

den 16.01.2013

Stadt Löhne  
Frau Michaela Paul  
Oeynhausener Straße 41  
32584 Löhne

Stadt Löhne  
Stadtverwaltung  
Eing.: 18. JAN. 2013  
VA. 61 Anl.: \_\_\_\_\_

**Einwand gegen die „5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Löhne vom Dezember 2012“ und des „vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 210 Logistikzentrum Gohfeld“ (Ergänzung zum Online-Einwand)**

Sehr geehrte Frau Paul,

hiermit kommen wir fristgerecht unserer Möglichkeit nach, einen Einwand gegen die Änderung des Flächen-nutzungsplanes und des vorhabenbezogenen o. g. Bebauungsplanes einzureichen.

Bei einem geplanten Industrie-Gebäude dieser Größenordnung sehen wir folgende Beeinträchtigungen:

1. Für das gesamte Stadtgebiet Löhne:

1.1. Für das geplante Hermes Logistikzentrum soll ein bisheriges Landschaftsschutzgebiet in ein Gewerbegebiet umgewandelt werden. Dagegen erhebe ich Einwände. Dieses Landschaftsschutzgebiet besteht, weil es

- nicht nur der heimischen Artenvielfalt (Hasen, Rehe, Fledermäuse etc.) dient, sondern
- auch den Löhner Bürgern als Naherholungsgebiet zur Verfügung steht.
- Zudem ist dieses Gebiet wichtig für die Frischluftversorgung Löhnes. Wie wichtig diese Frischluftschneise ist, hat die Stadt selbst belegt, indem der Bau eines kleinen Einfamilienhauses innerhalb dieser Schneise jahrelang aus diesem Grund verwehrt wurde.

Die Bebauung dieses Gebietes im geplanten Umfang hätte zur Folge, dass die Artenvielfalt sich verringert, da kaum begrünte Fläche rund um das Hermesgebäude übrig bliebe. Selbst der kleine Bachlauf wäre nur noch „naturnah“ zu erhalten. Es ist nicht anzunehmen, dass direkt neben dem Gebäudekomplex mit dem damit verbundenen Betriebslärm und Immissionen Tiere heimisch werden/bleiben können. Dabei steht im Gutachten Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 210 „Logistikzentrum Gohfeld“ Begründung mit Umweltbericht: ‚Im Ergebnis dieser ersten Voruntersuchungen wurden Hinweise auf 41 potenziell vorkommende Arten von Fledermäusen, Vögeln, Amphibien und Reptilien gegeben, die sich z.T. in einem ungünstigen Erhaltungszustand befinden.‘ Weiter heißt es in diesem Bericht: „Das kleine Wäldchen im südwestlichen Randbereich ist aus forstrechtlicher und naturschutzfachlicher Sicht ausdrücklich zu sichern und zu erhalten. Das hier liegende Feuchtbiotop ist Teil des ‚LSG Ravensberger Hügelland‘, als stehendes Binnen-gewässer (GB-3818-644) gesetzlich geschützt und als Bestandteil des BK-3818-048 ‚Leinkamp östlich Löhne‘ im Biotopkataster geführt (siehe Kapitel 3.3). Der markante Bestand gliedert zudem den Landschaftsraum und trägt zur Einbindung des Projekts in das Umfeld bei. Offen ist derzeit noch, ob das Wäldchen mit Kleingewässer im Geltungsbereich selbst bleibt und ob der Bestand nach § 9(1) Nr. 20 bzw. 25 BauGB

(siehe Vorentwurf) oder als Waldbestand nach § 9(1) Nr. 15 BauGB gesichert wird.“ Natur lässt sich nicht einfach so verschieben und wäre dann auch zumindest an diesem bisherigen Standort unwiederbringlich verloren. Ob die Tiere diese Umsiedlung überleben, bleibt fraglich. Fakt jedoch bleibt, dass die hier bestehende Natur weitestgehend zerstört wird und im Gegenzug größte Umweltschädigung stattfindet durch eine immense Flächenversiegelung (mit all ihren umweltproblematischen Konsequenzen), hohe Immission und große Lärmbelästigung.

Die persönliche Lebensqualität/Erholung der Menschen nimmt dadurch Schaden. Dies nehmen Sie offensichtlich billigend in Kauf, denn Sie wissen: „Zusammenfassend ergibt die bisherige Prüfung, dass das Vorhaben aufgrund seiner Größenordnung erhebliche Auswirkungen im Plangebiet durch die Versiegelung für Baukörper und Verkehrsflächen, Größe etc. auf den überwiegend intensiv agrarisch genutzten Flächen haben wird. Die vorrangige Problematik im Plangebiet betrifft insbesondere die Großflächigkeit des Vorhabens mit Auswirkungen auf Lebensräume, betroffene Tierarten, Bodenversiegelung, Wasserwirtschaft und auf die im Umfeld vorhandene Nachbarschaft mit Siedlungsflächen, Streubesiedlung und Hofstellen.“ Eindeutig wird hier eingeräumt, dass Umweltschutz, Naturschutz und die Menschen eine absolut sekundäre Rolle in Ihren Plänen einnehmen, da die Politiker das Hermes Logistikzentrum unbedingt wollen. Denn Priorität hat ganz offensichtlich die Wirtschaftlichkeit eines Unternehmens, das die Stadt erpresst, den Standort zu wechseln, falls nicht alles nach dessen Zufriedenheit umgesetzt wird. Hermes baut nicht selbst, ist nur Mieter der Hallen. Was geschieht eigentlich, wenn in Zukunft nicht alles zur Zufriedenheit des OTTO-Konzerns verläuft? Wie lässt es sich in einer Stadt leben, dessen Politiker sich so leicht beeinflussen lassen und so schnell ihre Umwelt und die eigenen Bürger einem Mega-Konzern opfern? Das schürt Ängste.

Sehr problematisch und nicht zu unterschätzen ist auch der Wegfall der Frischluftschneise, da der Betrieb des Hermes Logistikzentrums mit seinen geplanten täglichen mind. 300 LKW-Lieferungen sowie dem hohen Aufkommen an PKW zudem für erhebliche Belastungen der Luft durch Feinstaub und Abgase beiträgt. Diese würden, da auf dem Gebiet der Wind permanent weht, auch in die Stadt getragen werden. Dies wird sicher zu einer Zunahme von Atemwegserkrankungen (z.B. Asthma, Bronchitis etc.) führen. Der Luftstrom wird zwar gebremst, aber nicht aufgehalten. Zudem sorgte bisher diese Frischluftschneise für eine Abkühlung Löhnes. Die Bedeutung solch eines Luftaustausches steigt im Zuge des Klimawandels stetig. Da das geplante Gebäude der Luftströmung die Geschwindigkeit nimmt, wird auch der Effekt der Abkühlung Löhnes zerstört. Die als Ausgleich geschaffene Fläche (Rückwandlung eines bereits geplanten Baugebietes in Ackerland) würde dies alles nicht verhindern. Sie liegt nicht direkt im Windkanal und ist zudem erheblich schmaler als das bisherige Landschaftsschutzgebiet. Dabei darf nicht vergessen werden, dass diese Fläche nicht etwa neu geschaffen wird, sondern ohnehin zurzeit weitgehend unbebaut ist und einen Teil der bereits vorhandenen Frischluftschneise ausmacht! Hinzu kommt, dass an dieser Stelle die Bahntrasse eine höhere Barriere bildet, Kaltluft sammelt sich vorrangig in Bodennähe, was dazu führt, dass insgesamt weniger Temperaturengleich stattfindet.

1.2. Bis zur neuen Anbindung an die B61 würden nach Angaben Hermes täglich ca. 600 LKW-Fahrten und ca. 1.300 PKW-Fahrten über die zum Teil jetzt schon stark befahrenen Straßen Löhnes stattfinden. Teilweise handelt es sich hierbei um Straßen, die u.a. auch von vielen Schülern genutzt werden. Für diese wird der Schulweg erheblich gefährlicher. Zudem sind einige Straßen sehr eng und nicht für eine ständige Befahrung durch LKW ausgelegt. Große zusätzliche Schäden sind auf den vielen ohnehin beschädigten Straßen zu befürchten. Unklar ist, ob auch Anwohner für deren Reparatur zahlen müssen. Unklar ist auch, was geschieht, falls es doch keine Anbindung an die B61 geben sollte. Schließlich ist das Vorhaben aufgrund der Vierspurigkeit der B61 längst noch nicht genehmigt (Aussage Herrn Heltens auf der SPD-Versammlung am 11.01.2013).

## 2. Beeinträchtigungen unseres Grundstücks, unseres Gebäudes, unserer Familie

*Grundlegende Informationen zum*

Unser Gebäude gehört zum Altbestand Löhner Gebäude, Ursprungsbaupjahr 1891. Erst viel später wurde u.a. unser Haus Teil des Misch- und

Gewerbegebietes. Diese Häuser hier im Bahnweg gab es also schon vor dem Bau der umliegenden Fabriken. Bevor wir unser Haus kauften und von Grund auf sanierten, haben wir lange nach einem solchen Objekt gesucht. Wir wollten ein Haus im Grünen, ohne viel Umgebungslärm, mit der Möglichkeit, uns im eigenen Garten zu erholen und dort Tiere zu halten. Mit unserem Haus im Bahnweg glaubten wir, dies gefunden zu haben. Dabei störten die Gebäude von Nieburg und Geba uns überhaupt nicht. Auch die Regionalbahn war für uns kein Störfaktor mit dem kurzen, recht leisen Vorbeirauschen. Die Züge der anderen Trassen stören auch nicht, da die erste Trasse als Lärmschutzwall fungiert. Eine Ausnahme bilden nur die bisher wenigen Güterzüge, die manchmal vor dem Haus abbremsen und die bisher überschaubaren Gleisarbeiten.

Nach dem Kauf des Hauses investierten wir noch mal viel Geld, um es grundlegend energetisch zu sanieren (neues Dach, neue Fenster, Dämmung, Erdwärme mit Wärmeaustausch, automatischer Be- und Entlüftung) und leisteten so einen wichtigen Beitrag zum Schutz der Umwelt. Zudem liegen unsere Arbeitsstellen nicht weit entfernt, sind teilweise mit dem Rad gut zu erreichen. Bisher bereuten wir den Kauf des Hauses nicht und wohnen nicht nur in Löhne, sondern haben in Löhne und besonders im Bahnweg unsere Heimat gefunden. Der Wert unseres Hauses lässt sich also nicht einfach beziffern, sondern hat für uns einen hohen ideellen Wert.

Wir halten uns viel im Garten auf, pflegen dort unsere Sozialkontakte, unsere Kinder spielen dort und unsere beiden Haflinger leben dort in Offenstallhaltung.

Auch die Spaziergänge und Ausritte in unmittelbarer Umgebung genießen wir sehr und sie bedeuten für uns – neben der Erholung in Haus und Garten – den wichtigen Ausgleich zum Berufsleben.

Nun soll das Hermes Logistikzentrum gebaut werden, was für uns die Situation vollkommen verändern würde.

Schutzmaßnahmen vor den zu erwartenden Beeinträchtigungen des Hermes Logistikzentrums sind mit Blick auf unsere Wohnlage in keiner Weise geplant. Im Gegenteil: Alle Hauptlärmquellen, verbunden mit den größten Immissionen wurden in den Osten des Geländes und damit in unmittelbare Nähe unseres Hauses geplant, um die Anwohner des Wohngebietes im Westen zu entlasten:

- „Nord-Süd ausgerichtete Anordnung des Hauptbaukörpers mit abschirmender Wirkung im Westen des Geländes,
- Anordnung des HUB im Osten mit Ausrichtung auf den Zufahrtbereich,
- Zufahrt und Lkw-Vorstauzone im Osten (ohne Alternative aufgrund des Anschlusses an die Straße Scheidkamp im Osten),
- Anordnung der Sammelanlage für Wechselaufbauten sowie der Sammelstellplätze für Mitarbeiter ebenfalls im Osten.
- Der Hauptverkehr auf dem Gelände wird tags und nachts im Bereich des HUB sowie zwischen Hauptbaukörper und HUB und somit abgewandt von den Wohngebieten im Westen abgewickelt.“

Was diese Planung für unsere Familie bedeutet, versuchen wir im Folgenden darzulegen.

2.1 Während der Bauphase wird es für die Anwohner des Bahnweges zu erheblichen Lärmbelastungen kommen. Da Hermes schon im nächsten Jahr in Betrieb gehen will, werden die Bauarbeiten mit aller Macht vorangetrieben werden. Rücksicht auf Anwohner wird dabei eine sehr untergeordnete Rolle spielen. Sicher werden Arbeiten unter Einsatz von Flutlicht verrichtet werden. Auf die Folgen von Flutlicht gehen wir in Punkt 2.2.2 ein.

Durch die Bauarbeiten mit u.a. großem und schweren Baugeräten wird es zu erheblichem Baulärm kommen. Auch wurden bei bisherigen Maßnahmen immer wieder die Metallpfähle im Bahnweg entfernt, die ein Passieren von Fahrzeugen verhindern sollen. Das wird sicher auch innerhalb der Bauphase des Logistikzentrums so sein. Dadurch steigt der Lärmpegel, die Verschmutzung und das Verkehrsaufkommen direkt vor unserer Haustür erheblich. Beschädigungen der Straße und damit verbundene Kosten sind bisher nicht absehbar. Ob Ruhezeiten eingehalten werden oder ob aufgrund des Termindrucks weitgehend durchgearbeitet wird, wissen wir auch nicht.

Gesundheitliche Beeinträchtigungen sind schon hier zu befürchten. Unsere Pferde würden verschreckt und nicht mehr reitbar.

Der Bau des Logistikzentrums ist mit sehr großen Erdbewegungen verbunden. Unklar ist für uns, wie sich diese Erdbewegungen auf unsere Wohnsituation auswirken werden. Hierzu bräuchten wir wohl ein professionelles Gutachten. Evtl. steigt der Grundwasserspiegel oder verändert sich und führt auf unserem Grundstück zu einer Erhöhung des Grundwasserspiegels, der durch eine teure Installation einer Drainage aufgefangen werden müsste. Nach einem Wasserrohrbruch im Bahnweg stand dieser in der letzten Woche unter Wasser, weil die Kanalisation das anfallende Wasser nicht so schnell aufnehmen konnte. Das Wasser reichte bis in unsere Auffahrt und unser Haus. Da es zudem schnell gefror, kam es zu gefährlicher Glatteisbildung. Sollten solche Situationen durch die immense Bodenbewegung, die den Grundwasserverlauf ändern können und Flächenverdichtung häufiger auftreten, kann die Sicherheit von Anwohnern und Passanten nicht gewährleistet werden. Die Gefahr von Wasserschäden am Haus, insbesondere am Keller, würde steigen.

Von erhöhter Feuchtigkeit wäre auch unser Garten stark betroffen. Der fruchtbare Lehmboden speichert Feuchtigkeit sehr lange, was zwar für eine landwirtschaftliche Nutzung positiv ist, für die private Nutzung aber nicht. Besonders unsere beiden Haflinger würden unter vermehrter Feuchtigkeit und matschigem Boden leiden. Hufkrankungen wären vorprogrammiert.

Laut unseren Informationen soll ab Februar mit der Untersuchung des Bodens mit Blick auf Blindgänger aus dem Weltkrieg begonnen werden. Die daraus entstehenden Folgen und Kosten, wie z.B. eine Evakuierung, sind für uns zurzeit nicht absehbar. Auch sind wir nicht gewillt für eventuelle Schäden aufzukommen, die durch mögliche Sprengungen oder Detonation entstehen könnten.

- 2.2. Der laufende Hermes-Betrieb an 7 Tagen der Woche 24 Stundentäglich hätte für unsere Familie und unseren Grundbesitz weitreichende Folgen, die sicher von den im Folgenden beschriebenen noch weit übertroffen werden und bisher einfach für uns als Laien nicht absehbar sind.
  - 2.2.1 Durch das *Gebäude* selbst kommt es neben der Grund- und Sickerwasserproblematik (Punkt 2.1) zu weiteren Beeinträchtigungen unserer Lebensqualität. Die genaue Höhe des Gebäudekomplexes inklusive der erforderlichen Bodenarbeiten ist uns nicht bis ins Detail bekannt. Nach uns jetzt vorliegenden Informationen müssen wir von einer Höhe von fast 30 Metern ausgehen (Bodenerhebungen + Gebäudehöhe + Photovoltaikanlage oder andere Aufbauten). Eine Veränderung der Luftzirkulation und die damit verbundenen Folgen lassen sich für uns noch nicht absehen. Auch eine eventuelle Veränderung der Lichtverhältnisse und deren Folgen können wir nur vermuten. So ist es bisher immer sehr angenehm, auch bei untergehender Sonne noch im Garten zu sitzen und die letzten Sonnenstrahlen bis weit in den Herbst hinein zu genießen. Da die Sonne dann aber schon sehr tief steht, könnte das Hermes Logistikzentrum uns dieses Licht rauben. Eine noch größere Beeinträchtigung geht jedoch von folgenden Punkten aus:
    - 2.2.2 *Der Betrieb des Hermes Logistikzentrums* soll nach unserem Kenntnisstand an 7 Tagen der Woche stattfinden und 24 Stunden täglich laufen. Ruhephasen für die direkten Anwohner sind nicht eingeplant. Bedenkt man, dass für die Anwohner des Bahnweges ebenfalls kein Lärmschutz oder Immissionsschutz geplant ist, bedeutet das für unsere Familie eine Dauerbeschallung und Abgase rund um die Uhr. Dabei entsteht der meiste Lärm (besonders auch nachts) im Nord-Osten des Geländes und damit in Nähe unseres Hauses (ca. 120m Abstand), gebaut werden soll. Geräuschentwicklung wie z.B. Warnsignale beim Rangieren können von uns noch nicht eingeschätzt werden. Unser Haus wurde komplett saniert und gedämmt. Hierbei lag allerdings der Schwerpunkt auf dem energetischen Aspekt, Lärmschutz besteht nur sehr bedingt und besonders die Fenster sind in dieser Hinsicht ein Schwachpunkt des Hauses. Zudem sind die Fenster in der warmen Jahreszeit meist permanent geöffnet, auch nachts in den Schlafräumen. Längst gibt es wissenschaftliche Studien zu den Folgen von permanentem Schlafmangel. Und auch, wenn das Haus uns mit geschlossenen Fenstern ein Stück weit vor dem Lärm schützt, wird es im Garten – egal

zu welcher Uhrzeit oder Jahreszeit – unerträglich laut sein. Erholung wird für uns hier unmöglich sein und Sozialkontakte einschränken.

Schon jetzt ist das Entladen der LKW bei Hela sehr laut. Störend ist es auch im Haus mit geschlossenen Fenstern. Da es sich aber hier um relativ wenige LKW handelt, die auch abends noch entladen werden, ist dies hinnehmbar. Ebenso hinnehmbar sind die wenigen Störungen, die das LKW-Scheinwerferlicht dabei in unserem Wohnraum verursacht.

### 2.2.3 Durch den 24h-Lieferverkehr wird unsere Gesundheit beträchtlich beeinflusst werden:

Abgas- und Feinstaubbelastungen werden unsere Lebensqualität und Gesundheit stark beeinträchtigen. Hier kommen nachfolgende Faktoren besonders zum Tragen:

- Das HUB des Hermes Logistikzentrums ist im Nord-Osten der Firma geplant und damit nah an unserem Haus. Dort wird rund um die Uhr der meiste LKW-Betrieb sein. Besonders beim Rangieren und Starten von Motoren entstehen die meisten Luftbelastungen. Wir gehen nicht davon aus, dass Hermes nur von LKWs mit neuester Abgastechnologie angefahren werden wird. Der Parkplatz für die Mitarbeiter befindet sich ebenfalls im Osten der Firma. Unser Haupt-Lebensbereich mit dem offenen Küchen-Wohnbereich ist westlich ausgerichtet und damit vom Hermesbetrieb am meisten betroffen. Zwei Schlafräume und ein Büro werden ebenfalls stark betroffen sein.
- Der Wind weht meistens von Westen, wird also die Abgase unmittelbar in Richtung unseres Hauses tragen. Dabei fungiert das Gebäude, in dem zurzeit Hela-Tische seine Waren lagert, wie ein Trichter, eine Art Luftschnese, die die belastete Luft direkt zu unserem Haus strömen lässt. Die kleine Baumgruppe westlich unseres Hauses wird dies – besonders im Herbst und Winter wg. fehlender Photosynthese nicht verhindern. Niemand im gesamten Umkreis wird wohl von dieser Luftverschmutzung mehr betroffen sein als die Anwohner des Bahnwegs, was aber in Ihren Plänen bisher keinerlei Berücksichtigung findet. Unser Sohn (14J.) und Ramona Weidhase befinden sich ohnehin – besonders im Herbst und Winter – in Lungenfachärztlicher Behandlung. Es ist höchst wahrscheinlich, dass sich unsere Atemwegsbeschwerden deutlich verschlimmern werden. Hier schützt uns auch nicht unsere automatische Be- und Entlüftung des Hauses, denn diese kann nur Pollen filtern, aber keine Abgase und Feinstaub. Die Pferde, die ja in Offenstallhaltung leben, werden die Abgase ebenfalls permanent einatmen. Besonders unser älteres Pferd (20 Jahre) hat ein schwaches Immunsystem und benötigt schon jetzt Spezialfutter. Krankheiten sind auch hier zu erwarten, neben Verhaltensstörungen, die durch permanenten Lärm entstehen.

Abends, nachts und in den frühen Morgenstunden wird der Hermes-Betrieb wohl nur mit entsprechender Beleuchtung möglich sein. Flutlicht würde uns in besonderem Maße betreffen. Als wir unser Haus vor ca. 4 Jahren sanierten, wurden aus energetischen Gründen die Rolladenkästen zugespritzt, was nicht mehr reversibel ist. Das bedeutet, dass wir keine Möglichkeit zur völligen Verdunkelung der Räume unseres Hauses haben. In den Schlafräumen reichten bisher Verdunklungsrollen. Das wird bei einer Flutlichtbeleuchtung durch Hermes nicht mehr ausreichen und mit hohen Kosten verbunden sein, da an der Außendämmung kein Anbringen von Rolläden möglich ist.

Zudem werden wir voraussichtlich vom Scheinwerferlicht der LKW betroffen sein, wenn sie den Betrieb ansteuern. Die Entfernung und der Lichteinfall sind vergleichbar mit denen der Hela-LKW. Diese wenigen Störungen bisher sind hinnehmbar. Geht Hermes in Betrieb, wird permanent Scheinwerferlicht durch die Schlafraumfenster fallen. Davon sind auch die Wohnzimmer- und Küchenfenster betroffen, Entspannung oder ungestörtes abendliches Fernsehen unmöglich, da das Licht genau aufs Sofa bzw. die (erhöhte) Küchensitzecke fällt und blendet.

