

# Legal Update

## Energiewirtschaftsrecht

### Die BauGB-Novelle 2013

Nora Schroeder, LL.M.  
München, 14.06.2013

Mit der BauGB-Novelle 2013 steht demnächst der „2. Teil“ der Novellierung des Baugesetzbuches an. Das bereits am 25. April 2013 durch den Deutschen Bundestag beschlossene „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ wird nach seiner noch offenen Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt den am 30. Juli 2011 mit dem „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ in Kraft getretenen „1. Teil“ der BauGB-Novelle ergänzen.

Der „2. Teil“ der Novelle wird folgende wesentliche Änderungen des BauGB enthalten:

- Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme
- Darstellung zentraler Versorgungsbereiche im Flächennutzungsplan
- Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten
- Abweichen vom Gebot des Einfügens
- Rückbaugesamt
- Vereinfachung des gesetzlichen Vorkaufsrechts zugunsten Dritter

- Neuregelung des Erschließungsvertrags

#### I. Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme

Mit der Novelle werden § 1 Abs. 5 BauGB – Ziele und Grundsätze der Bauleitplanung - sowie § 1 Abs. 2 BauGB - Bodenschutzklausel – neu gefasst.

Nach § 1 Abs. 5 BauGB n. F. soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. § 1 Abs. 2 BauGB n. F. verlangt nunmehr eine Begründung der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen. Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung unter Berücksichtigung von insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten sind zugrunde zu legen.

#### II. Darstellung zentraler Versorgungsbereich

Neu ist in § 5 Abs. 2 BauGB n. F. als Darstellung im Flächennutzungsplan unter Ziffer 2 d) die Ausstellung des Gemeindegebietes mit zentralen Versorgungsbereichen vorgesehen.

### III. Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten

Nach § 9 Abs. 2a BauGB wird folgender Abs. 2b neu eingefügt:

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

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

### IV. Abweichen vom Gebot des Einfügens

§ 34 Abs. 3a BauGB wird folgende neue Fassung erhalten:

(3 a) Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Abs. 1 S. 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung

1. der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs, *einschließlich der Nutzungsänderung zu Wohnzwecken*, oder der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung einer zulässigerweise errichteten, *Wohnzwecken dienenden baulichen Anlage dient*,
2. städtebaulich vertretbar ist und
3. auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Satz 1 findet keine Anwendung auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölke-

rung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können.

### V. Rückbaugebot

In § 179 Abs. 1 S. 1 BauGB wird die Beschränkung des Anwendungsbereichs des Rückbaugebots auf Bebauungsplangebiete für die Fälle der Nr. 2 aufgehoben. Weiterhin wird § 179 BauGB folgender Abs. 4 angefügt:

(4) Im Falle des Abs. 1 S. 1 Nr. 2 sind die Beseitigungskosten vom Eigentümer bis zur Höhe der ihm durch die Beseitigung entstehenden Vermögensvorteile zu tragen. Der Kostenerstattungsbetrag kann durch Bescheid geltend gemacht werden, sobald die bauliche Anlage ganz oder teilweise beseitigt ist. Der Betrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück.

### VI. Vereinfachung des gesetzlichen Vorkaufsrechts

§ 27 a Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB wird folgende neue Fassung erhalten:

(1) Die Gemeinde kann

1. ihr Vorkaufsrecht zugunsten eines Dritten ausüben, wenn der Dritte zu der mit der Ausübung des Vorkaufsrechts bezweckten Verwendung des Grundstücks innerhalb angemessener Frist in der Lage ist und sich hierzu verpflichtet, oder
2. ...

Durch diese Regelung soll die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts der Gemeinde zugunsten Dritter erweitert werden. Der sonst häufige Durchgangserwerb der Gemeinde soll vermieden werden, um den damit einhergehenden verwaltungsmäßigen, zeitlichen und finanziellen Aufwand zu verringern.

## VII. Neuregelung des Erschließungsvertrages

Der Erschließungsvertrag wird nun nicht mehr in § 124 BauGB, sondern in § 11 BauGB – Städtebaulicher Vertrag – geregelt.

