

# STÄDTEBAURECHTS-NOVELLE 2013

## Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden

Nach einem dreijährigen Vorlauf ist die Städtebaurechts-Novelle 2013 verabschiedet worden (v. 30.4.2013, BGBl I 1548). Sie bringt im Anschluss an die Klimanovelle 2011 eine Reihe von Änderungen des BauGB und der BauNVO (ausführliche Berichte Kratzberger/Stüer, DVBl 2013, 805 – BauGB-Novelle 2013; Berkemann, DVBl 2013, 815 – BauNVO-Novelle 2013).

### Neuregelungen im Überblick

Die Flächenneuanspruchnahme soll verringert werden (§§ 1 Abs. 5 Satz 3, 1a Abs. 2 Satz 3 und 4 BauGB). Auch Kinder und Jugendliche sind Teil der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 Satz 3 BauGB). Zentrale Versorgungsbereiche können im Flächennutzungsplan dargestellt werden (§ 5 Abs. 2 Nr. 2d BauGB). Vergnügungsstätten können auch im nicht beplanten Innenbereich vereinfacht gesteuert werden (§ 9 Abs. 2b BauGB). Der Erschließungsvertrag (§§ 11, 124 BauGB) ist mit dem städtebaulichen Vertrag verschmolzen. Die Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten eines Dritten ist vereinfacht worden (§ 27a BauGB). Die Abweichungsmöglichkeiten vom Einfügensgebot sind zugunsten der Wohnnutzung erweitert worden (§ 34 Abs. 3a BauGB). Auch ggf. aufgrund einer Vorprüfung UVP-pflichtige Tierhaltungsanlagen sind nicht mehr privilegiert (§ 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB). Im Einzelfall kann für eine vormals landwirtschaftliche Bausubstanz ein Ersatzbau errichtet werden (§ 35 Abs. 4 Satz 2 BauGB). Das Rückbaugesuch ist nicht mehr nur an einen Bebauungsplan gebunden (§ 179 Abs. 1 BauGB)



Städtebaurechtsnovelle 2013 – behutsame Fortentwicklung der Novelle 2011 mit dem Schwerpunkt Innenentwicklung.

und vor allem für Schrottimmobilien mit einer moderaten Beteiligung des Eigentümers erweitert worden (§ 179 Abs. 4 BauGB).

Nach der BauNVO-Novelle 2013 sind Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, auch in reinen Wohngebieten zulässig. Als zulässige

Nebenanlagen werden auch Anlagen der Kleintierhaltungszucht bezeichnet (§ 14 Abs. 1 S. 2 BauNVO). Untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- oder Außenwandflächen oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen sind nach Maßgabe des § 14 Abs. 3 BauNVO auch dann zulässig, wenn die erzeugte Energie vollständig

oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird. Obergrenzen des § 17 BauNVO können überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden (§ 17 Abs. 2 BauNVO).

### Stärkung der Innenentwicklung

Bei der Novelle des BauGB stand die Stärkung der Innenentwicklung im Vordergrund. Kleinere Änderungen der Regelungen des Bauleitplanverfahrens sowie der planungsrechtlichen Zulässigkeit traten hinzu. In der politischen Diskussion waren dabei vor allem die gewerblichen Tierhaltungsanlagen, die Ersatzbauten im Außenbereich und die „Schrottimmobilien“ umstritten. Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) waren bereits neue Instrumente für die Stärkung der Innenentwicklung eingeführt worden, insbesondere das sog. „beschleunigte Verfahren“ durch den „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ (§ 13a BauGB).