### 2.2.4 Durch den Schichtverkehr der Mitarbeiter, verbunden mit Türenknallen und Starten der PKW, Gesprächen oder Autoradios wird die Ruhe zudem gestört werden.

2.2.5 Durch die immense Flächenverdichtung kann es – genau wie durch die Bodenverschiebungen – zu erheblichen Feuchtigkeitsproblemen an und in unserem Haus, unserem Garten und rund um unser Grundstück kommen (näher beschrieben unter Punkt 2.1.1).

2.2 Die Folgen für unser Eigentum sind aufgrund der Schilderungen oben sicher leicht nachvollziehbar. Wird das Hermes Logistikzentrum gebaut,

- wird die unmittelbare Acker- und Naturlandschaft mit deren Artenvielfalt und Erholungswert völlig zerstört,
- die Lärmbelastungen an allen Tagen der Woche rund um die Uhr ist weder im Haus noch im Garten erträglich,
- die Luftbelastung durch Abgase und Feinstaub unabsehbar hoch und
- die Schäden an Gebäude und Grundstück durch Grund- bzw. Sickerwasser bisher unkalkulierbar.

Damit verliert unser Haus nahezu seinen gesamten Wert. Der Hermes-Bau käme einer Enteignung gleich, für die die Stadt bisher keine Entschädigung vorgesehen hat.

### 3. Anbindung an die Bahn

3.1 Durch die Bauphase käme es zu unerträglichem Lärm und Schmutz. Gleisarbeiten und sonstige Bauarbeiten fänden in unmittelbarer Nähe und an drei Seiten (Norden, Westen, Süden) unseres Hauses statt.

3.2 Durch den laufenden Betrieb wäre unser Haus so stark betroffen, dass es faktisch nicht mehr bewohnbar wäre. Die Güterzüge, die zu Hermes führen, würden direkt vor unserer Haustür bremsen, um dann abzufahren und die Züge, die Nieburg ansteuern, führen direkt an unserem Wohn-Küchen-Bereich und dem Büro entlang, um hinter unserem Schlaf- und Kinderzimmer Tag und Nacht be- und entladen zu werden. Es ist daher unfassbar, dass die Stadt bisher keine Gespräche mit den hier lebenden Anwohnern geführt hat und nicht frühzeitig nach Lösungen gesucht hat, wie und ob gewerbliche Bebauung und Nutzung mit privatem Leben und Lebensqualität der Löhner Bürger vereinbar sein könnte. Natürlich haben wir nichts gegen wirtschaftlichen Fortschritt. Aber auf diese von der Stadt Löhne geplante Art und Weise kann das nicht friedlich erfolgen. Aus diesem Grund sehen wir uns gezwungen, alle Mittel zu ergreifen, um den Bau des Hermes Logistikzentrums zu verhindern. Sie zwingen uns zu diesem Schritt.

#### Ausschlussklausel:

Uns sind vergleichbare Projekte dieser Größenordnung nicht bekannt. Es ist deshalb anzunehmen, dass oben von uns gemachte Angaben nicht vollständig sind. Es ist davon auszugehen, dass unsere persönlichen Belastungen, die durch das Hermes-Bauprojekt entstehen, die oben Genannten weit übertreffen und gegebenenfalls ergänzend berücksichtigt werden müssen.

Mit freundlichem Gruß

Datum: 18.01.2013 07:40:43 Uhr  
Planverfahren: 210 Logistikzentrum Gohfeld  
Beteiligungszeitraum: 12.12.2012 - 18.01.2013  
Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Stellungnahme von:	[REDACTED]
Abgabedatum:	17.01.2013 19:27:47 Uhr
Adresse:	[REDACTED] 32584 Löhne
Telefon:	[REDACTED]
E-Mail:	[REDACTED]
Stellungnahme:	2. Ergänzung Da dieses Vorhaben so groß und komplex ist, bleibt es nicht aus, dass Einwände noch ergänzt werden müssen.  Hinzufügend zu unseren schon eingereichten Einwänden möchte ich Ihnen noch mitteilen, dass wir (meine Frau und ich) alle 3 Bahnanschlussvarianten kategorisch ablehnen.

Datum: 07.01.2013 09:08:26 Uhr  
 Planverfahren: 210 Logistikzentrum Gohfeld  
 Beteiligungszeitraum: 12.12.2012 - 18.01.2013  
 Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

<b>Stellungnahme von:</b>	[REDACTED]
<b>Abgabedatum:</b>	02.01.2013 13:27:30 Uhr
<b>Adresse:</b>	[REDACTED] 32584 Löhne
<b>Telefon:</b>	[REDACTED]
<b>E-Mail:</b>	[REDACTED]
<b>Stellungnahme:</b>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vorgestern (Silvester 31.12.2012) habe ich aus der Zeitung (NW) und nur durch eine deshalb gegründeten Bürgerinitiative von dem Bauvorhaben „Logistikzentrum Hermes“ erfahren. Nach dem ersten Schock durch dieses in nächster Nachbarschaft geplanten Vorhabens und anschließender Recherchen habe mich zunächst gefragt, warum wir als unmittelbar Betroffene nicht von der Stadt darüber informiert wurden und/oder mit uns das Gespräch gesucht wurde, obwohl der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB seit dem 14.03.12 vorliegt (?/4 Jahr Unkenntnis)???</p> <p>Des Weiteren musste ich beim Lesen der Dokumente auf Ihrer Internetseite feststellen, dass scheinbar eventuell vorhandene Blindgänger und Hünengräber in Ihren Abwägungen über dieses Bauvorhaben wesentlich wichtiger oder interessanter sind als z.B. noch lebende Anwohner des Bahnweges, die entweder Jahrzehnte u.a. auch brav ihre Steuern gezahlt haben oder noch zahlen würden, wenn man sie nicht durch 24-Stunden-Lärmbelästigung vergraulen würde. Mit keinem einzigen Wort beantworten Sie, wie die Bewohner des Bahnweges davor geschützt werden sollen. Also ganz konkret: wie würden wir vor dem Lärm geschützt werden???</p> <p>Zu Ihrer momentanen „Bürgerbeteiligung“ im Internet ist noch ganz wichtig zu vermerken, dass:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Diese Aktion scheint für die meisten unbekannt --&gt; Teilnahme nicht möglich.</li> <li>2. Diese Internetseite ist schwer zu finden, auch wir haben durch Dritte und Zuschicken des Links davon erfahren -&gt; Teilnahme sehr erschwert.</li> <li>3. Viele Betroffene (ältere Menschen) verfügen weder über Internet noch Internetkenntnisse -&gt; Teilnahme nicht möglich.</li> </ol> <p>Eine Internetbeteiligung ist gut, aber so völlig unzureichend, damit sich alle beteiligen können. Bei diesen ganzen Vorgängen fehlt die frühzeitige Information und Berücksichtigung vor allem der direkt Betroffenen.</p> <p>Auch das Bauvorhaben selber lehnen meine Familie ich u.a. aus ökologischen Gründen ab. Es gibt bundesweit so viele versiegelte Flächen mit nicht mehr genutzten Industrie- und Gewerbeanlagen, dass eine so riesige neue Flächenversiegelung auch mit denen von Ihnen aufgezählten Argumenten nicht zu rechtfertigen ist. Ein verantwortungsvoller Umgang mit der Natur (unseren Lebensraum) verlangt einen Horizont, der weiter reicht als bis zur Stadtgrenze.</p> <p>Mit freundlichem Gruß        [REDACTED]</p>

(Teil B.) sollte nur für solche Arten verwendet werden, für die in Stufe II ggf. Vermeidungsmaßnahmen

inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen oder ein Risikomanagements vorgesehen sind, oder für die ein Ausnahmeverfahren durchzuführen ist. Ein aktuelles

Musterprotokoll wird vom LANUV im Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ veröffentlicht (<http://www.naturschutz-fachinformationen-nrw.de/>

artenschutz/; unter: Downloads).

### **2.6.2.3 Stellungnahme der Landschaftsbehörde**

Die verfahrensführende Behörde holt zur Vorbereitung ihrer Entscheidungen im Rahmen der

ASP zur Beurteilung der Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 i.V.m. § 44 Abs. 5

BNatSchG sowie

der Notwendigkeit und den Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7

BNatSchG

eine **Stellungnahme der Landschaftsbehörde** ihrer Verwaltungsebene ein. Dazu übersendet

sie der Landschaftsbehörde die Antragsunterlagen einschließlich der vom Vorhabenträger

nach Nr. 2.6.2.1 gemachten Angaben.

Die Landschaftsbehörde hat sich in ihrer Stellungnahme insbesondere zu folgenden Punkten

zu äußern:

- Beurteilung der Betroffenheit von FFH-Anhang IV-Arten und europäischen Vogelarten.

- Beurteilung der Eignung und der Wirksamkeit der Vermeidungsmaßnahmen (inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen), ggf. der Prognoseunsicherheiten und des Risikomanagements (vgl. Nrn. 2.2.3 und 2.2.4).

- Beurteilung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sowie der Notwendigkeit einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG (vgl. Nr. 2.3).

- Beurteilung der Ausnahmevoraussetzungen (Gewichtung des öffentlichen Artenschutzinteresses im Verhältnis zu den dargelegten zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, Alternativenprüfung, Prognose zum Erhaltungszustand der Populationen, ggf. der Kompensatorischen Maßnahmen, ggf. der Prognoseunsicherheiten und des Risikomanagements) (vgl. Nr. 2.4).

- Entscheidungsvorschlag aus Sicht der Landschaftsbehörde für die verfahrensführende

Behörde (Ablehnung, Zulassung, Nebenbestimmungen).

Ggf. erteilt die zuständige untere Landschaftsbehörde bzw. die verfahrensführende Behörde

(bei Verfahren mit Konzentrationswirkung) die erforderliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7

BNatSchG ggf. mit den notwendigen Nebenbestimmungen.

In der Regel reicht es aus, wenn die untere Landschaftsbehörde für ihre Stellungnahme das „**Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP), Teil C.)**“ (Anlage 2) verwendet.

VV-Artenschutz, Stand: 13.04.2010 (endgültig) - 15 -

#### **2.6.2.4 Entscheidung über Zulassung des Vorhabens durch die verfahrensführende Behörde**

Die verfahrensführende Behörde bezieht die Stellungnahme der Landschaftsbehörde in ihre Entscheidung über die **Zulassung des Vorhabens** ein. In der Entscheidung werden die notwendigen Vermeidungsmaßnahmen (inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen), die kompensatorischen Maßnahmen sowie ggf. erforderliche Maßnahmen des Risikomanagements festgesetzt. Gegebenfalls muss die Behörde in ihrer Entscheidung darlegen, warum sie dem Entscheidungsvorschlag der Landschaftsbehörde nicht folgt.

Die verfahrensführende Behörde unterrichtet die zuständige Landschaftsbehörde über ihre

Entscheidung und die entsprechenden naturschutzfachlich relevanten Nebenbestimmungen, einschließlich der erteilten Ausnahmen bzw. Befreiungen. Sofern die höhere Landschaftsbehörde zuständig ist, informiert diese die untere Landschaftsbehörde über die Entscheidung der verfahrensführenden Behörde.

Sofern eine der unter Nr. 2.4 genannten Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG

nicht vorliegt, ist eine Zulassung nicht möglich.

Im privaten Bereich besteht ggf. die Möglichkeit zu einer Befreiung nach § 67 Abs. 2 und 3

BNatSchG durch die untere Landschaftsbehörde bzw. bei Verfahren mit Konzentrationswirkung

durch die verfahrensführende Behörde, sofern die unter Nr. 2.5 genannte Bedingung

einer unzumutbaren Belastung gegeben ist.

In der Regel reicht es aus, wenn die verfahrensführende Behörde für ihre Entscheidung über

die Zulassung des Vorhabens das „**Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP), Teil D.)**“

(Anlage 2) verwendet.

Über die erteilten Ausnahmen und Befreiungen berichtet die untere

Landschaftsbehörde der

obersten Landschaftsbehörde auf dem Dienstweg jährlich in einem geeigneten

Berichtsformat

(vgl. Nr. 3.2).

## **2.7. Verfahren bei gestuften Zulassungen und bei Plänen**

### **2.7.1 Gestufte Zulassungen**

Bei gestuften Zulassungen (z.B. bei Linienbestimmungsverfahren) ist die ASP – soweit möglich – in einem frühen Verfahren entsprechend seinem Konkretisierungsgrad vorzubereiten.

In diesem Zusammenhang sollten insbesondere die „**verfahrenskritischen Vorkommen**“ (vgl. Nr. 2.7.2) berücksichtigt werden.

### **2.7.2 Regionalplanung**

Auf Ebene der Regionalplanung ist es sinnvoll, die Artenschutzbelange im Sinne einer

überschlägigen Vorabschätzung zu berücksichtigen, soweit sie auf dieser Ebene bereits

ersichtlich sind. Auf diese Weise lassen sich regionalplanerische Festsetzungen vermeiden,

die in nachgeordneten Verfahren aus Artenschutzgründen nicht umgesetzt werden können.

Eine rechtliche Verpflichtung zur Durchführung einer Artenschutzprüfung besteht für den

Regionalplan jedoch nicht.

Im Rahmen der Regionalplanung sollen landesweit und regional bedeutsame Vorkommen von

FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten bei raumwirksamen Planungen auch

außerhalb von Schutzgebieten besonders berücksichtigt und nach Möglichkeit erhalten

werden.

VV-Artenschutz, Stand: 13.04.2010 (endgültig) - 16 -

Wenn FFH-Anhang IV-Arten und europäische Vogelarten sich in einer biogeografischen

Region in Nordrhein-Westfalen in einem unzureichenden oder schlechten

Erhaltungszustand befinden (vgl. Anlage 1, Nr. 9.), können dort auch kleinere Vorkommen dieser Arten

landes- bzw. regionalbedeutsam sein. Bei Arten mit einem günstigen Erhaltungszustand sind im

Regelfall nur solche Vorkommen landes- bzw. regionalbedeutsam, die einen

signifikanten Anteil am landesweiten bzw. regionalen Gesamtbestand aufweisen, oder bei denen

Beeinträchtigungen auf Ebene der biogeografischen Region in Nordrhein-Westfalen möglich sind.

Im Rahmen der Regionalplanung sind Interessenkonflikte mit

„**verfahrenskritischen Vorkommen**“ dieser Arten möglichst durch die Wahl von Alternativen zu vermeiden.

„Verfahrenskritisch“ bedeutet in diesem Zusammenhang, dass in den späteren Planungs- und

Zulassungsverfahren möglicherweise keine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7

BNatSchG erteilt werden darf. Hierbei ist allerdings auch zu berücksichtigen, dass in den

späteren Planungs- und Zulassungsverfahren eine Ausnahme aufgrund geeigneter Vermeidungsmaßnahmen

ggf. nicht erforderlich sein wird (z.B. durch Optimierung der Flächenzuschnitte im Plangebiet oder Umsetzung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen).

Informationen

zu den Arten, ihrem Vorkommen und ihrem Erhaltungszustand finden sich im Internet

im Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“

(<http://www.naturschutz-fachinformationen-nrw.de/artenschutz/>; unter: Liste der geschützten

Arten in NRW\_Artengruppen).

### 2.7.3 Bauleitplanung

Für die Artenschutzprüfung in der Bauleitplanung gilt der Leitfaden „Artenschutz in der

Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ des zuständigen

Ministeriums für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Rd.Erl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen).

### 3 Berichtspflichten

#### 3.1 Notwendigkeit der Berichterstattung

##### 3.1.1 Bericht über die Ausnahmen nach der FFH-RL (Art. 16 Abs. 2 FFH-RL)

Nach Art. 16 Abs. 2 FFH-RL sind die Mitgliedstaaten dazu verpflichtet, alle zwei Jahre einen

Bericht an die Europäische Kommission über die aufgrund des Art. 16 Abs. 1 FFH-RL genehmigten

Ausnahmen von den Art. 12 bis 15 FFH-RL zu übermitteln.

##### 3.1.2 Bericht über die Ausnahmen nach der V-RL (Art. 9 Abs. 3 V-RL)

Gemäß Art. 9 Abs. 3 V-RL übermitteln die Mitgliedstaaten jährlich einen Bericht an die Europäische Kommission über die aufgrund des Art. 9 Abs. 1 und 2 V-RL genehmigten

Ausnahmen von den Art. 5 bis 8 V-RL.

#### 3.2 Verfahren

Die untere Landschaftsbehörde meldet der obersten Landschaftsbehörde auf dem Dienstweg

jährlich bis zum 31. März die im Vorjahr aufgrund der Art. 16 Abs. 1 FFH-RL und Art. 9

Abs. 1 und 2 V-RL genehmigten Ausnahmen. Diese Meldung beinhaltet auch die von den

unteren Landschaftsbehörden im Rahmen der ASP nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zugelassenen

Ausnahmen sowie die nach § 67 Abs. 2 und 3 gewährten Befreiungen für FFH-Anhang IV-Arten und für europäische Vogelarten (vgl. Nr. 2.6.2.3).

Die untere Landschaftsbehörde bereitet ihre Meldung in einem geeigneten Meldeformat auf.

Bis zum Vorliegen einer von der obersten Landschaftsbehörde vorgegebenen „Datenbank zur

VV-Artenschutz, Stand: 13.04.2010 (endgültig) - 17 -

FFH-VP/ASP“ verwendet sie die Formulare der LANA zur Meldung einer Ausnahme von den Verboten der Vogelschutz- und FFH-Richtlinie (Anlage 4).

Die oberste Landschaftsbehörde fasst die Meldungen der unteren Landschaftsbehörden

zusammen und erstellt den Bericht, der als Beitrag des Landes Nordrhein-Westfalen zum nationalen Bericht über das BMU an die Europäische Kommission übermittelt werden soll.

Diese Angaben werden auch an das LANUV weitergeleitet.

#### **4 Geltungsdauer**

Dieser Runderlass tritt mit sofortiger Wirkung in Kraft. Seine Geltungsdauer ist auf fünf Jahre begrenzt.

Dieser Erlass ergeht im Einvernehmen mit dem Chef der Staatskanzlei, dem Innenministerium, dem Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Energie, dem Ministerium für Bauen und Verkehr und dem Ministerium für Innovation, Wissenschaft, Forschung und Technologie.

VV-Artenschutz, Stand: 13.04.2010 (endgültig) - 18 -

#### **Anlage 1**

##### **Begriffsbestimmungen zur Artenschutzprüfung**

##### **1.) Artenschutzkategorien nach nationalem und internationalem Recht**

Nach nationalem und internationalem Recht werden drei verschiedene Artenschutzkategorien unterschieden:

- besonders geschützte Arten,
- streng geschützte Arten inklusive der FFH-Anhang IV-Arten,
- europäische Vogelarten.

Diese Kategorien werden in § 7 Abs. 2 Nr. 12 bis 14 BNatSchG definiert, wobei sich der

Gesetzgeber auf verschiedene europa- beziehungsweise bundesweit geltende Richtlinien und

Verordnungen stützt:

- Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL, Richtlinie 92/43/EWG),
- Vogelschutz-Richtlinie (V-RL, Richtlinie 79/409/EWG),
- EG-Artenschutzverordnung (EG-ArtSchVO, (EG) Nr. 338/97) und

Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV).

Die **besonders geschützten Arten** entstammen Anlage 1, Spalte 2 der BArtSchV und

Anhang A oder B der EG-ArtSchVO. Außerdem sind alle FFH-Anhang-IV Arten sowie alle

europäischen Vogelarten besonders geschützt. Bei den Säugetieren gehören nahezu alle

heimischen Arten mit Ausnahme der jagdbaren Arten und einiger „Problemarten“ (z. B.

Feldmaus, Bisam, Nutria) zu dieser Schutzkategorie. Ebenso sind alle Amphibien, Reptilien

und alle Neunaugen besonders geschützt. Insbesondere die Wirbellosen sind bei den besonders

geschützten Arten stark vertreten, wobei einzelne Familien und Gattungen nahezu vollständig mit einbezogen wurden (z. B. alle Bienen, Libellen und Großläufkäfer,

fast alle Bockkäfer und Prachtkäfer). Bei den Farn- und Blütenpflanzen sowie bei den Moosen,

Flechten und Pilzen sind neben einzelnen Arten ebenfalls komplette Gattungen und Familien

besonders geschützt (z. B. alle Orchideen, Torfmoose und Rentierflechten).

Die **streng geschützten Arten** sind eine Teilmenge der besonders geschützten Arten. Es

handelt sich um die FFH-Anhang IV-Arten sowie um Arten, die in Anhang A der EG-ArtSchVO

oder in Anlage 1, Spalte 3 der BArtSchV aufgeführt sind. Innerhalb der Wirbeltiere zählen unter anderem alle Fledermausarten, zahlreiche Vogelarten, sowie einige

Amphibien und Reptilien zu dieser Schutzkategorie. Unter den wirbellosen Tierarten gelten dagegen

nur wenige extrem seltene Schmetterlinge und Käfer sowie einzelne Mollusken, Libellen,

Springschrecken, Spinnen und Krebse als streng geschützt. Ebenso unterliegen nur einzelne

Farn- und Blütenpflanzen dem strengen Artenschutz.

Zu den **europäischen Vogelarten** zählen nach der V-RL alle in Europa heimischen, wildlebenden

Vogelarten. Alle europäischen Vogelarten sind zugleich besonders geschützt, einige Arten sind daneben aufgrund der BArtSchV oder der EG-ArtSchVO auch streng

geschützt (z. B. alle Greifvögel und Eulen).

Nach Maßgabe des § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG sind die „**nur national besonders**

**geschützten Arten** von den artenschutzrechtlichen Verboten bei Planungs- und Zulassungsvorhaben

freigestellt. Demzufolge beschränkt sich der Prüfumfang bei einer ASP auf die

europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten.  
VV-Artenschutz, Stand: 13.04.2010 (endgültig) - 19 -

## 2.) Planungsrelevante Arten

Planungsrelevante Arten sind eine naturschutzfachlich begründete Auswahl derjenigen geschützten Arten, die bei einer Artenschutzprüfung (ASP) im Sinne einer Art-für-Art-Betrachtung einzeln zu bearbeiten sind. Das LANUV bestimmt die für Nordrhein-Westfalen planungsrelevanten Arten nach einheitlichen naturschutzfachlichen Kriterien (vgl. Kiel, LÖBF-Mitteilungen-2005 (1):12-17). Eine aktuelle Liste der planungsrelevanten Arten wird vom LANUV im Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ veröffentlicht (<http://www.naturschutz-fachinformationen-nrw.de/artenschutz/>; unten: Downloads).

Der Begriff „planungsrelevante Arten“ ist weit zu verstehen. Er ist nicht nur auf die Anwendung in Planungsverfahren beschränkt, sondern bezieht sich auf die Anwendung in allen Planungs- und Zulassungsverfahren nach Nr. 2.1.

