindegebiets liegen. Darstellungen im Flächennutzungsplan, die die Rechtswirkungen des § 35 Absatz 3 Satz 3 haben, können mit Bestimmungen entsprechend den Sätzen 1 und 2 mit Wirkung für die Zulässigkeit der Windenergieanlagen nach § 35 Absatz 1 Nummer 5 verbunden sein.**

**Anlage 2**

Nachstehende Kriterien sind anzuwenden, soweit auf Anlage 2 Bezug genommen wird.

...  
2.6.7Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,

**Anlage 2**

Nachstehende Kriterien sind anzuwenden, soweit auf Anlage 2 Bezug genommen wird.

...  
2.6.7Gebiete, in denen die in den **Gemeinschaftsvorschriften Rechtsakten der Europäischen Union** festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,

## Baunutzungsverordnung:

### § 1 Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete

(1) ...  
(5) Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, daß bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2, 4 bis 9 und 13 allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.  
(6) ...

### § 3 Reine Wohngebiete

(1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.  
(2) Zulässig sind Wohngebäude.

(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. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
(4) ...

### § 14 Nebenanlagen

(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. Soweit nicht bereits in den Baugebieten nach dieser Verordnung Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung zulässig sind, gehören zu den untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des Satzes 1 auch solche für die Kleintierhaltung. 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 die-

### § 1 Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete

(1) ...  
(5) Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, daß bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2, 4 bis 9 und 13 allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.  
(6) ...

### § 3 Reine Wohngebiete

(1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.  
(2) Zulässig sind **Wohngebäude**.  
**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.  
(4) ...

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

(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. Soweit nicht bereits in den Baugebieten nach dieser Verordnung Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, **einschließlich der Kleintierhaltungszucht**, zulässig sind, gehören zu den untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des Satzes 1 auch solche für die Kleintierhaltung. 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 die-

ser 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.

nenenden 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 Strahlungsgennergie 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.**

**§ 17 Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung**

(1) ...  
(2) 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.  
Dies gilt nicht für Wochenendhausgebiete und Ferienhausgebiete.

(3) In Gebieten, die am 1. August 1962 überwiegend bebaut waren, können die Obergrenzen des Absatzes 1 überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 ist entsprechend anzuwenden.

**§ 17 Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung**

(1) ...  
(2) **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.**  
Dies gilt nicht für Wochenendhausgebiete und Ferienhausgebiete. **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 nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.**

**(3) In Gebieten, die am 1. August 1962 überwiegend bebaut waren, können die Obergrenzen des Absatzes 1 überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 ist entsprechend anzuwenden.**

**§ 25d Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwick-**

### lung des Städtebaurechts

Ist der Entwurf eines Bauleitplans vor dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 3 Absatz 1 dieses Gesetzes] nach § 3 Absatz 2 des Baugesetzbuchs öffentlich ausgelegt worden, ist auf ihn diese Verordnung in der bis zum ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 3 Absatz 1 dieses Gesetzes] geltenden Fassung anzuwenden. Das Recht der Gemeinde, das Verfahren zur Aufstellung des Bauleitplans erneut einzuleiten, bleibt unberührt.

### § 26a Überleitungsregelungen aus Anlaß der Herstellung der Einheit Deutschlands

- (1) In dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet ist § 17 Abs. 3 auf Gebiete anzuwenden, die am 1. Juli 1990 überwiegend bebaut waren.
- (2) Soweit in dieser Verordnung auf Vorschriften verwiesen wird, die in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet keine Anwendung finden, sind die entsprechenden Vorschriften der Deutschen Demokratischen Republik anzuwenden. Bestehen solche Vorschriften nicht oder würde ihre Anwendung dem Sinn der Verweisung widersprechen, gelten die Vorschriften, auf die verwiesen wird, entsprechend.

### § 26a Überleitungsregelungen aus Anlaß der Herstellung der Einheit Deutschlands

- (1) In dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet ist § 17 Abs. 3 auf Gebiete anzuwenden, die am 1. Juli 1990 überwiegend bebaut waren.
- (2) Soweit in dieser Verordnung auf Vorschriften verwiesen wird, die in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet keine Anwendung finden, sind die entsprechenden Vorschriften der Deutschen Demokratischen Republik anzuwenden. Bestehen solche Vorschriften nicht oder würde ihre Anwendung dem Sinn der Verweisung widersprechen, gelten die Vorschriften, auf die verwiesen wird, entsprechend.

### Inkrafttreten (des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts)

- (1) Dieses Gesetz tritt vorbehaltlich des Absatzes 2 am ... [einsetzen: Datum desjenigen Tages des dritten auf den Monat der Verkündung folgenden Kalendermonats, dessen Zahl mit der des Tages der Verkündung übereinstimmt, oder, wenn es einen solchen Kalendertag nicht gibt, Datum des ersten Tages des darauf folgenden Monats] in Kraft.
- (2) In Artikel 1 Nummer 28 tritt § 245a Absatz 2 des Baugesetzbuchs am Tag nach der Verkündung in Kraft.