Unter dem Oberbegriff der „Stärkung der Innenentwicklung“ versammeln sich mehrere Änderungen des Gesetzes, die einerseits auf die Schonung des Außenbereichs, andererseits auf die Stärkung der Attraktivität der vorhandenen Siedlungsbereiche abzielen. Inzwischen ist der Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) vor dem EuGH gerade noch an einer Europarechtswidrigkeit vorbeigeschrappt. Das Gericht hat zwar den Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB für europarechtskonform erklärt und damit auch in seinem breiten Anwendungsbereich für nach der Anlage 1 zum UVPG nicht umweltprüfungspflichtige Vorhaben bestätigt. Denn bestimmte Pläne für kleinräumige Gebiete könnten durchaus „a priori“ die Vermutung rechtfertigen, dass von ihnen keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen. Zugleich hat das Gericht aber verlangt, dass die Vorgaben des deutschen Gesetzgebers, die planende Gemeinde von der Umweltprüfung zu befreien, strikt eingehalten werden. Sind die Voraussetzungen des § 13a BauGB nicht gegeben, darf auch auf eine Umweltprüfung nicht verzichtet werden, lautet die

Botschaft aus Luxemburg (EuGH, 4. Kammer, Urt. v. 18.04.2013 – C-463/11 – DVBl 2013, 770 mit Anm. Stürer/Garbrock).

Die jetzt erfolgte Änderung des BauGB geht hinsichtlich der Bodenschutzklausel sogar noch einen Schritt weiter. In § 1 Abs. 5 BauGB ist ein neuer Satz 3 angefügt worden, der im Grunde ein städtebauliches Leitbild definiert, das an die Ziele der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB („nachhaltige städtebauliche Entwicklung“) und § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB (u. a. soziale Ziele, Umwelt, Klimaschutz und Klimaanpassung, Baukultur) anschließt. Die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 5 BauGB wird dadurch stärker akzentuiert, als die „Landwirtschaftsklausel“ des § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB, wonach landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur „im notwendigen Umfang ungenutzt werden“ sollen. Nach der Novelle ist bei der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB auch § 15 Abs. 3 des BNatSchG entsprechend anzuwenden, wonach bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange besonders Rücksicht zu nehmen ist (zu Existenzgefährdungen landwirtschaftlicher Betriebe BVerwG, Urt. v. 18.03.2009 – 9 A 40.07 – DVBl 2009, 1455 = NVwZ 2010, 66; vgl. auch Urt. v. 18.03.2009 – 9 A 39.07 – BVerwGE 133, 239; Stürer, DVBl 2012, 1164).

### Bauleitplanverfahren

Auch das Verfahren der Bauleitplanung ist behutsam ergänzt worden. Auch Kinder und Jugendliche sind bei der vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung Teil der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB) – vielleicht auch nicht nur bei der vorgezogenen, sondern auch bei der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung. Nach § 4a Abs. 1 BauGB dienen die Vorschriften über die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung auch „der Information der Öffentlichkeit“.

### Internetbekanntmachung

Parallel zur Städtebaurechtsnovelle ist durch die VwVfG-Novelle 2013 (Planungsvereinheitlichungsgesetz (Gesetz zur Verbesserung der Öffentlichkeitsbeteiligung und Vereinheitlichung von Planungsverfahren v. 31.05.2013, BGBl. I 1388) die öffentliche Bekanntmachung im Internet gestärkt wor-

den. Die Internetbekanntmachung soll nicht nur bei Planfeststellungsverfahren geschehen, sondern sich auf alle öffentlichen Bekanntmachungen beziehen, die in Rechtsvorschriften angeordnet werden. Die in den Ausschussberatungen des Deutschen Bundestages hinzugefügte Vorschrift (Drs. 17/12525, 17) will sicherstellen, dass öffentliche oder ortsübliche Bekanntmachungen parallel auch immer im Internet erfolgen. Auch die Unterlagen, auf die als Gegenstand der Offenlage verwiesen wird, sollen im Internet zugänglich sein. Die Internetbekanntmachung ersetzt dabei nicht, sondern ergänzt nur die traditionelle Form der Bekanntmachung und der Auslegung der Unterlagen. Die Vorschrift gilt für alle Verfahren, die nach dem VwVfG des Bundes und gleichlautender Vorschriften der Landes-VwVfG durchgeführt werden. Auch für öffentliche Bekanntmachungen etwa bei Planaufstellungs- oder Änderungsverfahren in der Bauleitplanung ist daher eine Offenlage der Planunterlagen mit einer entsprechenden Internetveröffentlichung geboten (Stürer, DVBl 2013, 700).