Die übrigen FFH-Anhang IV-Arten und europäischen Vogelarten sind entweder in Nordrhein-Westfalen ausgestorbene Arten, Irrgäste sowie sporadische Zuwanderer. Solche Vorkommen können bei der Entscheidung über die Zulässigkeit eines Vorhabens sinnvoller Weise keine Rolle spielen. Oder es handelt sich um Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Im Regelfall kann bei diesen Arten davon ausgegangen werden, dass nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird (d.h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko).

Die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüften Arten sind im Rahmen des Planungs- oder Zulassungsverfahrens zu berücksichtigen. Das Nichtvorliegen der Verbotstatbestände ist für diese Arten in geeigneter Weise in der ASP zu dokumentieren. In dem Protokoll einer Artenschutzprüfung (vgl. Anlage 2) ist hierfür unter Teil A.) ein gesondertes Bearbeitungsfeld vorgesehen.

Sofern ausnahmsweise die Möglichkeit besteht, dass die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG infolge des Vorhabens bei einer nicht planungsrelevanten Art erfüllt werden, wäre die Behandlung einer solchen Art im Planungs- oder Zulassungsverfahren geboten (z. B. bei Arten, die gemäß der Roten Liste im entsprechenden Naturraum bedroht sind, oder bei bedeutenden lokalen Populationen mit nennenswerten Beständen im Bereich des Plans/Vorhabens).

### **3.) Unvermeidbare baubedingte und betriebsbedingte Tierverluste**

Im Zusammenhang mit der Beseitigung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten

können **unvermeidbare baubedingte Tierverluste** auftreten. Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG verstoßen diese Handlungen bei Planungs- und Zulassungsverfahren nicht gegen

das Tötungs- und Verletzungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, solange die ökologische

Funktion der betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. „Unvermeidbar“ bedeutet in diesem Zusammenhang, dass alle vermeidbaren

Tötungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu unterlassen sind, d.h. alle geeigneten und

zumutbaren Vermeidungsmaßnahmen müssen ergriffen werden.

In der Regel können baubedingte Tötungen vermieden werden, indem die Baufeldräumung

außerhalb der Zeiten erfolgt, in denen die Lebensstätten genutzt werden. Liegen beispielsweise

Nester oder Höhlenbäume unmittelbar im Baufeld, kann die Tötung von Tieren unter Umständen durch Freiräumung außerhalb der Brutzeit vermieden werden,

vorausgesetzt die

Fortpflanzungs- oder Ruhestätte ist zu diesem Zeitpunkt unbewohnt, geeignete

Ausweichlebensräume im Umfeld sind vorhanden und ihre Zerstörung ist zulässig. Amphibien oder

Reptilien können durch rechtzeitigen Wegfang aus dem Baufeld, Aussetzen der Tiere im

räumlichen Zusammenhang, und dem anschließenden Aufstellen von Sperrzäunen o.ä. daran

gehindert werden, während der Bauphase (wieder) in das Baufeld einzuwandern. **Unvermeidbare betriebsbedingte Tierverluste** (z. B. Kollisionen einzelner Tiere

nach Inbetriebnahme einer Straße) können als allgemeines Lebensrisiko im Sinne der

Verwirklichung

eines sozialadäquaten Risikos angesehen werden. Sie erfüllen nicht das Tötungs-

und

Verletzungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (vgl. Begründung der  
BNatSchGNovelle,

BT-Drs. 16/5100 v. 25.4.2007). Bei der Gefahr von Kollisionen im Straßenverkehr  
ist das Tötungsverbot des § 42 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nur dann erfüllt, wenn sich

durch das  
Straßenbauvorhaben das Kollisionsrisiko für die geschützten Tiere unter  
Berücksichtigung

von Vermeidungsmaßnahmen inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen  
**signifikant**

**erhöht** (vgl. BVerwG, Urteil vom 9. Juli 2008, 9 A 14.07, „A 30, Bad Oeynhausen“,  
6. Leitsatz).

Der Umstand ob ein **signifikant erhöhtes Kollisionsrisiko** vorliegt, ist im Einzelfall im  
Bezug auf die Lage des geplanten Vorhabens, die jeweiligen Vorkommen und die  
Biologie

der Arten zu betrachten (Tötungswahrscheinlichkeit).

„Unvermeidbar“ bedeutet in diesem Zusammenhang, dass im Rahmen der  
Vorhabenzulassung

das betriebsbedingte Tötungsrisiko artspezifisch durch geeignete  
Vermeidungsmaßnahmen

reduziert wurde. Der dabei erforderliche Aufwand richtet sich unter anderem  
nach der Bedeutung und dem Erhaltungszustand der lokalen Population. Geeignet  
sind z. B.

Leiteinrichtungen (auch temporäre) oder Durchlässe für Amphibien sowie Leit- und  
Sperrpflanzungen  
für Fledermäuse.

#### **4.) Erhebliche Störung einer lokalen Population**

Eine lokale Population im Zusammenhang mit dem Störungsverbot lässt sich in  
Anlehnung

an § 7 Abs. 2 Nr. 6 BNatSchG als Gruppe von Individuen einer Art definieren, die  
eine

Fortpflanzungs- oder Überdauerungsgemeinschaft bilden und einen  
zusammenhängenden

Lebensraum gemeinsam bewohnen. Im Allgemeinen sind

Fortpflanzungsinteraktionen oder

andere Verhaltensbeziehungen zwischen diesen Individuen häufiger als zwischen  
ihnen und

Mitgliedern anderer lokaler Populationen derselben Art.

Eine populationsbiologische oder -genetische Abgrenzung von lokalen Populationen  
ist in der

Praxis aber nur ausnahmsweise möglich. Daher sind pragmatische Kriterien  
erforderlich, die

geeignet sind, lokale Populationen als lokale Bestände in einem störungsrelevanten  
Zusammenhang

zu definieren. Je nach Verteilungsmuster, Sozialstruktur, individuellem Raumsanspruch und Mobilität der Arten lassen sich zwei verschiedene Typen von lokalen Populationen unterscheiden:

1.) Lokale Population im Sinne „**eines gut abgrenzbaren örtlichen Vorkommens**“

Bei Arten mit einer punktuellen oder zerstreuten Verbreitung oder solchen mit lokalen Dichtezentren sollte sich die Abgrenzung an eher kleinräumigen Landschaftseinheiten orientieren (z. B. Waldgebiete, Grünlandkomplexe, Bachläufe) oder auch auf klar abgrenzte Schutzgebiete beziehen (z. B. Naturschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete).

2.) Lokale Population im Sinne „**eines flächigen Vorkommens**“

Bei Arten mit einer flächigen Verbreitung sowie bei revierbildenden Arten mit großen Aktionsräumen kann die lokale Population auf den Bereich einer naturräumlichen

Landschaftseinheit bezogen werden. Wo dies nicht möglich ist, können

VV-Artenschutz, Stand: 13.04.2010 (endgültig) - 21 -

planerische Grenzen (Gemeinden oder Kreise) zugrunde gelegt werden (z.B. bei Vogelarten mit einem Aktionsraum <100 ha das Gemeindegebiet; bei Vogelarten mit einem Aktionsraum >100 ha das Kreisgebiet).

Beispiele für die Abgrenzung von lokalen Populationen finden sich in der Broschüre des

MUNLV „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (S. 23) sowie in den „Hinweisen zu

zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des BNatSchG“ der LANA (vgl. LANA 2009: S. 6-7).

Das Störungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG bezieht sich auf die Fortpflanzungs-,

Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Bei einigen Arten können

sie den gesamten phänologischen Lebenszyklus nahezu lückenlos abdecken.

Faktisch liegt in diesen Fällen ein ganzjähriges Störungsverbot vor.

Eine Störung kann grundsätzlich durch Beunruhigungen und Scheuchwirkungen z. B. infolge

von Bewegung, Lärm oder Licht eintreten. Unter das Verbot fallen auch Störungen, die durch

Zerschneidungs- oder optische Wirkungen hervorgerufen werden, z. B. durch die Silhouettenwirkung

von Straßendämmen oder Gebäuden.

Werden Tiere an ihren Fortpflanzungs- und Ruhestätten gestört, kann dies zur Folge haben,

dass diese Stätten für sie nicht mehr nutzbar sind. Insofern ergeben sich zwischen dem

„Störungstatbestand“ und dem Tatbestand der „Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ zwangsläufig Überschneidungen. Bei der Störung von Individuen an ihren Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist dann von der Beschädigung einer solchen Stätte auszugehen, wenn die Wirkung auch nach Wegfall der Störung fortbesteht (z. B. dauerhafte Aufgabe der Quartiertradition einer Fledermaus-Wochenstube) bzw. betriebsbedingt andauert (z. B. Geräuschimmissionen an Straßen).

Nicht jede störende Handlung löst das Verbot aus, sondern nur eine erhebliche Störung, durch die sich der „Erhaltungszustand der lokalen Population“ (vgl. Anlage 1, Nr. 7.) verschlechtert.

Dies ist der Fall, wenn so viele Individuen betroffen sind, dass sich die Störung auf die Überlebenschancen, die Reproduktionsfähigkeit und den Fortpflanzungserfolg der lokalen Population auswirkt. Deshalb kommt es in einem besonderen Maße auf die Dauer und den Zeitpunkt der störenden Handlung an. Eine besonders sensible Lebensphase stellt die Fortpflanzungszeit dar. Populationsrelevante Störungen können sich auch außerhalb der Reproduktionszeit, zum Beispiel in Winterquartieren oder an Rast- und Mäuserplätzen zutragen. Entscheidend für die Störungsempfindlichkeit ist auch die Größe der vom Vorhaben betroffenen lokalen Population. Große Schwerpunktorkommen in Dichtezentren sind besonders wichtig für die Gesamtpopulation, ggf. aber auch stabiler gegenüber Beeinträchtigungen von Einzeltieren. Randorkommen und kleine Restbestände sind besonders sensibel gegenüber Beeinträchtigungen.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes ist immer dann anzunehmen, wenn sich als Folge der Störung die Größe oder Fortpflanzungserfolg der lokalen Population signifikant und nachhaltig verringert. Bei häufigen und weit verbreiteten Arten führen kleinräumige Störungen einzelner Individuen im Regelfall nicht zu einem Verstoß gegen das Störungsverbot. Störungen an den Populationszentren können aber auch bei häufigeren Arten zur Überwindung der Erheblichkeitsschwelle führen. Demgegenüber kann bei landesweit seltenen Arten mit geringen Populationsgrößen eine signifikante Verschlechterung bereits dann

vorliegen, wenn die Fortpflanzungsfähigkeit, der Bruterfolg oder die Überlebenschancen einzelner Individuen beeinträchtigt oder gefährdet werden.

VV-Artenschutz, Stand: 13.04.2010 (endgültig) - 22 -

### **5.) Erhalt der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten**

Die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bedeutet, dass bei der

Abgrenzung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte alle Habitatfunktionen einzubeziehen sind,

die für die betroffenen Individuen zur Fortpflanzung und für Ruhephasen überlebenswichtig sind.

Als **Fortpflanzungsstätte** geschützt sind alle Orte im Gesamtlebensraum eines Tieres, die im

Verlauf des Fortpflanzungsgeschehens benötigt werden. Als Fortpflanzungsstätten gelten z.

B. Balzplätze, Paarungsgebiete, Neststandorte, Brutplätze oder -kolonien, Wurfbaue oder

-plätze, Eiablage-, Verpuppungs- und Schlupfplätze oder Areale, die von den Larven oder

Jungen genutzt werden.

Entsprechend umfassen die **Ruhestätten** alle Orte, die ein Tier regelmäßig zum Ruhen oder

Schlafen aufsucht oder an die es sich zu Zeiten längerer Inaktivität zurückzieht. Als Ruhestätten

gelten z. B. Schlaf-, Mauser- und Rastplätze, Sonnplätze, Schlafbaue oder -nester, Verstecke und Schutzbauten sowie Sommer- und Winterquartiere.

**Nahrungs- und Jagdbereiche sowie Flugrouten und Wanderkorridore** unterliegen als

solche nicht dem Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. Ausnahmsweise kann ihre Beschädigung

auch tatbestandsmäßig sein, wenn dadurch die Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte vollständig entfällt (Anm.: sogenannte „essentielle Habitatelemente“).

Das ist beispielsweise der Fall, wenn durch den Wegfall eines Nahrungshabitats eine erfolgreiche

Reproduktion in der Fortpflanzungsstätte ausgeschlossen ist; eine bloße Verschlechterung der

Nahrungssituation reicht nicht. Entsprechendes gilt, wenn eine Ruhestätte durch bauliche

Maßnahmen auf Dauer verhindert wird.

Die **räumliche Abgrenzung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte** i.S. der FFH-RL ist

eine in erster Linie naturschutzfachliche Frage, die je nach Verhaltensweisen der verschiedenen

Arten unterschiedlich beantwortet werden kann (vgl. BVerwG, Urteil vom 13. Mai

2009, 9 A 73.07, „A 4, Düren/Kerpen“, 3. Leitsatz). In diesem Zusammenhang lassen sich je nach Raumanspruch der Arten zwei verschiedene Fallkonstellationen herleiten (vgl. EUKommission (2007): Leitfaden zum strengen Schutzsystem für Tierarten der FFH-Richtlinie, Kap. II.3.4.b)):

1.) **„Weite Auslegung“** bei Arten mit vergleichsweise kleinen Aktionsradien sowie bei Arten mit sich überschneidenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten, die eine ökologisch-funktionale Einheit darstellen. In diesen Fällen ist bei der räumlichen Abgrenzung einer Stätte das weitere Umfeld mit einzubeziehen und ökologischfunktionale Einheiten zu bilden. Die weite Auslegung hat zur Folge, dass nicht mehr der einzelne Eiablage-, Verpuppungs- oder Versteckplatz etc. als zu schützende Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu betrachten ist, sondern ein größeres Areal bis hin zum Gesamtlebensraum des Tieres.

2.) **„Enge Auslegung“** bei Arten mit eher großen Raumansprüchen. In diesen Fällen handelt es sich bei den Fortpflanzungs- und Ruhestätten meist um kleinere, klar abgrenzbare Örtlichkeiten innerhalb des weiträumigen Gesamtlebensraumes. Beispiele für die Abgrenzung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten finden sich in der Broschüre des MUNLV „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (S: 21) sowie in den „Hinweisen zu zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des BNatSchG“ der LANA (vgl. LANA 2009: S. 8).

VV-Artenschutz, Stand: 13.04.2010 (endgültig) - 23 -

Bezüglich der zeitlichen Dauer des Schutzes einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte lassen

sich zwei Fälle unterscheiden:

1.) Bei nicht standorttreuen Arten, die ihre Lebensstätten regelmäßig wechseln und nicht erneut nutzen, ist die Zerstörung einer Fortpflanzungs- oder Ruhestätte außerhalb der Nutzungszeiten kein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Vorschriften, sofern (ggf. nach Optimierung) geeignete Ausweichmöglichkeiten nachgewiesen werden. Ein Sonderfall sind Vogelarten, die zwar ihre konkreten Neststandorte regelmäßig wechseln – jedoch bezüglich ihrer Brutreviere standorttreu sind (siehe unter Fall 2.).

2.) Bei standorttreuen Tierarten kehren Individuen zu einer Lebensstätte regelmäßig wieder zurück, auch wenn diese während bestimmter Zeiten im Jahr nicht von ihnen bewohnt ist. Solche regelmäßig genutzten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten unterliegen

auch dann dem Artenschutzregime, wenn sie gerade nicht besetzt sind. Der Schutz gilt bei ihnen also das ganze Jahr hindurch und erlischt erst, wenn die Lebensstätte endgültig aufgegeben wurde (vgl. EU-Kommission (2007): Leitfaden zum strengen Schutzsystem für Tierarten der FFH-Richtlinie, Kap. II.3.4.b), Nr. 54). Hierfür bedarf es einer artspezifischen Prognose.

Bei **standorttreuen Vogelarten** ist der Verbotstatbestand des § 44 Absatz 1 Nr. 3 BNatSchG bzgl. regelmäßig genutzter Nester bzw. Baumhöhlen o. ä. nur dann erfüllt, wenn die konkret betroffenen Vögel artbedingt auf die Wiederverwendung der Fortpflanzungsstätte angewiesen sind. An einem Angewiesensein in diesem Sinne fehlt es, wenn die Tiere auf – natürlich vorhandenen oder künstlich geschaffenen – Ersatz ausweichen können. Bzgl. regelmäßig genutzter Brutreviere ist das Verbot nur dann verwirklicht, wenn vorhabensbedingt in dem Brutrevier alle als Standort von Nestern geeigneten Brutplätze verloren gingen (vgl. BVerwG, Urteil vom 18. März 2009, 9 A 38.07, „A44 Heiligenhaus-Hetterscheid“, S. 27f).

Entscheidend für das Vorliegen der **Beschädigung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte**

ist die Feststellung, dass eine Verminderung des Fortpflanzungserfolges oder der Ruhemöglichkeiten des betroffenen Individuums oder der betroffenen Individuengruppe wahrscheinlich ist. Dieser funktional abgeleitete Ansatz bedingt, dass sowohl unmittelbare Wirkungen der engeren Fortpflanzungs- und Ruhestätte als auch graduell wirksame und/oder mittelbare

Beeinträchtigungen als Beschädigungen aufzufassen sind. Auch „schleichende“ Beschädigungen, die nicht sofort zu einem Verlust der ökologischen Funktion führen, können vom Verbot umfasst sein (vgl. EU-Kommission (2007): Leitfaden zum strengen Schutzsystem für

Tierarten der FFH-Richtlinie, Kap. II.3.4.c).

Denkbar sind Fälle in denen zum Beispiel Feuchtlebensräume durch eine Grundwasserabsenkung

zunächst nicht merkbar betroffen sind. Durch die Folgen der Grundwasserabsenkung im Laufe der Zeit sich einstellende Lebensraumveränderungen führen aber in der Folge zu einer Veränderung der dort siedelnden Lebensgemeinschaften und zum Verschwinden von Arten.

#### **6.) Standorte wildlebender Pflanzen**

Unter „Standorte wildlebender Pflanzen“ sind Standorte entwickelter Pflanzen oder für das

Gedeihen ihrer Entwicklungsformen geeignete Standorte zu verstehen. Sollten beispielsweise

Samen einer geschützten Pflanzenart durch Überschwemmungsereignisse an Orte verdriftet

werden, die aus biologischen Gründen nicht als geeigneter Standort für die entwickelten

Pflanzen in Frage kommen, unterliegen diese ungeeigneten Standorte nicht dem Schutz des

§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG.

VV-Artenschutz, Stand: 13.04.2010 (endgültig) - 24 -

### **7.) Erhaltungszustand der Populationen einer Art**

Im Verlauf einer ASP ist ggf. zu beurteilen, wie sich der **Erhaltungszustand der Populationen** einer Art aktuell darstellt, und inwiefern dieser durch das Vorhaben beeinflusst wird. Dabei sind zwei verschiedene Populationsebenen zu unterscheiden (vgl. EU-Kommission

(2007): Leitfaden zum Strengen Schutzsystem für Tierarten der FFH-Richtlinie, Kap. III.2.3,

Nr. 46, 49ff).

#### **1.) Erhaltungszustand der lokalen Population**

Eine gutachterliche Bearbeitung ist nur dann erforderlich, wenn bei der Beurteilung des Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG eine erhebliche Störung der

lokalen Population nicht ausgeschlossen werden kann oder wenn ein Ausnahmeverfahren

nach § 45 Abs. 7 BNatSchG durchgeführt wird. Der Erhaltungszustand von lokalen Populationen wird mit einem ABC-Bewertungsverfahren (vgl. Anlage 1, Nr. 8.) beurteilt.

#### **2.) Erhaltungszustand der Population in den biogeografischen Regionen in Nordrhein-Westfalen**

Eine gutachterliche Bearbeitung ist nur dann erforderlich, wenn ein Ausnahmeverfahren

nach § 45 Abs. 7 BNatSchG durchgeführt wird. Der Erhaltungszustand auf Ebene der biogeografischen Region wird mit einem Ampel-Bewertungsverfahren (vgl. Anlage 1, Nr. 9.) beurteilt.

In diesen Fällen muss zunächst der aktuelle Erhaltungszustand beurteilt werden.

Anschließend

ist im Rahmen einer gutachterlichen Prognose abzuschätzen, ob und wie sich der Erhaltungszustand in Folge des Vorhabens ggf. unter Berücksichtigung von

Maßnahmen

verändern kann.

#### **8.) ABC-Bewertungsverfahren**

Mit dem von der Umwelt-Ministerkonferenz (UMK) gebilligten, bundesweit einheitlichen

„ABC-Bewertungsverfahren“ wird der Erhaltungszustand von lokalen Beständen einer Art

(z. B. von lokalen Populationen) klassifiziert. Die folgenden drei Teilkriterien werden zunächst einzeln bewertet und abschließend zu einem Gesamtwert verrechnet:

Zustand der Population

Habitatqualität

Beeinträchtigungen.

Die Einstufung des Erhaltungszustandes erfolgt in die Wertstufen:

- A: hervorragender Erhaltungszustand
  - B: guter Erhaltungszustand
  - C: mittlerer bis schlechter Erhaltungszustand.
- Die Wertstufen A und B stehen für einen „günstigen“ Erhaltungszustand, die Wertstufe C für einen „ungünstigen“ Erhaltungszustand.
- Die Aggregation der drei Teilwerte zum Gesamtwert des Erhaltungszustandes erfolgt nach dem Verrechnungsschema:
- A: 3xA ODER 2xA+1xB
  - B: alle anderen Kombinationen
  - C: 3xC ODER 2xC+1xA bzw. 2xC+1xB.

VV-Artenschutz, Stand: 13.04.2010 (endgültig) - 25 -

Die ABC-Bewertungsformulare ausgewählter planungsrelevanter Arten werden vom LANUV

im Internet als Download zur Verfügung gestellt:

- für FFH-Arten und europäische Vogelarten:

<http://www.naturschutzfachinformationen-nrw.de/ffh-arten/>; unter: Listen der FFH- und Vogelarten in NRW, dort jeweils bei den einzelnen Arten unter: Downloads\_Kartierung/Erhebungsbogen

- für planungsrelevante Arten: <http://www.naturschutz-fachinformationen-nrw.de/artenschutz/>; unter: Liste der geschützten Arten in NRW, dort jeweils bei den einzelnen Arten unter: Downloads\_Kartierung/Erhebungsbogen

Sofern für eine Art kein spezielles Bewertungsformular vorliegt, kann der ABC-Wert auch

über eine **gutachterliche Einschätzung verbal-argumentativ hergeleitet werden.** In diesem

Fall müssen die drei Teilkriterien zunächst einzeln bewertet werden und anschließend nach dem oben dargestellten Verrechnungsschema zu einem Gesamtwert aggregiert werden.