§ 11 BauGB wird hierfür folgende neue Fassung erhalten:

(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 eigenen 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 (...)*

Nr. 2-5

*Die Gemeinde kann städtebauliche Verträge auch mit einer juristischen Person abschließen an der sie beteiligt ist.*

(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.*

Die neuen Regelungen zum Erschließungsvertrag sind auf die Grundsatzentscheidungen des Bundesverwaltungsgerichtes vom 1. Dezember 2010 – 9 C 8/99 zurückzuführen. In dieser Entscheidung wurde zum einen entschieden, dass eine von der Gemeinde beherrschte Gesellschaft kein Dritter i. S. d. § 124 Abs. 1 BauGB a. F. ist, auf den die Erschließung übertragen werden kann. Zum anderen wurde entschieden, dass die Gemeinde für

die Erschließung (nur) zwei Möglichkeiten hat (Regimeentscheidung):

Entweder

es erfolgt eine Erschließung durch die Gemeinde in Eigenregie (Folge: Erschließungsbeitragsrecht)

oder

es erfolgt eine Erschließung durch einen Dritten in Fremdregie (Erschließungsvertrag). In diesem Fall refinanziert sich der Dritte privatrechtlich.

Eine Kombination dieser Regime ist nach der Grundsatzentscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes nicht möglich.

§ 124 BauGB n. F. wird nur noch die Erschließungspflicht nach abgelehntem Vertragsangebot enthalten. Hat die Gemeinde einen Bebauungsplan i. S. d. § 30 Abs. 1 BauGB erlassen und lehnt sie selbst das zumutbare Angebot zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages ab, ist sie in der Folge daraus verpflichtet, die Erschließung selbst durchzuführen.

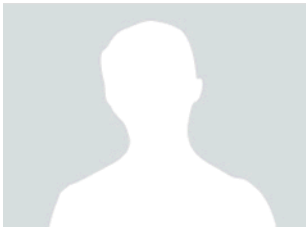
## VIII. Weitere Einzelheiten

Die Einzelheiten sind in der Bundestagsdrucksache 17/11468 veröffentlicht. Der Bundesrat hat sich mit der Sache bereits am 3. Mai 2013 befasst. Die Verkündung soll zeitnah erfolgen. Wann genau, werden wir berichten.



**Nora Schroeder, LL.M.**  
**RECHTSANWÄLTIN, ASSOCIATE, MÜNCHEN**

Prinzregentenstraße 22, D-80538 München  
Tel +49 89 3090667-19, E-Mail: [nschroeder@goerg.de](mailto:nschroeder@goerg.de)



**Prof. Dr. Ferdinand Kuchler**  
**RECHTSANWALT, FACHANWALT FÜR VERWALTUNGSRECHT, PARTNER, MÜNCHEN**

Prinzregentenstraße 22, D-80538 München  
Tel +49 89 3090667-48, E-Mail: [fkuchler@goerg.de](mailto:fkuchler@goerg.de)



**Dr. Liane Thau**  
**RECHTSANWÄLTIN, PARTNER, BERLIN**

Klingelhöferstraße 5, D-10785 Berlin  
Tel +49 030 884 503-187, E-Mail: [lthau@goerg.de](mailto:lthau@goerg.de)

## Hinweis

Dieser Überblick dient ausschließlich der allgemeinen Information und kann konkreten Rechtsrat im einzelnen Fall nicht ersetzen. Sprechen Sie bei Fragen bitte Ihren gewohnten Ansprechpartner bei GÖRG bzw. die Autorin Frau Schroeder ([nschroeder@goerg.de](mailto:nschroeder@goerg.de)) oder Herrn Prof. Dr. Kuchler ([fkuchler@goerg.de](mailto:fkuchler@goerg.de)) an. Informationen zum Autor/zur Autorin finden Sie auf unserer Homepage.

## Unsere Standorte

**GÖRG** Partnerschaft von Rechtsanwälten

### **BERLIN**

Klingelhöferstraße 5, 10785 Berlin  
Tel +49 30 884503-0, Fax +49 30 882715-0

### **ESSEN**

Alfredstraße 220, 45131 Essen  
Tel +49 201 38444-0, Fax +49 201 38444-20

### **FRANKFURT AM MAIN**

Neue Mainzer Straße 69 – 75, 60311 Frankfurt am Main  
Tel +49 69 170000-17, Fax +49 69 170000-27

### **HAMBURG**

Dammtorstraße 12, 20354 Hamburg  
Tel +49 40 500360-0, Fax +49 40 500360-99

### **KÖLN**

Kennedyplatz 2, 50679 Köln  
Tel +49 221 33660-0, Fax +49 221 33660-80

### **MÜNCHEN**

Prinzregentenstraße 22, 80538 München  
Tel +49 89 3090667-0, Fax +49 89 3090667-90