### Mediation

Schon nach geltendem Recht lässt sich die Einschaltung eines Mediators oder eines Vermittlers für die Durchführung eines anderen Verfahrens zur außergerichtlichen Konfliktbeilegung auf § 4b BauGB stützen. Um die Nutzung der Konfliktlösungsverfahren in der Praxis zu stärken, wird dies durch ihre ausdrückliche Nennung besonders hervorgehoben. Eine die Planung vorbereitende oder begleitende Mediation ist vom BVerwG für zulässig gehalten worden. Danach bestehen grundsätzlich keine Bedenken, dem Planverfahren ein informelles Verfahren mit dem Ziel vorzuschalten, eine Empfehlung für eine Planung zu erarbeiten, die auf breite Akzeptanz in der Öffentlichkeit stoßen kann (BVerwG, Urt. v. 03.03.2011 – 9 A 8.10 – BVerwGE 139, 150 = DVBl 2011, 1021).

### Inhalt von Plänen

Die Städtebaurechts-Novelle 2013 beinhaltet zugleich erweiterte Möglichkeiten, zentrale Versorgungsbereiche im Flächennutzungsplan darzustellen und die Ansiedlung von Vergnügungsstätten auch im nicht beplanten Innenbereich zu steuern.

In § 5 Abs. 2 Nr. 2 d) BauGB ist dazu ausdrücklich vorge-

sehen, dass im Flächennutzungsplan auch die Ausstattung des Gemeindegebiets mit zentralen Versorgungsbereichen dargestellt werden kann. Damit soll insbesondere erreicht werden, dass Gemeinden ihren informellen Einzelhandels- und Zentrenkonzepten ein stärkeres rechtliches Gewicht geben und dabei zugleich die Koordinierungs- und Steuerungsfunktion des Flächennutzungsplans nutzen. Die Darstellung ist nicht auf bereits bestehende zentrale Versorgungsbereiche beschränkt, sondern erfasst auch die noch zu entwickelnden Zentren. Hier liegt ein gewisser Unterschied zu § 34 Abs. 3a BauGB, der prinzipiell an vorhandenen zentralörtlichen Versorgungsbereichen ausgerichtet ist.

Die Anzahl von Spielhallen, die dem bauplanungsrechtlichen Begriff der Vergnügungsstätten zuzurechnen sind, hat in den vergangenen Jahren zugenommen. Mit § 9 Abs. 2b BauGB sollen die Möglichkeiten der Gemeinden erweitert werden, durch einfachen Bebauungsplan die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, insbesondere von Spielhallen, auszuschießen. Die Festsetzung soll eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder andere schutzbedürftige Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten oder eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets oder eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten verhindern.

#### **Städtebaulicher Vertrag und Erschließungsvertrag**

Der Erschließungsvertrag nach § 124 BauGB betrifft eine städtebauliche Maßnahme und ist durch die Neuregelung als städtebaulicher Vertrag in § 11 BauGB integriert worden. Damit wurde zugleich auf ein Urteil des BVerwG (Urt. v. 01.12.2010 – 9 C 8.09 – BVerwGE 138, 244 = DVBI 2011, 630) reagiert. § 11 Abs. 1 Satz 3 BauGB bestimmt dazu, dass die Gemeinde städtebauliche Verträge auch mit einer juristischen Person schließen kann, an der sie beteiligt ist und diese die Kosten der Erschließungsmaßnahmen ganz übernehmen kann.