Bei Artvorkommen in den Natura-2000-Gebieten wird der ABC-Erhaltungszustand im entsprechenden Standard-Datenbogen (SDB) unter Punkt 3.2 in der Rubrik „Erhaltung“

(Anmerkung: nicht unter „Gesamt“) angegeben. Der ABC-Erhaltungszustand von Lebensraumtypen

wird im SDB unter Punkt 3.1 in der Rubrik „Erhaltungszustand“ (nicht unter „Gesamt“) angegeben.

#### 9.) Ampel-Bewertungsverfahren

Mit dem „Ampel-Bewertungsverfahren“ wird der Erhaltungszustand auf Ebene von biogeografischen

Regionen klassifiziert. Nordrhein-Westfalen gehört der atlantischen sowie der kontinentalen Region an. Beide Regionen lassen sich mit den sechs nordrhein-westfälischen

Großlandschaften überlagern und repräsentieren im Wesentlichen die Naturräume des

Tieflandes beziehungsweise des Berglandes.

Bei der Ampel-Bewertung werden die folgenden vier Teilkriterien zunächst einzeln bewertet

und abschließend zu einem Gesamtwert verrechnet (vgl. EU-KOMMISSION (2005): Bewertung,

Monitoring und Berichterstattung des Erhaltungszustands – Vorbereitung des Berichts nach

Art. 17 der FFH-Richtlinie für den Zeitraum von 2001 (DocHab-04-03/03-rev.3)):

- Verbreitungsgebiet
- Population
- Lebensraum der Art
- Zukunftsaussichten.

Die Einstufung des Erhaltungszustandes erfolgt in die Wertstufen:

- grün: günstiger Erhaltungszustand,
- gelb: ungünstiger/unzureichender Erhaltungszustand,
- rot: ungünstiger/schlechter Erhaltungszustand,
- unbekannt: es liegen keine hinreichenden Kenntnisse über den Erhaltungszustand vor.

Bei der Aggregation der vier Teilwerte zum Gesamtwert des Erhaltungszustandes gilt die

Regel, dass ein günstiger Erhaltungszustand nur dann vorliegt, wenn alle vier Kriterien als

günstig eingestuft werden (maximal eines unbekannt). Ansonsten wird der Gesamtwert vom schlechtesten Teilwert bestimmt.

Das LANUV ermittelt den Erhaltungszustand für alle planungsrelevanten Arten (vgl. Anlage

1, Nr. 2.) als Grundlage für Artenschutzprüfungen nach §§ 44f BNatSchG. Die Ampelbewertung

der planungsrelevanten Arten wird vom LANUV im Fachinformationssystem

VV-Artenschutz, Stand: 13.04.2010 (endgültig) - 26 -

„Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ veröffentlicht (<http://www.naturschutzfachinformationen-nrw.de/artenschutz/>; unter: Downloads).

#### 10.) Risikomanagement

Das Risikomanagement ist ein gutachterliches Instrument zur Sicherstellung des Erfolgs von

vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen oder Kompensatorischen Maßnahmen. Unter Berücksichtigung

der „aktuellen fachwissenschaftlichen Erkenntnisse“ ist der Nachweis zu führen, dass ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote ausgeschlossen ist. in diesem

Zusammenhang benennt der Gutachter **Prognoseunsicherheiten** und schätzt ihre Relevanz

zum Beispiel in Bezug auf die Wirksamkeit des Maßnahmenkonzeptes ein. Er kann dabei mithilfe von Analogieschlüssen und worst-case-Betrachtungen argumentieren („Was ist der ungünstigste Fall?“).

Derzeit nicht durch fachgutachterliches Votum ausräumbare wissenschaftliche Unsicherheiten

über Wirkungszusammenhänge sind dann kein unüberwindbares Zulassungshindernis, wenn

ein Risikomanagement vorgesehen ist, zum Beispiel eine ökologische Baubegleitung durch

Sachkundige oder ein begleitendes Monitoring. Werden dabei Fehlentwicklungen festgestellt,

müssen geeignete **Korrektur- und Vorsorgemaßnahmen** ergriffen werden, zum Beispiel die

zeitliche und inhaltliche Optimierung des Baubetriebs, die Änderung des ursprünglichen

Maßnahmenkonzeptes oder der Wechsel von Maßnahmenflächen. Korrektur- und Vorsorgemaßnahmen müssen geeignet sein, bei Eintreten negativer Umstände bzw.

Entwicklungen die prognostizierten Risiken rechtzeitig und wirksam auszuräumen.

Sie sind

im Rahmen der Zulassungsentscheidung zu fixieren.

Ist ein begleitendes Monitoring vorgesehen, muss das Untersuchungsprogramm im Sinne des

Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes arten- und projektspezifisch so konzipiert werden, dass die

Einflüsse des Vorhabens eindeutig nachgewiesen werden können. In der Regel werden hierzu

mindestens drei Untersuchungen erforderlich sein:

Vor Baubeginn (Wie ist der Zustand der Population unmittelbar vor Beginn des Vorhabens?)

Unmittelbar nach Abschluss wesentlicher Teile des Vorhabens, insb. nach Fertigstellung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (Ist die ökologische Funktion

der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt?)

Nach Ablauf einer artspezifischen Zeitspanne (Ist der Zustand der Population stabil

geblieben?)

Weitere Untersuchungen sind dann erforderlich, wenn die Erfolgskontrolle ab der zweiten

oder dritten Untersuchung nicht die prognostizierten Ergebnisse brachte. Begleitend müssen ergänzende Korrektur- und Vorsorgemaßnahmen für den Fall angeordnet werden, dass die Monitoring-Ergebnisse schlechter als die Prognose sind. Auch in diesem Zusammenhang ist der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz zu beachten.

#### Anlage 2

### Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) – Gesamtprotokoll – A.) Antragsteller (Angaben zum Plan/Vorhaben)

#### Allgemeine Angaben

Plan/Vorhaben (Bezeichnung):

Plan-/Vorhabenträger (Name): Antragstellung (Datum):

#### Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)

Ist es möglich, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden?

ja

nein

#### Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände

(unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“) beschriebenen Maßnahmen und Gründe)

Nur wenn Frage in Stufe I „ja“:

Wird der Plan bzw. das Vorhaben gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen (ggf. trotz Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen oder eines Risikomanagements)?

ja

nein

Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden:

Begründung: Bei den folgenden Arten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor (d.h. keine erhebliche Störung

der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen

oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko). Es handelt sich um Irgäste bzw. um Allerweltsarten mit einem landesweit

günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Außerdem liegen keine ernst zu nehmende Hinweise auf einen

nennenswerten Bestand der Arten im Bereich des Plans/Vorhabens vor, die eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung rechtfertigen würden.

#### Stufe III: Ausnahmeverfahren

Nur wenn Frage in Stufe II „ja“:

1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt?

ja

nein

2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden? ja nein

3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben?

ja

nein

#### Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

Nur wenn alle Fragen in Stufe III „ja“:

Die Realisierung des Plans/des Vorhabens ist aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt und es gibt keine zumutbare Alternative. Der Erhaltungszustand der Populationen wird sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten

günstig bleiben. Deshalb wird eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).

**Nur wenn Frage 3: In Stufe III „nein“:**

(weil bei einer FFH-Anhang IV-Art bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand vorliegt)

Für die Erteilung einer Ausnahme sprechen „außergewöhnliche Umstände“. Außerdem wird sich durch die Ausnahme der ungünstige Erhaltungszustand der Populationen nicht weiter verschlechtern bzw. wird die Wiederherstellung des günstigen Erhaltungszustandes nicht behindert.

Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).

**Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG**

**Nur wenn eine der Fragen in Stufe III „nein“:**

Im Zusammenhang mit privaten Gründen liegt eine unzumutbare Belastung vor. Deshalb wird eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt.

Kurze Beschreibung des Plans/Vorhabens (Ortsangabe, Ausführungsart, relevante Wirkfaktoren); ggf. Verweis auf andere Unterlagen.

Ggf. Auflistung der nicht einzeln geprüften Arten.

Kurze Begründung der unzumutbaren Belastung.

Kurze Darstellung der zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses und ggf. der außergewöhnlichen Umstände,

die für das Vorhaben sprechen, und Begründung warum diese dem Artenschutzinteresse im Rang vorgehen; ggf. Verweis auf andere Unterlagen.

Kurze Darstellung der geprüften Alternativen, und Bewertung bzgl. Artenschutz und Zumutbarkeit; ggf. Verweis auf andere Unterlagen.

**B.) Antragsteller (Anlage „Art-für-Art-Protokoll“)**

**Angaben zur Artenschutzprüfung für einzelne Arten**

(Für alle Arten, die im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung geprüft werden, einzeln bearbeiten!)

**Durch Plan/Vorhaben betroffene Art:**

**Schutz- und Gefährdungsstatus der Art**

FFH-Anhang IV-Art  
europäische Vogelart

**Rote Liste-Status**

Deutschland  
Nordrhein-Westfalen

**Messtischblatt**

**Erhaltungszustand in Nordrhein-Westfalen**

atlantische Region kontinentale Region

grün günstig

gelb ungünstig / unzureichend

rot ungünstig / schlecht

**Erhaltungszustand der lokalen Population**

(Angabe nur erforderlich bei evtl. erheblicher Störung (II.3 Nr.2)  
oder voraussichtlichem Ausnahmeverfahren(III))

A günstig / hervorragend

B günstig / gut

C ungünstig / mittel-schlecht

**Arbeitsschritt II.1: Ermittlung und Darstellung der Betroffenheit der Art**

(ohne die unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)

**Arbeitsschritt II.2: Einbeziehen von Vermeidungsmaßnahmen und des**

**Risikomanagements**

**Arbeitsschritt II.3: Prognose der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände**

(unter Voraussetzung der unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)

**1. Werden evtl. Tiere verletzt oder getötet?**

(außer bei unabwendbaren Verletzungen oder Tötungen, bei einem nicht signifikant erhöhtem Tötungsrisiko oder infolge von Nr. 3)

ja

nein

**2. Werden evtl. Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so gestört, dass sich der Erhaltungszustand**

der lokalen Population verschlechtern könnte?

ja nein

3. Werden evtl. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt?

ja

nein

4. Werden evtl. wild lebende Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt?

ja nein

### Arbeitsschritt III: Beurteilung der Ausnahmeveraussetzungen

(wenn mindestens eine der unter II.3 genannten Fragen mit „ja“ beantwortet wurde)

1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt?

ja

nein

2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden?

ja nein

3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben?

ja nein

Artnamen deutsch (ggf. Artnamen wissenschaftlich)

Kurze Beschreibung des Vorkommens der Art (Fortpflanzungs- oder Ruhestätten, ggf. lokale Population) sowie dessen mögliche

Betroffenheit durch den Plan/das Vorhaben; Nennung der Datenquellen; ggf. Verweis auf Karten.

Kurze Angaben zu den vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Baubetrieb, Bauzeitenbeschränkung, Projektgestaltung, Querungshilfen, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen), ggf. Maßnahmen des Risikomanagements und zu dem Zeitrahmen für deren Realisierung; ggf. Verweis auf andere Unterlagen.

Kurze Beschreibung der verbleibenden Auswirkungen des Plans/Vorhabens nach Realisierung der unter II.2 beschriebenen Maßnahmen; Prognose der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang.

Kurze Darstellung der Bedeutung der Lebensstätten bzw. der betroffenen Populationen der Art (lokale Population und Population in der biogeografischen Region) sowie der zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, die für den Plan/das Vorhaben sprechen.

Kurze Bewertung der geprüften Alternativen bzgl. Artenschutz und Zumutbarkeit.

Kurze Angaben zu den vorgesehenen kompensatorischen Maßnahmen, ggf. Maßnahmen des Risikomanagements und zu dem Zeitrahmen für deren Realisierung; ggf. Verweis auf andere Unterlagen. Ggf. Angaben zu den „außergewöhnlichen Umständen“, die für die Erteilung einer Ausnahme sprechen (bei FFH-Anhang IV-Arten mit ungünstigem Erhaltungszustand).

### C.) Landschaftsbehörde

#### Ergebnis der Prüfung durch die zuständige Landschaftsbehörde

Landschaftsbehörde:

Prüfung durch (Name): am (Datum):

Entscheidungsvorschlag: Zustimmung Zustimmung mit Nebenbestimmungen (s.u.) Ablehnung

1. Es gibt keine ernst zu nehmenden Hinweise auf Vorkommen von FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten, die durch den Plan bzw. das Vorhaben betroffen sein könnten.

ja

nein

Nur wenn Frage 1. „nein“:

2. Es liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.

Begründung (ggf. ausführliche Begründung in gesonderter Anlage):

Es sind keine negativen Auswirkungen auf FFH-Anhang IV-Arten oder europäische Vogelarten zu erwarten, aufgrund des vorhandenen Artenspektrums und der relevanten Wirkfaktoren ODER weil die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen sowie ggf. das Risikomanagement geeignet und wirksam sind.

Ggf. sind die u.a. Nebenbestimmungen zu beachten.

ja nein

Nur wenn Frage 2. „nein“:

3. Es ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich. Alle drei Ausnahmeveraussetzungen sind aus naturschutzfachlicher Sicht erfüllt, so dass die Ausnahme erteilt bzw. in Aussicht gestellt\* bzw. befürwortet\*\* wird.

Begründung (ggf. ausführliche Begründung in gesonderter Anlage):

Das Artenschutzinteresse geht im Verhältnis zu den dargelegten zwingenden Gründen im Rang nach UND es gibt keine zumutbare Alternative UND der Erhaltungszustand der Populationen wird sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben; ggf. notwendige kompensatorische Maßnahmen sowie ggf. das Risikomanagement sind geeignet und wirksam.

Ggf. sind die u.a. Nebenbestimmungen zu beachten.

Sofern aufgrund einer FFH-Anhang IV-Art bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand vorliegt sprechen „außergewöhnliche Umstände“ für eine Ausnahme. Dabei wird sich aufgrund der Ausnahme der ungünstige Erhaltungszustand der Populationen nicht weiter verschlechtern bzw. wird die Wiederherstellung des günstigen Erhaltungszustandes nicht behindert.

ja

nein

**Nur wenn Frage 3. „nein“:**

(und sofern im Zusammenhang mit privaten Gründen eine unzumutbare Belastung vorliegt)

**4. Es wird eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewährt bzw. befürwortet\*\***

Begründung (ggf. ausführliche Begründung in gesonderter Anlage):

Die vom Antragsteller dargelegten privaten Gründe werden als unzumutbar eingeschätzt.

Ggf. sind die u.a. Nebenbestimmungen zu beachten.

ja nein

**Artenschutzrechtlich relevante Nebenbestimmungen:**

\*: bei Stellungnahmen zu Bebauungsplänen

\*\* bei Stellungnahmen zu Verfahren mit Konzentrationswirkung (z.B. Parfeststellungsverfahren, Immissionsschutzrechtliche Genehmigungen)

Ggf. Nennung der Nebenbestimmungen, ggf. Verweis auf andere Unterlagen.

## **D.) Genehmigungsbehörde**

### **Angaben zur Plangenehmigung/Vorhabenzulassung**

Genehmigungsbehörde:

Genehmigung durch (Name): am (Datum):

Entscheidung: Genehmigung Genehmigung mit Nebenbestimmungen (s.u.) Untersagung

Beteiligung der zuständigen Landschaftsbehörde: ja (Ergebnis der Prüfung siehe unter B.) nein

Artenschutzrechtlich relevante Nebenbestimmungen der Genehmigung:

Es ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich. Alle drei

Ausnahmevoraussetzungen sind erfüllt, so dass die Ausnahme erteilt wird\*.

(Stellungnahme der zuständigen Landschaftsbehörde siehe unter B.)

ja

nein

Es würde eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt. Die Voraussetzungen

für eine Befreiung sind erfüllt, so dass die Befreiung gewährt wird\*.

(Stellungnahme der zuständigen Landschaftsbehörde siehe unter B.)

ja nein

\*: nur bei Verfahren mit Konzentrationswirkung (z.B. Parfeststellungsverfahren, Immissionsschutzrechtliche Genehmigungen)

Ggf. Nennung der Nebenbestimmungen, ggf. Verweis auf andere Unterlagen. Ggf. Begründung, warum vom

Entscheidungsvorschlag

der zuständigen Landschaftsbehörde abgewichen wird.

Ggf. Begründung, warum vom Entscheidungsvorschlag der zuständigen Landschaftsbehörde abgewichen wird.

VV-Artenschutz, Stand: 13.04.2010 (endgültig) - 31 -

## **Anlage 3**

### **Ablauf und Inhalte einer Artenschutzprüfung (ASP)**

#### **Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum, Wirkfaktoren)**

##### **Arbeitsschritt I.1: Vorprüfung des Artenspektrums**

- Sind Vorkommen europäisch geschützter Arten aktuell bekannt oder

zu erwarten?

##### **Arbeitsschritt I.2: Vorprüfung der Wirkfaktoren**

- Bei welchen Arten sind aufgrund der Wirkungen des Vorhabens

Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Vorschriften möglich?

#### **Stufe I: Ergebnis**

**Fall 1:** Es sind keine Vorkommen europäisch geschützter Arten bekannt und zu erwarten.

**Fazit:** Der Plan/das Vorhaben ist zulässig.

**Fall 2:** Es sind Vorkommen europäisch geschützter Arten bekannt und/oder zu erwarten, aber

das Vorhaben zeigt keinerlei negative Auswirkungen auf diese Arten.

**Fazit:** Der Plan/das Vorhaben ist zulässig.

**Fall 3:** Es ist möglich, dass bei europäisch geschützten Arten die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

**Fazit:** Eine vertiefende Art-für-Art-Analyse ist erforderlich (Stufe II).

**Fall 4:** Es ist bereits in dieser Stufe klar, dass aufgrund der Beeinträchtigungen keine

artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG möglich sein wird.

**Fazit:** Der Plan/das Vorhaben ist unzulässig, ggf. Alternativlösung wählen.

### **Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände**

#### **Arbeitsschritt II.1: Ermittlung und Darstellung der Betroffenheit der Arten**

- Inwiefern sind Vorkommen von europäisch geschützten Arten betroffen?

- Wo: welche Lebensstätten/lokalen Populationen?

Wann: zu welcher Jahres-/Tageszeit?

Wie: über welche Wirkfaktoren?

#### **Arbeitsschritt II.2: Einbeziehen von Vermeidungsmaßnahmen und des Risikomanagements**

- Wie lassen sich die Beeinträchtigungen vermeiden (wo, wann, wie)?

- Ist ein Risikomanagement erforderlich?

#### **Arbeitsschritt II.3: Prognose der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände**

- Welche Verbotstatbestände sind erfüllt?

- Ist eine artenschutzrechtliche Ausnahme erforderlich?

VV-Artenschutz, Stand: 13.04.2010 (endgültig) - 32 -

### **Stufe II: Ergebnis**

**Fall 1:** Es wird bei keiner europäisch geschützten Art gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen.

**Fazit:** Der Plan/das Vorhaben ist zulässig.

**Fall 2:** Nur unter Einbeziehung von Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen,

ggf. des Risikomanagements werden keine Verbote ausgelöst.

**Fazit:** Der Plan/das Vorhaben ist zulässig sofern die Maßnahmen wirksam sind.

**Fall 3:** Trotz Maßnahmen ist davon auszugehen, dass mindestens eines der vier Zugriffsverbote ausgelöst wird.

**Fazit:** Ein Ausnahmeverfahren ist erforderlich (Stufe III).

### **Stufe III: Ausnahmeverfahren**

#### **Arbeitsschritt III: a. Beurteilung der Ausnahmevoraussetzungen**

- Sind alle drei Ausnahmevoraussetzungen erfüllt (zwingende Gründe, Alternativlosigkeit, Erhaltungszustand)?

#### **b. Einbeziehen von Kompensatorischen Maßnahmen und des Risikomanagements**

- Wie lässt sich der Erhaltungszustand der Populationen sicherstellen?
- Ist ein Risikomanagement erforderlich?

### Stufe III: Ergebnis

**Fall 1:** Es liegen alle drei Ausnahmevoraussetzungen vor (zwingende Gründe, Alternativlosigkeit, Erhaltungszustand).

**Fazit:** Der Plan/das Vorhaben ist zulässig.

**Fall 2:** Nur unter Einbeziehung von kompensatorischen Maßnahmen, ggf. des Risikomanagements wird sich der Erhaltungszustand nicht verschlechtern (europäische Vogelarten) bzw. bleibt er günstig (FFH-Anhang IV-Arten).

**Fazit:** Der Plan/das Vorhaben ist zulässig, sofern die Maßnahmen wirksam sind.

**Fall 3:** Bei einer FFH-Anhang IV-Art liegt bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand vor.

**Fazit:** Der Plan/das Vorhaben ist grundsätzlich unzulässig, es sei denn, es liegen außergewöhnliche Umstände vor.

**Fall 4:** Mindestens eine der drei Ausnahmevoraussetzungen lässt sich nicht erfüllen.

**Fazit:** Der Plan/das Vorhaben ist unzulässig, ggf. Alternativlösung wählen. Ggf. ist eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG möglich, sofern im Zusammenhang mit privaten Gründen eine unzumutbare Belastung vorliegt.

### Anlage 4

#### Anhang I Meldung für den Bericht nach Art. 9 Abs. 3 EG-Vogelschutz-Richtlinie

über eine Ausnahme von den Verboten dieser Richtlinie  
Genehmigungsbehörde:

2. Jahr: 3. Anzahl der erteilten Genehmigungen:
4. Grund der Ausnahmegenehmigung (nur 1 Code nach Anl. I a):
5. Betroffene Region (Landkreis/kreisfreie Stadt):
6. Erlaubte Tätigkeiten/Aktivitäten (Codes nach Anl. I b):
7. Erlaubte Methode/n (nach Anl. I c):
8. Betroffene Art:
  - a) wissenschaftl.: b) trivial:
9. Anzahl der Exemplare, die der Natur entnommen wurden:
  - a) genehmigt: b) tatsächlich:
10. Gültigkeit der Genehmigungen von
11. Notizen, Kommentare:

#### Anhang II Meldung für den Bericht nach Art. 16 Abs. 2 FFH-Richtlinie über eine Ausnahme von den Verboten dieser Richtlinie

1. Genehmigungsbehörde:
2. Jahr: 3. Anzahl der erteilten Genehmigungen:
4. Grund der Ausnahmegenehmigung (nur 1 Code nach Anl. II a):
5. Betroffene Region (Landkreis/kreisfreie Stadt):
6. Erlaubte Tätigkeiten/Aktivitäten (Codes nach Anl. II b):

7. Erlaubte Methode/n (nach Anl. II c):
8. Betroffene Art:
  - a) wissensch.: b) trivial:
9. Anzahl der Exemplare, die der Natur entnommen wurden:
  - a) genehmigt: b) tatsächlich:
10. Gültigkeit der Genehmigungen von
11. Notizen, Kommentare:

[REDACTED]

Stadt Löhne  
Frau Paul  
Herr Helten

32584 Löhne

Hier: Änderung des FNP Nr.5/ Hermes Neubau/Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.

Folgender Sachverhalt ist unklar und ich bitte um Stellungnahme:

Die Firma Otto/Hermes ist ein weltweit tätiges Unternehmen. Was passiert mit diesem riesigen Gebäude wenn die Firma Otto/Hermes wenn der Standort Löhne aus welchen Gründen auch immer uninteressant wird?

- 1) Wird eine Rückbauverpflichtung des Gebäudes bei einer evtl. Aufgabe des Standortes verpflichtend?
- 2) Kann diese Rückbauverpflichtung als Auflage verbindlich dokumentiert werden oder im Bauantrag festgesetzt werden?
- 3) Wenn das nicht möglich ist, wie soll eine weitere Nutzung aussehen bei einem so großen Gebäude aussehen?

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

5.1.2013

Stadt Löhne  
Frau Paul  
Herr Helten

32584 Löhne

Hier: Änderung des FNP Nr.5/ Hermes Neubau/Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.

Folgender Sachverhalt ist unklar und ich bitte um Stellungnahme:

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes steht ein kleines Wäldchen/ Waldstück in dem ein kleiner Tümpel/ Feuchtbiotop liegt.

Nach den ausliegenden Plänen baut die Firma Otto/Hermes ziemlich nah an dieses Waldstück und somit an den Tümpel heran. Nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 210 "Logistikzentrum Gohfeld" grenzt die Bebauung bis auf ca. 30- 40m an das Waldstück heran, die versiegelten Flächen grenzen anscheinend unmittelbar an das Waldstück heran.

- 1) Wie kann bei einer derartigen Versiegelung gewährleistet sein das ausreichend Wasser in das Waldstück und somit Tümpel/ Feuchtbiotop sickern/ laufen kann ohne das Beeinträchtigungen stattfinden?
- 2) Gibt es Gutachten zu dieser Problematik?
- 3) Falls nicht, werden Gutachten noch angefertigt?

Desweiteren ist bei einer anscheinend geplanten Abgrabung und Nivellierung des Geländes eine Austrocknung des Fechtbiotops/ Tümpels zu befürchten. Da das geplante Gebäude nach Aussagen von Herrn Schulze-Gutjahr bei der Bürgerversammlung vom 5.12.2012 die Halle an besagter Stelle tief im Erdreich vergraben wird und durch eine evtl. verlegt Drainage entlang des Gebäudes Wasser aus dem Tümpel/Feuchtbiotop abgezogen werden kann entstehen folgende Fragen (Anmerkung: Siehe Systemskizze in der Anlage):

- 4) Wie soll das Verhindert werden?
- 5) Gibt es Gutachten zu dieser Problematik?
- 6) Falls es kein Gutachten gibt, wird noch eins angefertigt?

7  
Mit freundlichen Grüßen

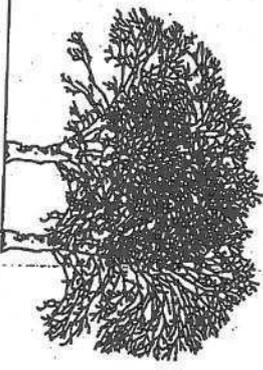
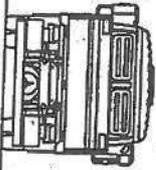
██████████

5.1.2013

Anlage

1) Schematische Darstellung Wasser/Drainage Problem

Gebäude



○  
Drainage

Wasser  
läuft/sickert aus  
Tümpel in Drainage

Tümpel mit Wasserspiegel



[REDACTED]

Stadt Löhne  
Frau Paul  
Herr Helten

32584 Löhne

Hier: Änderung des FNP Nr.5/ Hermes Neubau/Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.

Folgender Sachverhalt ist unklar und ich bitte um Stellungnahme:

Die angegebenen Flächen die zur Versiegelung anstehen werden als sog. Kaltluftentstehungsflächen und zur Abflussfläche angesehen. (siehe Änderung FNP Nr5, Beschlussvorlage der Stadt Löhne Nr. 294/2012). Ebenfalls verliert die Fläche die Eignung als Korridor zwischen nördlichen und südlichen Stadtteilen.

Beim Bau der Nordumgehung, im speziellen der Brückenbauwerke in Löhne und Bad Oeynhausen wurde eine Bauweise gewählt (Pylonen mit dünnen Schrägseilen) um eine Entlüftung der Innenstadtbereiche zu gewährleisten.

- 1) Gibt es ein Gutachten das nachweislich eine Störung der Abluftströmung ausschliesst?
- 2) Wird ein solches Gutachten angefertigt?
- 3) Wenn bei der Nordumgehung eine solche Maßnahme mit einer teureren Bauweise gewählt wird um eine Entlüftung zu gewährleisten, wieso kann ein solch großes Gebäude quer zur vorherrschenden Windrichtung gebaut werden?
- 4) Wie wird die Be- bzw. Entlüftung der betroffenen Gebiete gewährleistet bei einer geplanten Hallengröße von annähernd 500m Länge und ca. 170m Breite im ersten Bauabschnitt?
- 5) Wie sieht die Dachkonstruktion aus? Wird evtl. ein Gründach installiert um Temperaturspitzen zu minimieren?
- 6) Wird ein Gründach verpflichtend in der Baugenehmigung vorgeschrieben werden?

---

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Löhne, 5.1.2013



Stadt Löhne  
Frau Paul  
Herr Helten

32584 Löhne

Hier: Änderung des FNP Nr.5/ Hermes Neubau/Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.

Folgender Sachverhalt ist unklar und ich bitte um Stellungnahme:

In der Begründung zur Änderung des FNP Nr. 5, Vorentwurf vom Dezember 2012 werden folgende Ausführungen gemacht:

In der Flächenbilanz wird aufgelistet wie sich die Flächen zusammensetzen, insbesondere nach der Änderung der Rücknahme der Wohnbebauung östlich der Straße am Mühlenbach und Schierholzstrasse. Folgende Tabelle wird abgedruckt:

Teilfläche/Nutzung	Fläche in ha gerundet	
	Alt	Neu
Fläche für die Landwirtschaft	32,8	18,5
Gewerbliche Baufläche	0,0	28,0
Wohnbaufläche	7,7	0,0
Grünflächen	6,0	0,0
Wald	0,3	0,3
Wasserlauf mit Grünstreifen (zusammen ca. 20 m Breite)	1,2	1,2
<b>Summe = Gesamtfläche der 5. FNP-Änderung</b>	<b>48,0</b>	<b>48,0</b>

Im jetzigen Zustand ist die Fläche 48 ha groß.

Im Zuge der geplanten und kürzlich zurückgenommenen Wohnbebauung sollten ca. 7,7ha versiegelt werden.

7

Nun sollen im Zuge der Bebauung durch Hermes 28 ha versiegelt werden. Im Weiteren ist in der Änderung des FNP zu lesen:

*“Mit der Ansiedlung des Warenverteilzentrums wird eine Fläche in Anspruch genommen, die bis jetzt landwirtschaftlich genutzt wird und gesamtstädtische Klima- und Freiraumfunktionen übernimmt. Durch eine vollständige Bebauung mit Gewerbe- und Wohnbauflächen ginge der Korridor als Freiraum zwischen den nördlichen und südlichen Stadtteilen und der angrenzenden freien Landschaft vollständig verloren. Auch verlöre das Gebiet seine Funktion als Kaltluftentstehungsfläche und als Abflussfläche in Richtung Norden. Mit der Rücknahme der Wohnbaufläche im Westen Bereich kann trotz des Vorhabens Logistikzentrum eine Freiraumachse mit diesen wichtigen Klima- und Freiraumfunktionen beibehalten werden. Die bisherigen Darstellungen der südlichen Waldfläche sowie der Wasserlauf mit begleitendem Grünstreifen im Bereich der Niederung bleiben im Übergang zum Freiraum erhalten.“*

In der Änderung des Flächennutzungsplans wird also folglich eine Fläche von 7,7ha geplanter Wohnbebauung gegen eine Fläche von 28 ha Industriefläche in einem Gebiet mit gesamtstädtischer Klima- und Freiraumfunktionen getauscht.

- 1) Wie kann gewährleistet werden das 7,7ha Fläche die gleiche Funktion übernehmen können wie geplante 28ha?
- 2) Gibt es dort Gutachten zu einer ausreichenden Funktion der dann wesentlich kleineren Fläche?
- 3) Wenn noch keine Gutachten über diesen Sachverhalt vorliegen, sind solche Gutachten beauftragt oder werden noch beauftragt?
- 4) Wie wirkt sich die Versiegelung auf die nähere und weitere Umgebung aus?
- 5) Welche Maßnahmen werden getroffen um den Flächenverbrauch auszugleichen?
- 6) Wer zahlt diese Maßnahmen?

Mit freundlichen Grüßen

  
Löhne, 5.1.2013

[REDACTED]

Stadt Löhne  
Frau Paul  
Herr Helten

32584 Löhne

Hier: Änderung des FNP Nr.5/ Hermes Neubau/Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.

Folgender Sachverhalt ist unklar und ich bitte um Stellungnahme:

In der Plandarstellung wird ein Regenrückhaltebecken im nördlichen Bereich auf dem geplanten Hermes-Gelände gezeigt.

- 1) Reicht ein RRB (Regenrückhaltebecken) aus bei einer geplanten Fläche von 28ha?
- 2) In welche Vorflut wird das Wasser eingeleitet?
- 3) Ist diese Vorflut geeignet um die ankommenden Wassermassen aufzunehmen?
- 4) Im jetzigen Zustand ist die Fläche wichtig für die Entstehung von Grundwasser, was wird getan um eine ausreichende Versickerung zu gewährleisten?
- 5) Können Versickerungsrigolen auf dem Grundstück eingebaut werden?
- 6) Können diese Rigolen im Bebauungsplan oder der Baugenehmigung verbindlich festgesetzt werden?
- 7) Was passiert mit dem Wasser der befestigten Verkehrsflächen? Werden diese ebenfalls über das RRB und die Vorflut abgeführt?
- 8) Das Wasser der Verkehrsflächen kann durch LKW und PKW verunreinigt sein mit Ölen und sonstigen Schadstoffen ( Reifenabrieb, u.ä.). Kann eine Klärung der Abwässer verbindlich verlangt werden?
- 9) Gibt es gutachterliche Aussagen zu den genannten Punkten oder werden diese noch angefordert?

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Löhne, 5.1.2013

[REDACTED]

Stadt Löhne  
Frau Paul  
Herr Helten

32584 Löhne

Hier: Änderung des FNP Nr.5/ Hermes Neubau/Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.

Folgender Sachverhalt ist unklar und ich bitte um Stellungnahme:

Für das geplante Bauvorhaben sind diverse Ausgleichsmaßnahmen von Nöten:

- 1) Wo finden die benötigten Ausgleichsmaßnahmen statt?
- 2) In welchem Umfang müssen Ausgleichsmaßnahmen stattfinden?
- 3) Sollten die Ausgleichsmaßnahmen nicht auf dem geplanten Gelände des Warenverteilzentrums möglich sein, werden dann weitere landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen?
- 4) Wer bezahlt den Ausgleich bzw die Ausgleichsmaßnahmen?

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Löhne, 5.1.2013

Ein g. 11.01.2013

87

Stadtverwaltung Löhne  
Herrn Bürgermeister Hans-Dieter Held  
Oeynhausener Straße 41  
32584 Löhne

Dez. III  
VA 67

den 10.01.2013

#### Ansiedlung der Firma Hermes zwischen den Ortsteilen Gohfeld und Löhne Bahnhof (Mahren) der Stadt Löhne

Sehr geehrter Herr Held,

ich möchte im Vorfeld von Bedenken und Anregungen zu dem Bauvorhaben sagen, dass ich mich als Privatperson und Bürger im Ortsteil Gohfeld in der Stadt Löhne melde und mich einbringen möchte.

Grundsätzlich bin ich der Meinung, dass wir als Bürger der Stadt Löhne froh sein können, dass die Firma Hermes sich für die Stadt Löhne als ihren neuen und endgültigen Standort entschieden hat. Ich muss aber auch darauf hinweisen, dass dieses große Projekt für die unmittelbar betroffenen und die angrenzenden Bereiche doch eine große Veränderung darstellt, wo im Vorfeld, über viele Details noch zu sprechen ist und das Projekt zu optimieren wäre.

Zuerst möchte ich mit dem angrenzenden Osten, nämlich dem Ortszentrum Gohfeld beginnen. Es ist aus meiner Sicht undenkbar, dass der zusätzliche Verkehr über den Alten Postweg und die Weihestraße sowohl in nördlicher als auch in südlicher Richtung abgewickelt werden soll. Die seit langem geplante Anbindung des Gewerbegebiets Scheidkamp und jetzt diese Erweiterung an die B 61, und damit dann an die überörtlichen Straßen, die A 30 und letztendlich die A 2, ist Voraussetzung, um das Projekt zu realisieren. Dieses habe ich bereits in der Bürgerversammlung mitgeteilt und bin der Meinung, dass eben ohne die Fertigstellung des Anschlusses an das neue Gebäude die Firma Hermes nicht in Betrieb gehen darf.

Die Voraussetzungen sind, zumindest was den Grunderwerb betrifft, in den letzten Jahren auf Grund des Druckes aus dem vorhandenen Gewerbegebiet zunehmenden Verkehr „Gott sei Dank“ zu ende geführt worden, so dass es jetzt nur noch eine Frage von Planung und Finanzierung ist. Wenn man das Projekt der Firma Hermes ernst nimmt, kann man dieses nicht losgelöst betrachten und eine zeitliche Verzögerung der Fertigstellung evtl. erst nach einigen Jahren nach Inbetriebnahme des neuen Komplexes, nicht zulassen.

Ich möchte als Gohfelder Bürger noch einmal darauf hinweisen, dass jetzt schon die Verkehrsbelastung zu Spitzenzeiten für die Bürger in Gohfeld unzumutbar ist. Die Lärmbelästigung, z.B. an der Weihestraße, ist jetzt schon so groß, dass eine Verständigung und damit die Lebensqualität von Mitbürgern in diesem Bereich nicht denkbar ist.

Weiterhin möchte ich noch einmal erwähnen, dass wir zwei große Altenheime in Gohfeld haben und diese Menschen sich im Ortsteil bewegen. Für sie stellt ein zusätzlicher Verkehr eine weitere Gefahr dar. Das Gleiche gilt für die Bewohner des Wittekindshofes und natürlich für alle unsere Bürger einschließlich der Kinder, die sich in diesem Bereich bewegen.

Das Ortszentrum Gohfeld würde darüber hinaus derart an seiner Urbanität verlieren, dass es nicht mehr interessant und lebenswert ist. Von daher meine ich, dass diese Straßenanbindung fertig ist, bevor der neue Betrieb an den Start geht.

Nun zu dem Projekt selbst. Es ist in den vergangenen Wochen bereits mehrfach dargestellt worden. Es handelt sich schon um ein riesiges Projekt. 100.000 m<sup>2</sup> bebaute Fläche mit einer Erweiterungsmöglichkeit ist eine Dimension, die es als Einzelbetrieb in Löhne bis Dato nicht gibt. Dieses ist entsprechend zu würdigen. Zumal auch die Höhenentwicklung, die aber auch sicherlich notwendig ist, eine Dimension darstellt, die dem Bürger klar gemacht werden muss. Ich empfehle daher dringend, dass wie es in der Schweiz und Österreich üblich ist, mit einigen hohen Stangen, die man heute wunderbar aufstellen kann, deutlich gemacht wird, wo die Oberkante der Gebäude liegt.

Ich habe mich mit den Plänen im Rathaus ein Stückweit beschäftigt und stelle fest, dass die Nordseite auf Grund der topographischen Verhältnisse ca. 18,50 m oberhalb des jetzigen Geländes liegt. Entsprechend höher ist es im südlichen Bereich, wobei sicherlich das Gebäude im Süden ein Stück eingegraben wird. Um dieses allen beteiligten Bürgern deutlich zu machen, halte ich für absolut erforderlich, dass wenigstens die vier Eckpunkte und der Höhenversatz durch eine solche Markierung im Vorfeld weiterer Planungen und Festlegungen in der Örtlichkeit angezeigt wird.

Wenn denn dieses Gebäude in diesen Dimensionen entsteht, dann ist es erforderlich, auch dieses habe ich bereits in der Bürgerversammlung zum Ausdruck gebracht, dass die umliegenden Grundstücke nicht nur dieser enge Bereich des Baugebietes betrachtet wird, sondern auch die Flächen ringsherum. Nach Osten schließt sich das Gewerbegebiet an. Das Gewerbegebiet beinhaltet jetzt hinter der Firma Olho-Tronic und der Firma Wellcarton eine gewisse Sieksituation, die der Stadt Löhne gehört. Zwischen der Fläche des Betriebsgebäudes und dem Leinkamp im Süden bleiben relativ kleine Flächen liegen, die nach meiner Meinung zur Aufforstung und damit Eingrünung des Gebäudes genutzt werden müssen. Wenn hier die Flurstücke, die aus meiner Sicht mit einbezogen werden müssen, das Gebäude eingrünen können und letztendlich dann auch in der Landschaft verstecken könnten, nämlich:

Gemarkung: Gohfeld, Flur 39, Flurstücke 100 und 102

Nach Süden Flur 32, Flurstücke 68 und 203

Zusammen mit den Flurstücken Flur 39, Flurstücke 224, 218 und 210

ließe sich somit über die Südseite das vorhandene Biotop im Osten mit dem kleinen Wäldchen des Bauern Stuke auf der Westseite gut verbinden. Die allen bekannten Rehe, hätten weiterhin ihren Bereich zur Verfügung. Der wesentliche Punkt für mich ist, dass durch eine entsprechende hohe Begrünung das Gebäude nicht in der Landschaft dauerhaft als großer Störfaktor erscheint, sondern durch diese Eingrünung weitgehend verschwinden könnte.

Auf der Westseite muss die Begrenzung des Baugebietes nach meiner Meinung auch weitergezogen werden, und zwar sollten die Flächen:

Gemarkung Gohfeld, Flur 30, Flurstücke 68, 19, 67, 11 und 9 dauerhaft in die Begrünung, nach Meinung sogar als Waldfläche, als Schutz der Bevölkerung gegenüber diesem Gebäude nach Westen erfolgen. Auch hier würde das Gebäude mittelfristig dann optisch verschwinden können.

Darüber hinaus ist ja beabsichtigt, auf der Westseite, den nach meiner Meinung immer noch rechtskräftigen Bebauungsplan 175 A zu kippen und diese Fläche wieder als Ackerlandfländ auszuweisen. In Anbetracht der Tatsache, dass auf Grund der demographischen Entwicklung sicherlich andere Wohnbauflächen da sind, kann man sicherlich über diesen Gedanken nachdenken, obwohl sich die Stadt in den letzten Jahren mit einer Wohnbaufläche in unmittelbarer Stadtnähe überall präsentiert hat. Ich denke nur an die Broschüren der Stadt, die von der Stadt selbst unterstützt worden sind.

Gibt man nun dieses Bebauungsplangebiet 175 A und letztendlich auch das später angedachte südlicher Wohnbaugebiet auf, dann bin ich der Meinung, dass diese Flächen auch der Eingrünung dieses großen Gewerbekomplexes dienen sollte.

In Zeiten, wo auf der anderen Seite landwirtschaftlich wertvolle Flächen für Biomasse produzieren, bin ich der Meinung, dass es nicht sein kann, dass die Argumente der Landwirtschaftskammer, hier so weitreichend sind, dass man nicht im Interesse einer Erhaltung von Arbeitsplätzen seiner Stadt und der gleichzeitigen Lebensqualität solche Flächen, wie ich sie oben angesprochen habe, in dauerhafte Grünflächen (Waldflächen) umwandeln kann. Löhne fehlt ja bekanntlich auch Wald.

Zum Schluss meiner Ausführungen möchte ich noch die Grundstücke ansprechen, die durch den Mehrverkehr innerhalb des jetzigen Gewerbegebiets Scheidkamp besonders betroffen sind. Hier nenne ich die Flurstücke, die

Gemarkung Gohfeld, Flur 39, Flurstück 208 und 176 und aus dem Flur 38 Flurstück 88. Es handelt sich in allen Fällen um Wohnbaugrundstücke innerhalb des vorhandenen Gewerbegebietes. Diese Leute sind seit Jahrzehnten „gebeutel“. Ich weiß, dass auch die Widerstände der vorhandenen Eigentümer dazu geführt hat, dass sie noch an dieser Stelle sind. Es ist aber so, dass jetzt durch den doch erheblich größeren Verkehr diese Grundstücke doch erheblich mehr belastet werden.

Vor diesem Hintergrund bin ich der Meinung, dass man mit den betroffenen Gewerbebetrieben im Gewerbegebiet Scheidkamp und natürlich auch mit dem neuen anzusiedelnden Betrieb, der Firma Hermes darüber reden muss, inwieweit man hier diese Wohngrundstücke angemessen entschädigen kann und nach meiner Meinung auch muss.

Das Grundstück Gemarkung Gohfeld, Flur 38, Flurstück 88 wird erheblich zusätzlich durch die südlich der Betriebe Westaro-Wählen verlaufenden Straße, nämlich der Anbindungsstraße an die B61 belastet. Der gesamte Verkehr aus dem Objekt Hermes fließt dann an dem vorgenannten Objekten dauerhaft vorbei. Vielleicht ist eine derartige Verhandlung mit diesen Eigentümern auch vor dem Hintergrund geschickt, dass hier ja wohl speziell aus diesen Bereichen ein erheblicher Widerstand gegen das Gesamtprojekt aufbaut. Für die auch zu den Bürgern gehörenden Personen, die sich gegen das Projekt wenden, die Familie Kleimeier südlich des Leinkamps ist zu sagen, dass natürlich durch ihre etwas erhöhte Lage dieses Objekt speziell einen sehr weiten Blick in Richtung Firma SieMatic und Bahn hat, der in Zukunft durch das neue Projekt völlig verschlossen wird. Gerade für diese Betroffenen ist nach meiner Meinung die Eingrünung eine Lösung.

Ich habe explizit diese drei bzw. vier Objekte angesprochen, dass natürlich auch die anderen Objekte am Leinkamp unter diesem Objekt leiden, ist klar. Ich denke aber, dass durch diese von mir angesprochene Eingrünung vielleicht sogar dauerhaft eine Verbesserung stattfindet. Zumal diese Bewaldung dann ja auf deren Nordseite liegt, das heißt, die Belichtung und Belüftung der Objekte nicht einschränkt.