Auch können baukulturelle Belange Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages sein (§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB). Baukultur ist dabei wohl mehr – ja etwas anderes als die Einhaltung des üblichen städtebaulichen Regelwerkes, des Denkmalschutzes und auch mehr als die Vermeidung von Verunstaltungen oder von architektonischen

Sündenfällen. Baukultur entspringt einem über Architektur und Städtebau hinausgehenden ganzheitlichen Ansatz und betrifft das einzelne Gebäude mit seinen zahlreichen Anforderungen an einen nachhaltigen Umwelt- und Naturschutz ebenso wie die Einbindung des einzelnen Gebäudes in die Umgebung. So gesehen fängt Baukultur in der eigenen Wohnung oder im eigenen Hause an und öffnet den Blick auf Siedlungen und die sichtbare bebaute Umwelt.

#### **Zurückstellung von Vorhaben**

Auf Antrag der Gemeinde hat die Baugenehmigungsbehörde bereits nach der bisherigen Gesetzesfassung in § 15 Abs. 3 Satz 1 BauGB die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 BauGB für einen Zeitraum bis zu längstens einem Jahr nach Zustellung der Zurückstellung des Baugesuchs auszusetzen, wenn die Gemeinde beschlossen hat, einen Flächennutzungsplan aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen, mit dem die Rechtswirkungen des § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB erreicht werden sollen, und zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde. „Liegen besondere Umstände vor“, wird eine Zurückstellung von solchen Baugesuchen auf Antrag der Gemeinde noch für ein weiteres Jahr, also insgesamt für zwei Jahre ermöglicht.

#### **Gesetzliche Vorkaufsrechte**

Die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts der Gemeinde zugunsten Dritter nach § 27a BauGB wurde erweitert. Die Beschränkung der Befugnis zur Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter auf Fälle der sozialen Wohnraumförderung oder der Wohnbebauung für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf ist entfallen.

#### **Innenbereichsgemengelage (§ 34 Abs. 3a BauGB)**

Die Vorschrift des § 34 Abs. 3a BauGB, die im Wege einer Ermessensentscheidung zusätzliche bauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit vorhandenen Gewerbe- und Handwerksbetrieben und – seit der Novellierung von 2007 – auch für Wohnbauvorhaben im nicht beplanten Innenbereich ermöglicht, wurde um die Möglichkeit einer Nutzungsänderung von einem Gewerbe- und Handwerksbetrieb zu einem Wohnzwecken dienenden Gebäude erweitert. Die Vorschrift

bezieht sich auf Vorhaben, die sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen (hierzu BVerwG, Urt. v. 26.05.1978 – IV C 9.77 – BVerwGE 55, 369 = DVBI 1978, 815 – Harmonieurteil), etwa weil der Umgebungsrahmen überschritten wird und bodenrechtliche Spannungen begründet oder erhöht werden. Derartige Vorhaben, die typischerweise Teil einer Gemengelage sind, können zugelassen werden, wenn sie städtebaulich vertretbar sind (BVerwG, Urt. v. 15.2.1990 – 4 C 23.86 – BVerwGE 84, 322 = DVBI 1990, 572). Es sind die Gewerbe- und Handwerksbetriebe einerseits und Anlagen zu Wohnzwecken andererseits. Damit wird ein planerisches Element in die Entscheidung über ein einzelnes Vorhaben einbezogen (Stüer, Handbuch des Bau- und Fachplanungsrechts, 4. Aufl. Rdn. 2587).

#### **Tierhaltungsanlagen**

Die Privilegierung von Tierhaltungsbetrieben nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ist nicht mehr auf Tierhaltungsanlagen anwendbar, die einer Pflicht zur Durchführung einer standortbezogenen oder allgemeinen Vorprüfung oder einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Dabei reicht bereits aus, dass eine Vorprüfungspflicht besteht. Der Ausschluss der Privilegierung ist daher auch dann gegeben, wenn eine Vorprüfung ergeben würde, dass UVP-Belange nicht erheblich beeinträchtigt sind.