Bei der Investitionssumme von ca. 70 Millionen Euro der Initiatoren und der nicht unerheblichen finanziellen Aufwendungen der Stadt Löhne sind nach meiner Meinung diese Aufkäufe von Flächen bzw. Entschädigungen von Flächen, wie auch immer sie erfolgen mag und Aufforstungen nicht der entscheidene Betrag. Eine solche Maßnahme trägt doch deutlich zur Verbesserung der Einbindung dieses Objektes in die Landschaft der Stadt Löhne bei.

Zum Schluss möchte ich noch auf die Bürgerversammlung und den Redebeitrag eines Betroffenen an der Weihestraße zurück kommen. Sollte tatsächlich die Dringlichkeit bei den maßgeblichen Stellen nicht erkannt werden, die Fertigstellung der Anbindung an die B61 zeitgleich zur Eröffnung dieses großen Komplexes fertigzustellen, wird es, glaube ich sagen zu können, einen ganz massiven Widerstand aus der Gohfelder Bevölkerung gegen das gesamte Projekt geben. Ich persönlich bin der Meinung, dass auf der anderen Seite aber für unsere Stadt dieses Objekt so wichtig ist, dass alle maßgeblichen Leute daran arbeiten müssen, die Zeitgleichheit, nämlich Fertigstellung beider Maßnahmen, zu realisieren.

Sollte Interesse bestehen, die Details, die hinter meinen Anmerkungen stecken, einmal vorzustellen, bin ich gern bereit.

Mit freundlichen Grüßen

**Paul, Michaela (Stadt Löhne)**

---

**Von:**  
**Gesendet:** Montag, 7. Januar 2013 21:55  
**An:** Paul, Michaela (Stadt Löhne)  
**Betreff:** Re: Bauleitplanungen der Stadt Löhne

Herzlichen Dank, Frau Paul.

Wenn ich das spontan mal so salopp formulieren darf:

Ich bin doch ziemlich erschrocken, was man für einen riesigen Klotz da auf die grüne Wiese stellen möchte! Ich kenne die Gegend bestens, bin in der Friedhofstraße aufgewachsen und hatte am Mühlenbach wie auch an Schierholzstraße und Leinkamp Freunde, mit denen ich durch die kleinen Wäldchen und über die Felder streifte.

Dass sich die Anwohner dagegen formieren, erscheint mir nun umso plausibler.

Freundliche Grüße

Am 7. Januar 2013 09:47 schrieb Paul, Michaela (Stadt Löhne) <[M.Paul@loehne.de](mailto:M.Paul@loehne.de)>:

Sehr geehrter

die aktuellen Bauleitplanungen der Stadt Löhne finden Sie unter folgendem Link:

<http://www.o-sp.de/loehne/plan/beteiligung.php?M=12>.

Hierüber können Sie eine Stellungnahme abgeben, oder diese auf dem Postweg

oder auch per E-Mail an mich senden.

Bei Rückfragen wenden Sie sich gerne an mich!

---

Mit freundlichen Grüßen

Michaela Paul

89

E: 17.01.13

Bürgerinitiative pronatura leinkamp

Bürgerinitiative pronatura leinkamp

32584 Löhne

Tel.: 0176 - 877 33 553

E-Mail: pronatura-  
leinkamp@gmx.de

An den  
Rat der Stadt Löhne  
Z. Hd. Herrn Bürgermeister  
Heinz Dieter Held

VA 61

Löhne, den 16. Januar 2013

**Eingabe an den Stadtrat Löhne zur Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 210 – Neubau eines Logistikzentrums der Hermes Logistik Gruppe / ECE**

Sehr geehrter Herr Held, sehr geehrte Mitglieder des Stadtrats der Stadt Löhne,

durch die oben genannten Planungen der Stadt Löhne hat sich die Bürgerinitiative pronatura leinkamp zusammengeschlossen, um die Änderung des o.a. Flächennutzungsplanes sowie den Neubau des Logistikzentrums und die damit verbundene Versiegelung von 28 ha Ackerland / Landschaftsschutzgebiet zu verhindern. In diesem Schreiben listen wir unsere Bedenken und Argumente auf, die sich deutlich gegen die Planungen aussprechen. Individuelle Einwände einzelner Bürger bzw. Familien erhalten Sie über den Weg der offiziellen Bürgerbeteiligung mit Frist zum 18.1.2013. Wir bitten höflich darum, unsere Eingabe vor der Abstimmung im Rat allen Mitgliedern zur Verfügung zu stellen und sie zu diskutieren. Mit der beigefügten Unterschriftenliste möchten wir Ihnen verdeutlichen, dass eine größere Anzahl Löhner Bürger unsere Bedenken teilt.

Argumente gegen die o.g. Planungen folgen auf den nächsten Seiten:

### **Widerspruch zu selbsternannten Zielen der Stadt Löhne**

- Die Stadt Löhne ist Mitglied im Bündnis „Kommune für biologische Vielfalt“. Die Bündnisgründung wird als Meilenstein zur Umsetzung der Nationalen Strategie zur biologischen Vielfalt betrachtet. Wichtigstes Ziel des Bündnisses ist der Schutz und die nachhaltige Nutzung der biologischen Vielfalt. Der Rat der Stadt Löhne hat die Deklaration des Bundesamtes für Naturschutz unterzeichnet. Nachzulesen unter: Deklaration „Biologische Vielfalt in Kommunen“ Veröffentlicht am Internationalen Tag der Biodiversität am 22. Mai 2010.  
Die Umsetzung der Planungen zum Hermes Logistik Zentrum widerspricht in allen Bereichen den selbst gesetzten Zielen.
- Ebenso widerspricht die Umsetzung dem Ratsbeschluss vom 25.11.2010 Aktenzeichen 61/no/wn, der die Schaffung eines Biotopverbundsystems in Löhne als Schwerpunkt festsetzt und hierfür einen Arbeitskreis eingerichtet hat. Beim Bau des Hermes Logistikzentrums wird ein bestehender Biotopverbund z.B. zwischen dem angelegten Feuchtbiotop im Gewerbegebiet Scheidkamp und den Randgehölzstrukturen und Wäldchen am Rand der zu versiegelnden Ackerfläche vernichtet.

## **Verkehrsaufkommen / Lärmbelästigung**

- Die Zulieferstraßen, insbesondere der Untere Hellweg sind für das geplante Verkehrsaufkommen nicht geeignet. Bereits während der Bauphase entsteht hier ein Nadelöhr.
- Zunahme des bestehenden Verkehrsaufkommens um zunächst ca. 600 LKW-Bewegungen pro Tag und Nacht
- Zunahme durch ca. 1900 PKW-Fahrten von Mitarbeitern und Besuchern des Logistikzentrums. Dieser Verkehr wird zu einem großen Teil durch Siedlungsbereiche (Bergstraße, Schierholzstraße) oder dafür ungeeignete Straßen (Oberer Hellweg, Meinertsweg) geführt.
- Zunahme Personalverkehr im 24 - stündigen und 7 - tägigen Schichtbetrieb
- Lärmbelästigung durch Verladelärm in großem Ausmaß (nachzuhalten im bestehenden Logistikzentrum im Gewerbegebiet Falscheide)
- Lärmbelästigung durch Pendelverkehr zwischen den weiterhin bestehenden Standorten von Hermes im Industriegebiet Falscheide und Schillenbrink. Betroffene Straßen: Brunnenstraße, Wilhelm-Busch-Straße, Bergstraße, Schierholzstraße, Meinertsweg, Oberer Hellweg
- Diese Straßen sind Schulwege und zu einem großen Teil ohne Gehweg ausgestattet. Hier wird die Gefährdung unserer Kinder durch das zu erwartende hohe Verkehrsaufkommen in Kauf genommen.
- Die mit dem Bau erhoffte Verkehrsberuhigung in Löhne durch weniger Werksverkehr zwischen den Standorten ist nicht gesichert. Die Fa. Hermes wird 2 weitere Standorte in Löhne bewirtschaften und behält sich vor, weitere Standorte zu erhalten, wenn es wirtschaftlich erforderlich ist. Dieser innerstädtische Werksverkehr wird durch die 3 Stadtteilzentren von Gohfeld, Löhne-Bahnhof und Löhne-Ort geführt.

## **Anbindung an die B 61**

- Keine konkrete Zeitplanung der Anbindung möglich, nach Aussage von Herrn Helten (Baudezernent) ist die Verkehrsführung nur über das bestehende Straßennetz bis 2017 möglich. Damit muss der gesamte Verkehr über die Weihestraße durch den Ortskern Gohfeld zu den Anschlussstellen der BAB geleitet werden.
- Mit dem Anschluss des Gewerbegebietes an die B61 bleibt der innerstädtische Werksverkehr zwischen den verbleibenden Standorten erhalten.
- Durch die Anbindung an die B61 wird ein weiteres Landschaftsschutzgebiet zerstört und es werden Flächen, die bisher als Ackerfläche verfügbar waren, unwiederbringlich versiegelt.
- Der B61-Anschluss für das Industriegebiet muss vor der Ansiedlung eines Logistikunternehmens und weiterer Unternehmen realisiert werden. Durch das Vorgehen erst Unternehmen, dann Anschluss schaffen Sie ein weiteres ungelöstes Problem.
- Die Realisierung des Anschlusses ist nicht gesichert, bisher gibt es nur Pläne für den Anschluss.

## **Arbeitsplätze**

- Wir bitten genau zu hinterfragen, um wie viele Arbeitsplätze in Festanstellung es sich handelt. Welche Standorte in Löhne bleiben erhalten, falls das Logistikzentrum in einer anderen Stadt angesiedelt wird? Um wie viele neue Arbeitsplätze handelt es sich bei Umsetzung der Pläne konkret?
- Wie viele Arbeitsplätze sind in einer hochmodernen Anlage wie von Hermes geplant insgesamt zu erwarten?
- Bei einer Standortverlagerung des Unternehmens bleiben die Arbeitsplätze erhalten.
- Das Unternehmen möchte in der Region bleiben. Somit sind die Arbeitsplätze bei einer Standortverlagerung weiterhin für die Mitarbeiter erreichbar.
- Produzierendes Gewerbe wird auf einer gleichen Fläche mehr Arbeitsplätze zur Verfügung stellen als ein Logistikunternehmen. Es werden durch die Ansiedlung indirekt neue Arbeitsplätze verhindert.
- Seitens des Arbeitgebers Hermes wird weiterhin großes Interesse bestehen, alle Mitarbeiter auch an einem anderen Standort weiter zu beschäftigen.

Wir danken Ihnen für die Diskussion und Berücksichtigung unserer Argumente, die sich eindeutig uns vielseitig gegen die Umschreibung der Ackerfläche und des Landschaftsschutzgebietes zu GIB und den Neubau des Logistikzentrums aussprechen.

Mit freundlichen Grüßen

Bürgerinitiative pronatura leinkamp

Im Auftrag

Datum: 07.01.2013 08:46:46 Uhr  
 Planverfahren: 210 Logistikzentrum Gohfeld  
 Beteiligungszeitraum: 12.12.2012 - 18.01.2013  
 Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

**Stellungnahme von:** [REDACTED]  
**Abgabedatum:** 21.12.2012 10:09:17 Uhr  
**Adresse:** [REDACTED]  
**Stellungnahme:** Sehr geehrte Damen und Herren,

als "alter Löhner", der seit 5 Jahren in Bielefeld lebt, möchte ich mich trotz der geographischen Distanz zu dem Planentwurf äußern:

- Haben Sie bei der Planung die heimische Tierwelt bedacht, die auf den Feldern und anliegenden Waldstücken beheimatet ist? In erster Linie denke ich an die Rehe, die regelmäßig dort ihre Jungen großziehen.
- Was denken Sie über die Frischluftschneise, die Löhne - und speziell Gohfeld - genommen wird? Das freie Feld dient in heißen Sommermonaten der Abkühlung.
- 300 m Luftlinie zum Rathaus ein so eklatantes Gebäude von nahezu 0,5 km Länge zu bauen halte ich persönlich für eine Verschandelung von Landschaft und dem Zentrum von Löhne. Sehen Sie das auch so?
- Das Naherholungsgebiet Leinkamp, Hellweg, Scheidkamp, Bahnweg dient alt und jung, Spaziergängern, Joggern, Fahrradfahrern und vielen mehr als Rundgang. Durch den geplanten Bau ist dieser Rundweg nicht mehr attraktiv. Haben Sie Alternativen für die Bevölkerung?
- die Straßen rundherum sind viel zu eng und nicht geeignet für die Aufnahme von über tausend Fahrzeugen pro Tag mehr. Was soll da passieren?
- Schallschutz für den Helmsberg wäre sinnvoll. Das Gutachten der Firma aus Hamburg scheint mir da nicht objektiv genug, denn die Anwohner werden dort garantiert mehr gestört als angegeben.
- Was passiert mit dem Regenwasser vom Parkplatz? Das Gelände ist abschüssig und das Regenwasser wird zwangsläufig Richtung Scheidkamp laufen. Ist gegen die drohende Versumpfung etwas geplant?

Das waren die ersten Gedanken zu diesem Thema. In Kürze werde ich weitere Bedenken einreichen.

Ein frohes Weihnachtsfest und viele Grüße,  
 [REDACTED]

Datum: 07.01.2013 08:49:51 Uhr  
 Planverfahren: 210 Logistikzentrum Gohfeld  
 Beteiligungszeitraum: 12.12.2012 - 18.01.2013  
 Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Stellungnahme von: [REDACTED]  
 Abgabedatum: 27.12.2012 15:43:04 Uhr  
 Adresse: [REDACTED]

Stellungnahme: Ich bitte um Stellungnahme zu folgenden Punkten:

- was passiert mit den Germanengräbern, die sich auf dem Feld befinden und was passiert, sollten dort mehr Gräber angesiedelt sein, als angenommen?
- Es sind Fledermäuse heimisch in dem Gebiet. Jeden Sommer sind die kleinen Tiere zu sehen. Werden diese durch den Bau endgültig vertrieben?
- Das Schallschutzgutachten ist erstellt für den LKW-Verkehr sowie für die über 100 Rolltore. Was ist mit dem möglichen Güterbahnanchluss (Bild 2 und 3 gemäß Ihrer eingestellten Planungen)? Dadurch wird die Lärmemission deutlich höher gen Osten! Ist in diesem Falle Schallschutz für das Gebiet Helmsberg/Scheidkamp geplant?
- Warum wurden die o.g. Bilder auf der öffentlichen Versammlung nicht gezeigt? Falls Hermes den Bau vornimmt, wird der Anschluss über kurz oder lang wohl kommen. War das Taktik, um die Anwohner und Interessenten nicht zu verunsichern?
- Bitte prüfen Sie und teilen mir mit, wieviele Mitarbeiter derzeit bei Hermes im Schillenbrink arbeiten, die direkt aus Löhne kommen (in Löhne wohnen). Auf der Versammlung hieß es, die Arbeitsplätze der Löhner erhalten zu wollen. Die Frage ist, um wieviele Mitarbeiter es sich genau handelt. Ich weiß von etlichen Mitarbeitern, die nicht aus Löhne stammen/kommen und von einigen Arbeitern, die über Zeitarbeitsfirmen vermittelt sind. Bitte nehmen Sie hierzu Stellung!
- Löhne's größte freie Naturfläche soll zugebaut werden - ist es das wert für ein solches Großprojekt???
- Warum sind die Pläne auf der Homepage der Stadt Löhne so "geschickt" versteckt worden? Selbst Politiker aus dem Rat der Stadt Löhne finden nicht alle Details zu dem Projekt. Über die Suchfunktion (Stichworteingabe "Hermes") kommt man da nicht weit...

Viele Grüße,  
 [REDACTED]

Datum: 07.01.2013 08:51:46 Uhr  
 Planverfahren: 210 Logistikzentrum Gohfeld  
 Beteiligungszeitraum: 12.12.2012 - 18.01.2013  
 Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

**Stellungnahme von:** [REDACTED]  
**Abgabedatum:** 28.12.2012 20:22:08 Uhr  
**Adresse:** [REDACTED]

**Stellungnahme:** Ich habe noch vier relevante Fragen:

- gibt es im Falle der Umsetzung des Bauvorhabens noch freie bzw. verfügbare Gewerbeflächen, die für potentielle neue Gewerbetreibende (sei es vorhandene Firmen oder Existenzgründer) zur Verfügung stehen?
- werden die Straßen "Unterer Hellweg", "Scheidkamp" und angrenzende dementsprechend verbreitert, sodass zwei LKW problemlos ohne Stau einander passieren können?
- zum LKW- und PKW-Verkehr zwischen dem Hermeskomplex im Schillenbrink/Falscheide und dem geplanten Logistikzentrum im Gewerbegebiet Gohfeld: dieser Verkehr führt direkt durch die Stadt über Brunnenstraße, Alter Postweg oder direkt über Bergstraße, Meinertsweg! Haben Sie diesen Gesichtspunkt bedacht?
- die umliegenden Häuser und Grundstücke werden durch den Bau dieses riesigen Komplexes und den damit verbundenen Lärm an Wert verlieren. Teilweise sind dort Familien in dritter und vierter Generation ansässig. Was sagen Sie diesen bezüglich des Wertverlustes? Auch zu vermietende Objekte in dieser Gegend sind dann schwerer und nur mit monetären Einbußen zu vermieten!

Mit freundlichen Grüßen,  
 [REDACTED]

Datum: 07.01.2013 08:55:09 Uhr  
Planverfahren: 210 Logistikzentrum Gohfeld  
Beteiligungszeitraum: 12.12.2012 - 18.01.2013  
Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Stellungnahme von: [REDACTED]  
Abgabedatum: 31.12.2012 14:27:46 Uhr  
Adresse: [REDACTED]  
E-Mail: [REDACTED]  
Stellungnahme: Meine Schwiegereltern wohnen

- es wurden dort im Laufe der Jahre viel Geld in Sanierungsarbeiten sowie Modernisierungen gesteckt. Sollte Hermes nebenan bauen, entsteht ein erheblicher Werteverlust!

- die Standstreifen (Parkplätze) am Scheidkamp direkt vor dem Wohnhaus und angrenzend werden regelmäßig von Arbeitnehmern genutzt. Diese würden entfallen. Gibt es Ausgleichsfläche, da die Straße ja zwangsweise verbreitert werden muss (und somit die Parkstreifen wegfallen würden)?

- Bei Fa. Nick wird oftmals mit großen LKW's rückwärts auf das Betriebsgelände eingeparkt. Es wirts Stau entstehen! Was ist geplant?

- [REDACTED] konnte vor Jahren mit Mühe eine Baugenehmigung erhalten werden, um eine kleine Holzhütte im Garten zu platzieren. Da hier Landschaftsschutzgebiet herrscht, wurde die Genehmigung nur nach langen Verhandlungen erteilt. Nun "darf" Hermes auf der riesigen Fläche bauen, zumal dort ein Teil ebenfalls noch Schutzgebiet ist?

Bitte teilen Sie mir per e-mail die genaue Anschrift bzw. den genauen Adressaten mit, gegen den wir rechtlich vorgehen können. Gegen die Änderung des Bebauungsplanes wird auf jeden Fall angegangen!

Datum: 08.01.2013 11:57:19 Uhr  
 Planverfahren: 5. Änderung des FNP  
 Beteiligungszeitraum: 12.12.2012 - 18.01.2013  
 Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

**Stellungnahme von:** [REDACTED]  
**Abgabedatum:** 07.01.2013 15:24:58 Uhr  
**Adresse:** [REDACTED]  
**Anhang:** /uploads/plan\_an/loehne/bb\_2658\_attachment\_002.pdf  
**Stellungnahme:** Sehr geehrte Frau Paul,

liegt Ihnen mittlerweile das Lärmgutachten in seiner finalen Form vor? Mich interessiert sehr die Lärmbelastigung für Anwohner der Straße "Am Mühlenbach". Da sich der Abstand zum geplanten Logistikzentrum Luftlinie weniger als 300 Meter befindet, sind nicht zuletzt durch den Anlieferverkehr (Wareneingang) erhebliche Lärmbelastigungen zu erwarten. Zu dieser Seite ist scheinbar auch kein Schallschutz geplant. Folgender Erlass scheint zum geplanten Bau relevant zu sein:

Abstände zwischen  
 Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten  
 im Rahmen der Bauleitplanung  
 und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände  
 (Abstandserlass)

RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz,  
 Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1  
 v. 6.6.2007

Ich prüfe derzeit den Zusammenhang von Arbeitsabläufen von Speditionen mit den Abläufen des geplanten Logistikzentrums, ob dieses von Grunde her in dieselbe Sparte eingestuft werden kann. Bei derart hohem LKW-Verkehr könnte dies der Fall sein, das Logistikzentrum vom Wesen her auch als eine Spedition anzusehen. Nach dem o.g. Erlass darf bei vermehrter Lärmbelastigung zu Wohngebieten nicht näher als 300 Meter gebaut werden. Ich bin darüber hinaus auch noch in Kontakt mit dem zuständigen Ministerium in Düsseldorf, um dem nachzugehen.

Ich bitte diesen Punkt mit Nachdruck zu beachten.

Datum: 11.01.2013 10:49:59 Uhr  
Planverfahren: 210 Logistikzentrum Gohfeld  
Beteiligungszeitraum: 12.12.2012 - 18.01.2013  
Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

<b>Stellungnahme von:</b>	[REDACTED]
<b>Abgabedatum:</b>	11.01.2013 10:46:15 Uhr
<b>Adresse:</b>	[REDACTED]
<b>Stellungnahme:</b>	Sehr geehrte Frau Paul,  dem Umweltgutachten entnehme ich, dass auf der Ackerfläche, die evtl. in Gewerbegebiet umgewandelt werden soll, bedrohte und schützenswerte Tierarten vorkommen. Gemäß Aussage des BUND (Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland) muss jede bedrohte Tierart umgesiedelt werden. Wann wollen Sie dies einleiten bzw. wohin sollen die Tiere umgesiedelt werden?

Datum: 14.01.2013 13:20:17 Uhr  
Planverfahren: **5. Änderung des FNP**  
Beteiligungszeitraum: **12.12.2012 - 18.01.2013**  
Verfahrensschritt: **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB**

Stellungnahme von: [REDACTED]  
Abgabedatum: 14.01.2013 12:56:33 Uhr  
Adresse: [REDACTED]  
Anhang: /uploads/plan\_an/loehne/bb\_2681\_gesetzentwurf.pdf  
Stellungnahme: Sehr geehrte Frau Paul,

anbei ein Gesetzentwurf der Bundesregierung. Dieser Entwurf soll Ende Januar im Bundestag besprochen werden. Dort steht gleich auf Seite 1 unter Punkt A etwas von Zielen. Bitte nehmen Sie den angehängten Entwurf zu Protokoll und nehmen hierzu Stellung. Meines Erachtens stehen Ihre Pläne bezüglich des Baus des Logistikzentrums in Widerspruch zum Gesetzentwurf.