Derartige Tierhaltungsanlagen bedürfen daher einer Ausweisung in einem Bauleitplan. Dabei dürfte die Ausweisung in einem Flächennutzungsplan wohl nicht ausreichen, da hier nur Belange des § 35 Abs. 3 Nr. 2 BauGB einer solchen Anlage nicht mehr entgegenstehen würden. Auch das Darstellungsprivileg des § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB, wonach neben den Windenergieanlagen (Zum Steuerungskonzept BVerwG, Urt. v. 19.09.2002 – 4 C 10.01 – BVerwGE 117, 44 = DVBI 2003, 201 – Wangerland; Urt. v. 17.12.2002 – 4 C 15.01 – BVerwGE 117, 287 = DVBI 2003, 797 = NVwZ 2003, 733 – Feigenblatt; Urt. v. 13.03.2003 – 4 C 3.02 – BauR 2003, 1172 = NVwZ 2003, 1261 – Entwürfe von Regional- und Flächennutzungsplänen; Urt. v. 13.03.2003 – 4 C 4.02 – BVerwGE 118, 33 = DVBI 2003, 1064 – Luftballon; B. v. 22.10.1993 – 4 B 84.03 – NVwZ 2004, 343 = BauR 2004, 262 – Konzentrationszone) auch Tierhaltungsanlagen oder andere nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 BauGB privilegierte

Nutzungen ausgeschlossen sind bzw. an bestimmte Standorte im Plangebiet verwiesen werden können, verschafft daher den UVP- oder vorprüfungspflichtigen Tierhaltungsanlagen keine Privilegierung.

#### **Biomasseanlagen**

§ 35 Abs. 1 Nr. 6 d) BauGB wurde erneut nachgebessert: Die Kapazität einer Anlage zur Erzeugung von Biogas soll nicht 2,3 Millionen Normkubikmeter Biogas pro Jahr und die Feuerungswärmeleistung anderer Anlagen soll nicht 2,0 Megawatt überschreiten.

#### **Neubau bei erhaltenswerter Bausubstanz**

§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 a) BauGB begünstigt Nutzungsänderungen bei Vorliegen einer erhaltenswerten Bausubstanz.

§ 35 Abs. 4 Satz 2 BauGB hat das jetzt auf Fälle einer optisch intakten Bausubstanz erweitert, die aber so marode ist, dass nur eine Neuerrichtung in Betracht kommt. In begründeten Einzelfällen gilt danach die Rechtsfolge des § 35 Abs. 4 Satz 1 BauGB auch für die Neuerrichtung eines Gebäudes im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, 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; § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 b) bis g) BauGB gilt entsprechend.

#### **Städtebauliche Sanierung**

Die Änderungen des städtebaulichen Sanierungsrechts betreffen den Klimaschutz und die Klimaanpassung als Aufgaben einer städtebaulichen Sanierung. Diese Vorschläge waren – in der Substanz – schon im Regierungsentwurf der „Klimaschutznovelle“ vorgesehen, aber im damaligen Gesetzgebungsverfahren zugunsten einer Prüfbitt zurückgestellt worden. Durch Änderungen in § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1, Abs. 3 und Abs. 4 Satz 2 Nr. 1 BauGB können die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung bei den Sanierungszielen zur Behebung städtebaulicher Missstände berücksichtigt werden.

#### **Schrottimmobilien**

Verwahrloste, nicht mehr wirtschaftlich nutzbare Gebäude (Schrottimmobilien) sind aufgrund ihrer negativen Ausstrahlung auf die Umgebung ein ernstes stadtentwicklungspolitisches Problem, das dem Ziel einer qualitätvollen Innenentwicklung der Städte und Gemeinden widerspricht (Krautberger/Stüer, BauR 2012, 874). Betroffen sind insbesondere Kommunen in strukturschwachen Regionen. Aus der Strukturschwäche der jeweiligen Region folgt häufig, dass eine Modernisierung oder Instandsetzung der Gebäude unrentabel wäre. § 179 Abs. 4 BauGB beteiligt den Eigentümer an Rückbaumaßnahmen wie folgt: „Im Falle des § 179 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB sind die Beseitigungskosten vom Eigentümer bis zur Höhe der ihm durch die Beseitigung entstehenden Vermögensvorteile zu tragen. Der Kostenersatzbetrag kann durch Bescheid geltend gemacht werden, sobald die bauliche Anlage ganz oder teilweise beseitigt ist. Der Betrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück.“

#### **Wertermittlung**

Die Beschränkung der Beteiligung der zuständigen Finanzbehörde auf die Ermittlung der Bodenrichtwerte wurde als nicht sachgerecht festgestellt. Das Gesetz enthält hierzu Änderungen zu den §§ 192, 195, 197 und 199 BauGB.

#### **Unbeachtlichkeitsklauseln**

§ 214 Abs. 2a BauGB enthielt eine Unbeachtlichkeitsvorschrift zu § 13a BauGB über das beschleunigte Verfahren. Für die Rechtswirksamkeit von Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, war es danach unbeachtlich, wenn zu Unrecht das Vorliegen eines Bebauungsplans der Innenentwicklung angenommen worden ist. Der EuGH hat diese Unbeachtlichkeitsregelung als mit dem Europarecht für nicht vereinbar bezeichnet (EuGH, Urt. v. 18.04.2013 – C-463/11 – DVBl 2013, 770 mit Anm. Stüer/Garbrock). Mit dem Richterspruch aus Luxemburg wackelt allerdings zugleich auch § 214 Abs. 2a Nr. 3 BauGB, wonach eine Vorprüfung als ordnungsgemäß durchgeführt „gilt“, „wenn sie entsprechend den Vorgaben des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt worden ist und ihr Ergebnis nachvollziehbar ist“. Vergleichbaren Bedenken dürfte § 214 Abs. 2a Nr. 4 BauGB unterlie-

gen, wonach die Beurteilung, dass ein Ausschlussgrund nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB nicht vorliegt, als zutreffend gilt, wenn das Ergebnis nachvollziehbar ist und durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben der Spalte 1 der Anlage 1 zum UVPG begründet wird (Stüer/Garbrock, DVBl 2013, 777).

#### **Überleitungsrecht (§ 245a BauGB) und Inkrafttreten (Art. 3)**

Eine sehr eingehende Regelung über das Inkrafttreten betrifft die Änderungen der BauNVO und des § 245 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB. Die BauGB-Novelle 2013 tritt am 20.09.2013 in Kraft. Einzelne Regelungen etwa zum Erschließungsvertrag oder zu den Ermächtigungen der Gemeinde zu von der geänderten BauNVO abweichenden Regelungen (§ 245a Abs. 2 BauGB) sind bereits am 21.6.2013 in Kraft getreten.

#### **Ausblick**

Die nächste Novelle lässt sich wohl noch etwas Zeit. Zusammen mit der Novelle 2011 zur Energiewende hat die Städtebaurechtsnovelle 2013 zwar keine durchgreifenden Änderungen gebracht, wohl aber vorzeigbare Einzelregelungen, die das Gesamtgefüge des Städtebaurechts nicht aus den Fugen bringen. Und gerade dies wird die Praxis mit Beifall quittieren. Zudem ist tröstlich zu wissen, dass die nächste Reform angesichts der im September anstehenden Bundestagswahlen wohl erst mit einigen zeitlicher Verzögerungen auf den Plan treten kann.



*Prof. Dr. Bernhard Stüer,  
Rechtsanwalt und Notar,  
Richter am BGH-Anwaltssenat,  
Münster/Osnabrück*

*stueer@t-online.de*