Mit freundlichen Grüßen,  
[REDACTED]

## **Gesetzentwurf der Bundesregierung**

### **Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts**

#### **A. Problem und Ziel**

Der Koalitionsvertrag von CDU, CSU und FDP vom 26. Oktober 2009 sieht vor, den Klimaschutz und die Innenentwicklung im Bauplanungsrecht zu stärken. Des Weiteren soll die Baunutzungsverordnung umfassend geprüft werden.

Zur Beschleunigung der Energiewende ist der energie- und klimapolitische Teil der Bauplanungsrechtsnovelle vorgezogen worden und bereits am 30. Juli 2011 als Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) in Kraft getreten. Mit dem vorliegenden Entwurf soll in einem zweiten Schritt die Innenentwicklung gestärkt und die Baunutzungsverordnung angepasst werden.

Innenstädte und Ortskerne sind Schlüsselfaktoren für die Stadtentwicklung; sie sind für die Identifikation der Bürger mit ihren Städten und Gemeinden unverzichtbar. Umstrukturierungsprozesse können jedoch die Funktionsfähigkeit dieser Zentren zunehmend gefährden. Es ist daher ein Ziel der Städtebaupolitik des Bundes, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Dabei geht es zum einen darum, die Neuinanspruchnahme von Flächen auf der „Grünen Wiese“ weitestgehend zu vermeiden. Die Innenentwicklung hat zum anderen eine qualitative Dimension, die darauf zielt, die Urbanität und die Attraktivität von Städten und Gemeinden, auch in baukultureller Hinsicht, zu wahren und zu stärken. Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) sind bereits wirksame Instrumente für die Stärkung der Innenentwicklung eingeführt worden. Mit dieser Novelle sollen fortführende und weitere wesentliche Regelungen für die Innenentwicklung getroffen werden.

Die Baunutzungsverordnung ist zuletzt im Jahr 1990 umfassend novelliert worden. Entsprechend dem Auftrag des Koalitionsvertrages wurde der Änderungsbedarf – mit wissenschaftlicher Beratung – geprüft. Diese Ergebnisse gilt es nun umzusetzen.

#### **B. Lösung**

Um die Innenentwicklung zu stärken, werden u. a. die Steuerungsmöglichkeiten für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten präzisiert und die Möglichkeit zur Darstellung zentraler Versorgungsbereiche im Flächennutzungsplan ausdrücklich benannt. In der Baunutzungsverordnung sollen flexiblere Regelungen zur weiteren Stärkung der Innenentwicklung von Städten und Gemeinden eingeführt werden. Kindertagesstätten sollen in reinen Wohngebieten in einer den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets angemessenen Größenordnung künftig allgemein zulässig sein.

Die Ziele des Gesetzentwurfs erfordern sowohl im Baugesetzbuch (BauGB) als auch in der Baunutzungsverordnung neue Regelungen. Um eine widerspruchsfreie Rechtsetzung sicherzustellen, werden die Änderungen des Baugesetzbuchs und der Baunutzungsverordnung in einem Artikelgesetz zusammengefasst.

Darüber hinaus soll eine Regelung für gewerbliche Tierhaltungsanlagen (§ 35 Absatz 1 Nummer 4 BauGB) aufgenommen und der Begünstigungstatbestand (§ 35 Absatz 4 BauGB) zur Unterstützung des Strukturwandels in der Landwirtschaft maßvoll erweitert werden.

### **C. Alternativen**

Keine.

### **D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand**

Bund, Ländern und Gemeinden entstehen durch das Gesetz keine Haushaltsausgaben.

### **E. Erfüllungsaufwand**

E.1 und E.2 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger und für die Wirtschaft

Da sich die Regelungen an Länder und Gemeinden richten, entstehen weder für Bürgerinnen und Bürger noch für die Wirtschaft Informationspflichten. Es entsteht auch kein sonstiger Erfüllungsaufwand.

E.3 Erfüllungsaufwand für die Verwaltung

Dem Bund entstehen keine Kosten, da mit dem Vollzug des Gesetzes in erster Linie die Länder und Gemeinden betraut sind. Aufgrund der erweiterten Auskunftspflicht der Finanzbehörden gegenüber den Gutachterausschüssen (§ 197 BauGB) ist bei den Steuerverwaltungen der Länder mit einem jährlichen Erfüllungsmehraufwand von etwa 600 000 Euro zu rechnen.

### **F. Weitere Kosten**

Es ist zu erwarten, dass durch das Gesetz für die Wirtschaft keine Kosten entstehen. Es sind auch keine negativen Wirkungen auf die Einzelpreise und das Preisniveau, insbesondere das Verbraucherpreisniveau, zu erwarten.

## Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts

Vom ...

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

### Artikel 1 Änderung des Baugesetzbuchs

Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:
  - a) Die Angabe zu § 124 wird wie folgt gefasst:

„§ 124 Erschließungspflicht nach abgelehntem Vertragsangebot“.
  - b) Die Angabe zu § 245a wird wie folgt gefasst:

„§ 245a Überleitungsvorschriften aus Anlass des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“.
2. § 1 wird wie folgt geändert:
  - a) Dem Absatz 5 wird folgender Satz angefügt: „Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“
  - b) Absatz 6 wird wie folgt geändert:
    - aa) In Nummer 7 Buchstabe h werden die Wörter „bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften“ durch die Wörter „Rechtsakten der Europäischen Union“ ersetzt.
    - bb) In Nummer 8 Buchstabe e werden nach dem Wort „Wasser“ ein Komma und die Wörter „einschließlich der Versorgungssicherheit“ eingefügt.
3. § 1a wird wie folgt geändert:
  - a) Absatz 2 wird wie folgt geändert:
    - aa) In Satz 3 werden die Wörter „nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung“ durch die Wörter „in der Abwägung nach § 1 Absatz 7“ ersetzt.
    - bb) Folgender Satz wird angefügt:

„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.“

- b) Nach Absatz 3 Satz 4 wird folgender Satz eingefügt:  
„§ 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend.“
- c) In Absatz 4 wird vor dem Wort „Kommission“ das Wort „Europäischen“ eingefügt.
4. In § 3 Absatz 2 Satz 2 zweiter Halbsatz werden die Wörter „soweit mit ihm“ durch die Wörter „wenn mit ihm nur“ ersetzt.
5. In § 4a Absatz 1 werden nach dem Wort „Belange“ die Wörter „und der Information der Öffentlichkeit“ eingefügt.
6. Dem § 4b wird folgender Satz angefügt:  
„Sie kann einem Dritten auch die Durchführung einer Mediation oder eines anderen Verfahrens der außergerichtlichen Konfliktbeilegung übertragen.“
7. § 5 Absatz 2 Nummer 2 wird wie folgt geändert:
- a) In Buchstabe c wird das Semikolon durch ein Komma ersetzt.
- b) Folgender Buchstabe d wird angefügt:  
„d) mit zentralen Versorgungsbereichen;“.
8. Nach § 9 Absatz 2a wird folgender Absatz 2b eingefügt:  
„(2b) Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) kann in einem Bebauungsplan, auch für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, festgesetzt werden, dass Vergnügungstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungstätten 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 Vergnügungstätten, zu verhindern.“
9. § 11 wird wie folgt geändert:
- a) Absatz 1 Satz 2 wird wie folgt geändert:
- aa) In Nummer 1 werden nach den Wörtern „sonstige vorbereitende Maßnahmen“ ein Komma und die Wörter „die Erschließung durch nach Bundes- oder nach Landesrecht beitragsfähige sowie nicht beitragsfähige Erschließungsanlagen“ eingefügt.
- bb) In Nummer 2 wird die Angabe „§ 1a Abs. 3“ durch die Wörter „§ 1a Absatz 3, die Berücksichtigung baukultureller Belange“ ersetzt.
- b) Dem Absatz 2 wird folgender Satz angefügt: „Trägt oder übernimmt der Vertragspartner Kosten oder sonstige Aufwendungen, ist unbeschadet des Satzes 1 eine Eigenbeteiligung der Gemeinde nicht erforderlich.“
10. In § 13 Absatz 1 Satz 1 wird im Satzteil vor Nummer 1 die Angabe „§ 9 Abs. 2a“ durch die Wörter „§ 9 Absatz 2a oder Absatz 2b“ ersetzt.

11. In § 13a Absatz 2 Nummer 4 wird die Angabe „Satz 5“ durch die Angabe „Satz 6“ ersetzt.
12. § 22 Absatz 8 Satz 4 wird wie folgt gefasst:

„Sobald die Mitteilung über die Aufhebung des Genehmigungsvorbehalts beim Grundbuchamt eingegangen ist, ist Absatz 6 Satz 1 nicht mehr anzuwenden.“
13. § 27a wird wie folgt geändert:
  - a) Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 wird wie folgt gefasst:

„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“
  - b) Absatz 3 Satz 2 wird wie folgt gefasst:

„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.“
14. § 34 wird wie folgt geändert:
  - a) Absatz 3a Satz 1 Nummer 1 wird wie folgt gefasst:

„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,“
  - b) Absatz 5 Satz 3 wird wie folgt gefasst:

„§ 9 Absatz 6 und § 31 sind entsprechend anzuwenden.“
15. § 35 wird wie folgt geändert:
  - a) In Absatz 1 Nummer 4 werden nach dem Wort „soll“ ein Komma und die Wörter „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 Baugelände liegen und mit gemeinsamen betrieblichen oder baulichen Einrichtungen verbunden sind“ eingefügt.
  - b) Absatz 4 wird wie folgt geändert:
    - aa) Nach Satz 1 wird folgender Satz 2 eingefügt:

„In begründeten Einzelfällen gilt die Rechtsfolge des Satzes 1 auch für die Neuerichtung 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.“

- bb) Im neuen Satz 3 werden die Wörter „Satzes 1 Nr. 2 und 3“ durch die Wörter „Satzes 1 Nummer 2 und 3 sowie des Satzes 2“ ersetzt.
16. In § 122 Absatz 2 Satz 2 werden die Wörter „§§ 731, 767 bis 770, 785, 786 und 791 der Zivilprozessordnung“ durch die Wörter „§§ 731, 767 bis 770, 785 und 786 der Zivilprozessordnung“ ersetzt.
17. § 124 wird wie folgt gefasst:

„§ 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.“

18. In § 133 Absatz 3 Satz 4 und § 135 Absatz 3 Satz 3 werden jeweils die Wörter „Diskontsatz der Deutschen Bundesbank“ jeweils durch die Wörter „Basiszinssatz nach § 247 des Bürgerlichen Gesetzbuchs“ ersetzt.
19. § 136 wird wie folgt geändert:
- a) In Absatz 2 Satz 2 Nummer 1 werden nach dem Wort „Menschen“ die Wörter „auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung“ eingefügt.
  - b) Absatz 3 Nummer 1 wird wie folgt geändert:
    - aa) In Buchstabe g wird das Semikolon am Ende durch ein Komma ersetzt.
    - bb) Folgender Buchstabe h wird angefügt:
      - „h) die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung;“.
  - c) In Absatz 4 Satz 2 Nummer 1 werden nach dem Wort „Bundesgebiets“ die Wörter „nach den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie“ eingefügt.
20. In § 171a Absatz 3 Satz 2 Nummer 6 werden die Wörter „oder einer mit diesen“ durch die Wörter „städtebaulichen Entwicklung oder einer mit dieser“ ersetzt.
21. Dem § 171d Absatz 1 wird folgender Satz angefügt:  
„Auf die Satzung ist § 16 Absatz 2 entsprechend anzuwenden.“
22. § 179 Absatz 1 Satz 1 wird wie folgt geändert:
- a) Im Satzteil vor Nummer 1 werden die Wörter „im Geltungsbereich eines Bebauungsplans“ gestrichen.

- b) In Nummer 1 werden die Wörter „des Bebauungsplans“ durch die Wörter „eines Bebauungsplans“ ersetzt.
23. § 192 wird wie folgt geändert:
- a) In Absatz 2 werden nach dem Wort „Gutachtern“ die Wörter „einschließlich eines Bediensteten der zuständigen Finanzbehörde mit Erfahrung in der steuerlichen Bewertung von Grundstücken“ eingefügt.
- b) In Absatz 3 Satz 2 werden die Wörter „ein Bediensteter der zuständigen Finanzbehörde mit Erfahrung in der steuerlichen Bewertung von Grundstücken“ durch die Wörter „der Bedienstete der zuständigen Finanzbehörde“ ersetzt.
24. In § 195 Absatz 1 Satz 1 werden die Wörter „zu begründen“ durch die Wörter „erstmalig oder erneut zu bestellen“ ersetzt.
25. § 197 Absatz 2 wird wie folgt gefasst:
- „(2) 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.“
26. § 199 Absatz 2 wird wie folgt geändert:
- a) In Nummer 1 werden nach den Wörtern „Oberen Gutachterausschüsse“ die Wörter „sowie der Zentralen Geschäftsstellen“ eingefügt.
- b) In Nummer 4 werden nach den Wörtern „Auswertung der Kaufpreissammlung“ ein Komma und die Wörter „die Häufigkeit der Bodenrichtwertermittlung“ eingefügt.
27. In § 242 Absatz 8 Satz 1 ist die Angabe „§ 124 Abs. 2 Satz 2“ durch die Wörter „§ 124 Absatz 2 Satz 2 in der bis zum ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 3 Absatz 1 dieses Gesetzes] geltenden Fassung“ zu ersetzen.
28. § 245a wird wie folgt gefasst:

„§ 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 ... [einsetzen: 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.“

29. In Nummer 2.6.7 der Anlage 2 werden die Wörter „den Gemeinschaftsvorschriften“ durch die Wörter „Rechtsakten der Europäischen Union“ ersetzt.

## **Artikel 2** **Änderung der Baunutzungsverordnung**

Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:

- a) Die Angabe zu § 14 wird wie folgt gefasst:

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

- b) Nach der Angabe zu § 25c wird folgende Angabe eingefügt:

„§ 25d Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“.

2. In § 1 Absatz 5 werden die Wörter „§§ 2, 4 bis 9 und 13“ durch die Wörter „§§ 2 bis 9 und 13“ ersetzt.

3. § 3 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 2 wird wie folgt gefasst:

„(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
  2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.“
- b) In Absatz 3 Nummer 2 werden die Wörter „Anlagen für soziale Zwecke“ durch die Wörter „sonstige Anlagen für soziale Zwecke“ ersetzt.
4. § 14 wird wie folgt geändert:
- a) Die Überschrift wird wie folgt gefasst:  
„§ 14 Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen“.
  - b) In Absatz 1 Satz 2 werden nach dem Wort „Tierhaltung“ ein Komma und die Wörter „einschließlich der Kleintierhaltungszucht,“ eingefügt.
  - c) Folgender Absatz 3 wird angefügt:  
„(3) Soweit baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb von Gebäuden nicht bereits nach den §§ 2 bis 13 zulässig sind, gelten sie auch dann als Anlagen im Sinne des Absatzes 1 Satz 1, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.“
5. § 17 wird wie folgt geändert:
- a) Absatz 2 Satz 1 wird wie folgt gefasst:  
„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 nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.“
  - b) Absatz 3 wird aufgehoben.
6. Nach § 25c wird folgender § 25d eingefügt:
- „§ 25d  
Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung 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.“
7. § 26a wird wie folgt geändert:
- a) Absatz 1 wird aufgehoben.
  - b) Die Absatzbezeichnung „(2)“ wird gestrichen.

**Artikel 3**  
**Inkrafttreten**

(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.

elektronische Vorab-Fassung

## **Begründung**

### **A. Allgemeines**

#### **I. Ausgangslage und Zielsetzung**

##### **1. Ausgangslage**

Der Koalitionsvertrag von CDU, CSU und FDP vom 26. Oktober 2009 sieht vor, den Klimaschutz und die Innenentwicklung im Bauplanungsrecht zu stärken. Des Weiteren soll die Baunutzungsverordnung (BauNVO) umfassend geprüft werden.

Zur Beschleunigung der Energiewende ist der energie- und klimapolitische Teil der Bauplanungsrechtsnovelle vorgezogen worden und bereits am 30. Juli 2011 als Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) in Kraft getreten. Mit dem vorliegenden Entwurf soll in einem zweiten Schritt entsprechend dem Auftrag des Koalitionsvertrages die Innenentwicklung gestärkt und die Baunutzungsverordnung angepasst werden.

Innenstädte und Ortskerne sind Schlüsselfaktoren für die Stadtentwicklung; sie sind für die Identifikation der Bürger mit ihren Städten und Gemeinden unverzichtbar. Umstrukturierungsprozesse können jedoch die Funktionsfähigkeit dieser Zentren zunehmend gefährden. Es ist daher ein Ziel der Städtebaupolitik des Bundes, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Dabei geht es zum einen darum, die Neuinanspruchnahme von Flächen auf der „Grünen Wiese“ weitestgehend zu vermeiden. Die Innenentwicklung hat zum anderen eine qualitative Dimension, die darauf zielt, die Urbanität und Attraktivität von Städten und Gemeinden zu wahren und zu stärken, wobei auch baukulturelle Aspekte zu beachten sind. Im Einzelfall sind auch Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie historische Kulturlandschaften und –landschaftsteile von besonders charakteristischer Eigenart, insbesondere die auf der Grundlage des Übereinkommens vom 16. November 1972 zum Schutz des Kultur- und Naturerbes der Welt (BGBl. 1977 II S. 213, 215) als Weltkulturerbe geschützten Stätten, zu erhalten.

Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) sind bereits wirksame Instrumente für die Stärkung der Innenentwicklung eingeführt worden. Mit dieser Novelle sollen fortführende und weitere wesentliche Regelungen für die Innenentwicklung getroffen werden, die sich insbesondere aus dem Zusammenspiel mit entsprechenden Änderungen der BauNVO ergeben.

Die BauNVO ist zuletzt im Jahre 1990 umfassend novelliert worden. Entsprechend dem Auftrag des Koalitionsvertrages wurde der Änderungsbedarf – mit wissenschaftlicher Beratung – geprüft. Diese Ergebnisse gilt es nun umzusetzen.

##### **2. Zielsetzung und Konzeption**

Mit dem vorliegenden Gesetzentwurf soll die Innenentwicklung im Anschluss an das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) durch weitere Maßnahmen gestärkt werden (s. hierzu III.1).

Nach dem Koalitionsvertrag war die Baunutzungsverordnung umfassend zu prüfen. Im Ergebnis dieser Prüfung ergibt sich ein maßvoller Änderungsbedarf (siehe hierzu III.2).

Darüber hinaus sollen die Regelungen zum Außenbereich (§ 35 des Baugesetzbuchs [BauGB]) aktuellen Erfordernissen angepasst werden (siehe hierzu III.3).

Der vorliegende Gesetzentwurf stützt sich insbesondere auf die Ergebnisse der „Berliner Gespräche zum Städtebaurecht“. Die Gesprächsreihe, in der von Juni bis November 2010 ca. 25 Baurechtsexperten den Änderungsbedarf im Baugesetzbuch und in der Baunutzungsverordnung diskutiert haben, wurde zur Vorbereitung der Novellierung im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) vom Deutschen Institut für Urbanistik (Difu) durchgeführt. Der Ergebnisbericht zu den „Berliner Gesprächen zum Städtebaurecht“ (nachfolgend: „Bericht“) kann von der Internetseite des Difu heruntergeladen werden<sup>1</sup>. Darüber hinaus wurde von den Professoren *Battis*, *Mitschang*, *Otto* ein rechtsvergleichendes Forschungsvorhaben zum Einfluss des EU-Rechts auf das Städtebaurecht der Mitgliedstaaten durchgeführt („Erfahrungsaustausch Europäisches Städtebaurecht“)<sup>2</sup>.

## **II. Gesetzgebungskompetenz**

Für die Novellierung des Baugesetzbuchs in Artikel 1 (mit Ausnahme des Artikels 1 Nummer 18) und der Baunutzungsverordnung in Artikel 2 ist der Bund im Rahmen seiner konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz für das Bodenrecht (Artikel 74 Absatz 1 Nummer 18 des Grundgesetzes [GG]) zuständig.

Im Erschließungsbeitragsrecht (Artikel 1 Nummer 18), welches nach der Übergangsregelung des Artikels 125a Absatz 1 GG als Bundesrecht fort gilt, soweit es nicht durch Landesrecht ersetzt wird, ist der Bundesgesetzgeber zu den erforderlichen redaktionellen Anpassungen auf den Basiszinssatz, der den Diskontsatz der Deutschen Bundesbank ersetzt hat, befugt.

## **III. Wesentliche Regelungen im Überblick**

### **1. Wesentliche Regelungen zur Stärkung der Innenentwicklung**

#### **a) Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme**

Zur Unterstützung des Ziels der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie, die Flächenneuanspruchnahme auf 30 Hektar pro Tag zu reduzieren, und vor dem Hintergrund des demografischen Wandels hat auch die Bauleitplanung einen Beitrag zu leisten. Zu diesem Zweck soll ausdrücklich geregelt werden, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Des Weiteren soll künftig die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden.

#### **b) Darstellung zentraler Versorgungsbereiche im Flächennutzungsplan**

Im Baugesetzbuch ist der Begriff „zentraler Versorgungsbereich“ (vgl. § 2 Absatz 2 Satz 2, § 34 Absatz 3, § 1 Absatz 6 Nummer 4 und § 9 Absatz 2a BauGB) in den letzten Novellierungen zu einem Schlüsselbegriff der geordneten städtebaulichen Entwicklung geworden. Die Erhaltung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in den Städten und Gemeinden ist von hoher Bedeutung für die Stärkung der Innenentwicklung und Urbanität der Städte sowie besonders auch für die Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung, die angesichts der demografischen Entwicklung besonderen Schutzes bedarf, namentlich auch wegen der geringeren Mobilität älterer Menschen. Die Erhaltung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche soll daher durch eine ausdrückliche Darstellungsmöglichkeit in § 5 Absatz 2 Nummer 2 BauGB weiter gestärkt werden (vgl. Bericht, S. 52 f.).

#### **c) Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten**

Die Anzahl von Spielhallen, die dem bauplanungsrechtlichen Begriff der Vergnügungsstätten zuzurechnen sind, hat in den vergangenen Jahren zugenommen. Im Rahmen der „Berliner Gespräche zum Städtebaurecht“ wurde festgestellt, dass das Steuerungsinstrumentarium der Baunutzungsverordnung sich insoweit als grundsätzlich ausreichend erweist. Im nicht beplanten Innenbereich kann § 9 Absatz

<sup>1</sup> Internetadresse: <http://www.difu.de/publikationen/2010/berliner-gespraech-zum-staedtebaurecht.html>.

<sup>2</sup> Der Ergebnisbericht kann von der Internetseite des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) heruntergeladen werden: <http://www.bbsr.bund.de>.

2a BauGB genutzt werden, wenn zentrale Versorgungsbereiche geschützt werden sollen. Zur Unterstützung der gemeindlichen Planungshoheit soll hier insbesondere klarstellend eine gezielte Regelung für die städtebaulichen Aspekte dieser im Übrigen gesellschaftlichen Problematik eingefügt werden (vgl. Bericht, S. 40).

#### **d) Abweichen vom Gebot des Einfügens**

Die Vorschrift des § 34 Absatz 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, soll erweitert werden um die Möglichkeit einer Nutzungsänderung von einem Gewerbe- und Handwerksbetrieb zu einem Wohnzwecken dienenden Gebäude.

#### **e) Vereinfachung des gesetzlichen Vorkaufsrechts**

Die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts der Gemeinde zugunsten Dritter (§ 27a BauGB) soll angemessen erweitert werden. Der Direkterwerb Dritter verringert gegenüber dem sonst häufigen Durchgangserwerb der Gemeinde den verwaltungsmäßigen, zeitlichen und finanziellen Aufwand und entlastet damit insbesondere Gemeinden und Investoren.

#### **f) Neuregelung des Erschließungsvertrags**

Der Erschließungsvertrag nach § 124 BauGB betrifft eine städtebauliche Maßnahme und kann daher auch als städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB angesehen werden. Durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgericht vom 1. Dezember 2010 (Az.: 9 C 8.09) sind in der kommunalen Praxis Fragen zum Verhältnis des § 124 BauGB zu § 11 BauGB aufgetreten. Um den Handlungsspielraum der Kommunen zu erweitern, sollen Verträge über die Erschließung – seien es Erschließungsverträge im Sinne des bisherigen § 124 BauGB, seien es Folgekostenverträge oder sonstige Vertragsgestaltungen – künftig generell als Verträge im Sinne des § 11 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB bzw. § 11 Absatz 1 Satz 2 Nummer 3 BauGB zu behandeln sein.

#### **g) Rückbaugebot**

Verwahrloste, nicht mehr wirtschaftlich nutzbare Gebäude (sog. Schrottimmobilien) sind aufgrund ihrer negativen Ausstrahlung auf die Umgebung ein ernstes stadtentwicklungspolitisches Problem, das dem Ziel einer qualitätsvollen Innenentwicklung der Städte und Gemeinden widerspricht. Betroffen sind insbesondere Kommunen in strukturschwachen Regionen. Aus der Strukturschwäche der jeweiligen Region folgt häufig, dass eine Modernisierung oder Instandsetzung der Gebäude unrentabel wäre. Einem solchen städtebaulichen Missstand kann dann, wenn sonstige Belange (z. B. Denkmalschutz) nicht entgegenstehen, ggf. nur durch seine Beseitigung abgeholfen werden. Das Rückbaugebot (§ 179 BauGB) kann in seiner geltenden Fassung aber nur in Bebauungsplangebieten angewendet werden, nicht hingegen im nicht beplanten Innenbereich, wo sich die Schrottimmobiliensproblematik zumeist stellt. Ohnehin hängt die städtebauliche Bedeutung der Schrottimmobiliensproblematik nicht davon ab, ob ein Bebauungsplan aufgestellt worden ist oder nicht. Das Vorhandensein eines Bebauungsplans soll daher in den Schrottimmobiliensfällen nicht mehr Voraussetzung für die Anordnung eines Rückbaugebots sein.

## **2. Wesentliche Änderungen in der Baunutzungsverordnung**

### **a) Anlagen zur Kinderbetreuung in reinen Wohngebieten**

Der Koalitionsvertrag sieht vor, dass Kinderlärm „keinen Anlass für gerichtliche Auseinandersetzungen geben“ darf. Hierzu wurde bereits das Lärmschutzrecht geändert (vgl. Zehntes Gesetz zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Privilegierung des von Kindertageseinrichtungen und Kinderspielflächen ausgehenden Kinderlärms vom 20. Juli 2011 [BGBl. I S. 1474]). Um die Rechtsstellung von Anlagen zur Kinderbetreuung darüber hinaus auch bauplanungsrechtlich zu verbessern,

sollen diese in reinen Wohngebieten künftig allgemein zulässig sein, wenn deren Größe den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets angemessen ist. Sonstige Anlagen zur Kinderbetreuung können auch künftig als Anlagen für soziale Zwecke nach § 3 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig sein. Durch eine Überleitungsregelung (§ 245a Absatz 1 BauGB) soll die Geltung dieser Rechtsänderung auf geltende Bebauungspläne erstreckt werden (vgl. Bericht, S. 36 f.).

#### **b) Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen**

Vor dem Hintergrund des Energiekonzepts der Bundesregierung und in Ergänzung zum Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), mit dem die Privilegierung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- oder Außenwandflächen in § 35 Absatz 1 Nummer 8 BauGB eingeführt worden ist, soll die Zulässigkeit solcher Anlagen auch in Baugebieten erleichtert werden. Zudem hat ein Beschluss des Oberverwaltungsgerichts Münster vom 20. September 2010 (Az.: 7 B 985/10) – obwohl bezogen auf den Außenbereich und das landesrechtliche Bauordnungsrecht – auch für zahlreiche in Betrieb befindliche Photovoltaikanlagen privater Hauseigentümer, insbesondere in reinen Wohngebieten, grundsätzliche Fragen in der Praxis aufgeworfen, die durch eine Änderung des § 14 BauNVO beseitigt werden sollen. Darüber hinaus soll entsprechendes für Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb von Gebäuden geregelt werden. Diese Änderungen des § 14 BauNVO sollen ebenfalls auf geltende Bebauungspläne Anwendung finden (vgl. Bericht, S. 41).

#### **c) Flexibilisierung beim Maß der baulichen Nutzung**

Einem Bedürfnis der Praxis entsprechend, soll es erleichtert werden, bei entsprechenden städtebaulichen Gründen eine größere bauliche Dichte vorzusehen. Dazu soll die Möglichkeit zur Überschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ausgeweitet werden (vgl. Bericht, S. 42 f.).

### **3. Aktualisierung einzelner Vorschriften zum Außenbereich**

§ 35 Absatz 1 Nummer 4 BauGB soll im Hinblick auf gewerbliche Tierhaltungsanlagen in der Weise modifiziert werden, dass entsprechende Anlagen dann privilegiert sind, wenn sie keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Des Weiteren soll der Begünstigungstatbestand (§ 35 Absatz 4 BauGB) zur Unterstützung des Strukturwandels in der Landwirtschaft maßvoll erweitert werden.

## **IV. Gesetzesfolgen**

### **1. Allgemeine Gesetzesfolgen**

Es wird auf die Ausführungen zur Ausgangslage und Zielsetzung (s.o. A.I) und zu den wesentlichen Regelungen im Überblick (s.o. A.III) verwiesen.

### **2. Geschlechterdifferenzierte Gesetzesfolgenabschätzung**

Die vorgesehenen Änderungen haben keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen.

### **3. Auswirkungen auf die öffentlichen Haushalte**

#### **a) Auswirkungen ohne Erfüllungsaufwand**

Weder für den Bund noch für die Länder und Kommunen hat das Gesetz Auswirkungen auf den Haushalt.

#### **b) Erfüllungsaufwand der öffentlichen Verwaltung**

#### **aa) Bund**

Dem Bund entsteht kein finanzieller Aufwand.

#### **bb) Länder und Kommunen**

Aufgrund der erweiterten Auskunftspflicht der Finanzbehörden gegenüber den Gutachterausschüssen (§ 197 BauGB) ist bei den Steuerverwaltungen der Länder mit einem jährlichen Erfüllungsmehraufwand von etwa 600 000 Euro zu rechnen. Der erwartete jährliche Erfüllungsmehraufwand beruht auf der Einschätzung der Länder. Bei dieser Einschätzung wurde berücksichtigt, dass die Gutachterausschüsse nach § 197 Absatz 1 BauGB bereits eigenständige Befugnisse besitzen, um die zur Führung der Kaufpreissammlung und zur Begutachtung erforderlichen Unterlagen, insbesondere vom Eigentümer des Grundstücks, anzufordern. Unter der Annahme von ca. 50 000 – teilweise mehrere Grundstücke umfassende – Anfragen der Gutachterausschüsse ergibt sich ein jährlicher Erfüllungsaufwand, insbesondere an Personalkosten, in Höhe von etwa 600 000 Euro.

#### **4. Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft**

Für die Wirtschaft entsteht kein zusätzlicher Erfüllungsaufwand.

#### **5. Erfüllungsaufwand für die Bürgerinnen und Bürger**

Für die Bürgerinnen und Bürger entsteht kein zusätzlicher Erfüllungsaufwand.

#### **6. Weitere Kosten**

Kostenüberwälzungen, die zu einer Erhöhung von Einzelpreisen führen und Auswirkungen auf das allgemeine Preisniveau, insbesondere auf das Verbraucherpreisniveau, haben, sind nicht zu erwarten.

#### **7. Nachhaltigkeit**

Das Vorhaben trägt zu einer nachhaltigen Entwicklung bei. Die Managementregeln und Indikatoren der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie wurden geprüft. Betroffen sind die Managementregeln (1) „Grundregel“ und (2) „Erneuerbare Naturgüter“ sowie insbesondere der Nachhaltigkeitsindikator (4) „Flächeninanspruchnahme“, darüber hinaus auch die Nachhaltigkeitsindikatoren (1a) „Ressourcenschonung“, (2) „Klimaschutz“ und (3a) „Erneuerbare Energien“. Das Gesetz dient – neben anderen Zielsetzungen – der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme (Indikator 4); ergänzend zum energie- und klimapolitischen Teil der Bauplanungsrechtsnovelle von 2011 wird die Nutzung erneuerbarer Energien (Managementregel 2 und Indikator 3) begünstigt, was zugleich Rohstoffe und Ressourcen spart (Indikator 1a) und die schnellere Erreichung der Klimaschutzziele Deutschlands unterstützt (Indikator 2). Erneuerbare Energien reduzieren den Verbrauch fossiler Brennstoffe und tragen damit zur Verbesserung der Luftqualität bei (Indikator 13). Die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und die Nutzung erneuerbarer Energien tragen dazu bei, dass diese Generation ihre Aufgaben selbst löst und sie nicht kommenden Generationen aufbürdet (Management-Grundregel 1).

#### **8. Evaluierung**

Eine zeitlich festgelegte Überprüfung der mit dem Gesetz beabsichtigten Wirkungen ist nicht vorgesehen, da das Gesetz keine neuen verpflichtenden Aufgaben regelt und die in dem Gesetz getroffenen Regelungen kostenneutral sind.

#### **V. Befristung**

Das Gesetz stärkt die Innenentwicklung, erweitert den Handlungsspielraum von Behörden und Gemeinden und erhöht die Rechtssicherheit. Eine Befristung des Gesetzes würde seinem Anliegen nicht gerecht.

## **B. Zu den einzelnen Vorschriften**

### **Zu Artikel 1 (Änderung des Baugesetzbuchs)**

#### **Zu Nummer 1 (Inhaltsübersicht)**

Es handelt sich um redaktionelle Anpassungen der Inhaltsübersicht an die vorgeschlagenen Änderungen.

#### **Zu Nummer 2 (§ 1)**

##### **Zu Buchstabe a**

Auf den allgemeinen Teil der Begründung (A.III.1.a) wird hingewiesen.

Um das Ziel einer Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme zu unterstützen, soll schon in § 1 Absatz 5 ausdrücklich geregelt werden, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung (vgl. § 1a Absatz 2 Satz 1) erfolgen soll. Die Regelung steht auch im Zusammenhang mit der in Nummer 3 Buchstabe a Doppelbuchstabe bb vorgeschlagenen Änderung.

##### **Zu Buchstabe b**

##### **Zu Doppelbuchstabe aa**

Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung an den Vertrag von Lissabon zur Änderung des Vertrags über die Europäische Union und des Vertrags zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft, der am 1. Dezember 2009 in Kraft getreten ist.

##### **Zu Doppelbuchstabe bb**

Infolge der im Sommer 2011 beschlossenen beschleunigten Energiewende gewinnt der Aspekt der Versorgungssicherheit als notwendiger Bestandteil der Energieversorgung zunehmend an Bedeutung. Dies gilt insbesondere auch im Hinblick auf den notwendigen Zubau konventioneller Kraftwerke (auch Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen), die zum Ausgleich der fluktuierenden Einspeisung erneuerbarer Energien und der Systemstabilität benötigt werden. Eine gesicherte Versorgung mit Elektrizität kann dabei naturgemäß nur überörtlich gewährleistet werden. Mit der ausdrücklichen Betonung des Aspekts der Versorgungssicherheit im sogenannten Belangekatalog (§ 1 Absatz 6) soll herausgestellt werden, dass die Kommunen diesen Aspekt bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen zu berücksichtigen haben.

#### **Zu Nummer 3 (§ 1a)**

##### **Zu Buchstabe a**

##### **Zu Doppelbuchstabe aa**

Mit der Änderung soll der Wortlaut an Absatz 3 Satz 1 angeglichen werden.

##### **Zu Doppelbuchstabe bb**

In Ergänzung zu Nummer 2 Buchstabe a soll ausdrücklich geregelt werden, dass sich zur Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen Ausführungen in der Begründung nach § 2a sowie § 6 Absatz 5 und 9 Absatz 8 finden sollen. Hierbei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung, d. h. den Innenentwicklungspotenzialen, zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten bzw. -potenziale zählen können. Hierzu bieten sich in größeren Gemeinden Flächenkataster an. Des

Weiteren bietet sich eine valide Ermittlung des Neubaubedarfs, basierend auf aktuellen Prognosen der Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung, an.

#### **Zu Buchstabe b**

§ 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes soll beim Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechende Anwendung finden.

#### **Zu Buchstabe c**

Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung an den Vertrag von Lissabon.

#### **Zu Nummer 4 (§ 3)**

Mit der vorgeschlagenen Änderung wird im Interesse der Rechtsklarheit der Wortlaut der Hinweispflicht nach § 3 Absatz 2 Satz 2 Halbsatz 2 an den Wortlaut des § 47 Absatz 2a der Verwaltungsgerichtsordnung angepasst (vgl. auch *BVerwG*, Urteil vom 27. Oktober 2010 – 4 CN 4.09).

#### **Zu Nummer 5 (§ 4a)**

Es entspricht schon heute – mit unterschiedlicher Intensität – der Praxis, dass die Vorschriften über die Öffentlichkeitsbeteiligung zur allgemeinen und eingehenden Information der Öffentlichkeit und damit auch der Beteiligung an der Vorbereitung der Entscheidung über den Bebauungsplan genutzt werden. Diese Funktion der Öffentlichkeitsbeteiligung soll ausdrücklich im Gesetz betont werden.

#### **Zu Nummer 6 (§ 4b)**

Bereits 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 dieser in vielen Lebensbereichen bewährten oder sich neu entwickelnden Konfliktlösungsverfahren in der Praxis zu stärken, sollen sie durch ihre ausdrückliche Nennung besonders hervorgehoben werden. Die förmliche Mediation ist dabei gemäß § 1 Absatz 1 des vom Bundestag bereits verabschiedeten Mediationsgesetzes (BT-Drs. 17/5335 und 17/8058) definiert als ein vertrauliches und strukturiertes Verfahren, bei dem die Parteien mit Hilfe eines oder mehrerer Mediatoren freiwillig und eigenverantwortlich eine einvernehmliche Beilegung ihres Konfliktes anstreben. Für die danach beauftragten Mediatoren gelten die Vorschriften des Mediationsgesetzes. Danach müssen sie unabhängig und neutral sein und sind grundsätzlich zur Verschwiegenheit verpflichtet. Eine Person scheidet zum Beispiel gemäß § 3 Absatz 2 des Mediationsgesetzes als förmlicher Mediator im Sinne dieses Gesetzes aus, wenn sie als Bauplaner im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren oder einem nachfolgenden Bauvorhaben bereits für eine Partei tätig gewesen ist oder beabsichtigt, nach der Mediation für eine Partei insoweit tätig zu werden.

Erfasst werden aber auch andere Verfahren der außergerichtlichen Konfliktbeilegung. Dies können zum Beispiel Verfahren unter Einschaltung von Ombudsleuten oder Clearingstellen oder andere Verfahren sein, die sich erst neu oder fortentwickeln.

Die Einschaltung eines Mediators oder eines Vermittlers für die Durchführung eines anderen Verfahrens zur außergerichtlichen Konfliktbeilegung kann grundsätzlich auch auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 erfolgen.

#### **Zu Nummer 7 (§ 5)**

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A.III.1.b) wird Bezug genommen.

Der neue § 5 Absatz 2 Nummer 2 Buchstabe d soll ausdrücklich vorsehen, 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. Die Regelung unterstützt die Bebauungspläne der Gemeinden, mit der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zentrale Versorgungsbereiche geschaffen werden, und Bebauungspläne, mit denen im Sinne der sog. planerischen Feinsteuerung zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche beigetragen wird. Auch kann die Darstellung zentraler Versorgungsbereiche im Flächennutzungsplan die Prüfung des Vorhandenseins von zentralen Versorgungsbereichen erleichtern, auch bei Anwendung des § 34 Absatz 3.

#### **Zu Nummer 8 (§ 9)**

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A.III.1.c) wird Bezug genommen.

Der vorgeschlagene § 9 Absatz 2b, mit dem die Ansiedlung von Vergnügungsstätten gesteuert werden kann, lehnt sich an § 9 Absatz 2a an und ist zugleich dem früheren § 2a des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (in der Fassung vom 28. April 1993 [BGBl. I S. 622]) nachgebildet. Auch diese Vorschrift gestattete die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 Absatz 3), in dem nur oder im Wesentlichen die Festsetzung getroffen wird, dass Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten nicht oder nur ausnahmsweise zulässig sind.

Die vorgeschlagene Regelung dient dazu, städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken. Insbesondere bei der vermehrten Ansiedlung von Spielhallen kann es zu einem sogenannten „trading down effect“ für das betreffende Quartier kommen. Ein entsprechender Bebauungsplan kann nur aus städtebaulichen Gründen aufgestellt werden und muss daher entweder dem Schutz schutzwürdiger Nutzungen (Nummer 1) oder dem Erhalt der städtebaulichen Funktion eines Gebietes (Nummer 2) dienen. Abweichend vom damaligen § 2a des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch kann ein Bebauungsplan nach dem vorgeschlagenen § 9 Absatz 2b nicht nur für Gebiete nach § 34 Absatz 1, sondern auch für Gebiete nach § 34 Absatz 2 aufgestellt werden (vgl. Bericht, S. 40).

#### **Zu Nummer 9 (§ 11)**

##### **Zu Buchstabe a**

##### **Zu Doppelbuchstabe aa**

Auf den allgemeinen Teil der Begründung (A.III.1.f) wird hingewiesen.

Durch die vorgeschlagene Ergänzung des § 11 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 soll ausdrücklich geregelt werden, dass zu den städtebaulichen Maßnahmen, über deren Vorbereitung und Durchführung städtebauliche Verträge geschlossen werden können, auch die Erschließung durch nach Bundes- oder Landesrecht beitragsfähige oder nicht beitragsfähige Erschließungsanlagen gehören. Möglich ist auch der Abschluss entsprechender Verträge mit ganz oder teilweise von der Gemeinde beherrschten Unternehmen, sog. Eigengesellschaften. Für den Abschluss entsprechender Verträge über die Übertragung der Erschließung gelten die allgemeinen Regeln. Im Gegenzug entfällt die bisherige Regelung in § 124 (s. Nummer 17). Mit der vorgeschlagenen Änderung in § 11 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 wird zugleich klargestellt, dass auch Folgekostenverträge (§ 11 Absatz 1 Satz 2 Nummer 3) über die Erschließung geschlossen werden können, da der Begriff der städtebaulichen Maßnahmen in beiden Regelungen im gleichen Sinne zu verstehen ist.

### **Zu Doppelbuchstabe bb**

Mit der Ergänzung des § 11 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 soll klarstellend geregelt werden, dass auch Belange der Baukultur Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages sein können (vgl. auch § 1 Absatz 5 Satz 2 und Absatz 6 Nummer 5).

### **Zu Buchstabe b**

Durch den vorgeschlagenen Satz 3 soll ausdrücklich geregelt werden, dass eine Eigenbeteiligung der Gemeinde nicht erforderlich ist, wenn der Vertragspartner Kosten oder sonstige Aufwendungen trägt oder übernimmt (vgl. den bisherigen § 124 Absatz 2 Satz 3). Dabei ist das Angemessenheitsgebot des Satzes 1 zu beachten. Danach müssen die vereinbarten Leistungen „den gesamten Umständen nach“ angemessen sein. Dies bedeutet nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, dass die vereinbarten Leistungen im Verhältnis zum Vertragszweck und im Verhältnis untereinander ausgewogen sein müssen, wobei eine wirtschaftliche Betrachtungsweise des Gesamtvorgangs geboten ist (vgl. BVerwG, Urteil vom 10. August 2011 – 9 C 6.10).

### **Zu Nummer 10 (§ 13)**

Durch die Einbeziehung des in § 9 Absatz 2b neu vorgesehenen Bebauungsplans in die Regelung des § 13 soll sichergestellt werden, dass auch dieser Bebauungsplan wie der nach § 9 Absatz 2a im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden kann. Das vereinfachte Verfahren ist nach § 13 Absatz 1 Nummer 1 nicht anwendbar, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

### **Zu Nummer 11 (§ 13a)**

Es handelt sich um redaktionelle Folgeänderung zu Nummer 3 Buchstabe b (§ 1a).

### **Zu Nummer 12 (§ 22)**

Der Genehmigungsvorbehalt nach § 22 Absatz 1 in Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen erlischt mit der Aufhebung der Satzung. Im Widerspruch dazu soll nach dem bisherigen Wortlaut des § 22 Absatz 8 Satz 4 der Genehmigungsvorbehalt erlöschen, wenn die Mitteilung über seine Aufhebung beim Grundbuchamt eingegangen ist. Mit der vorgeschlagenen Änderung wird daher nicht mehr auf das Erlöschen des Genehmigungsvorbehalts als solchen, sondern auf die konkret zu regelnde Rechtsfolge des Wegfalls der Grundbuchsperrung nach § 22 Absatz 6 Satz 1 abgestellt.

### **Zu Nummer 13 (§ 27a)**

Mit den Änderungen des § 27a soll die Möglichkeit der Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts zugunsten Dritter angemessen erweitert werden. Ziel dieser Erweiterung sind Verfahrensvereinfachungen, mit denen insbesondere Gemeinden und Investoren entlastet werden.

### **Zu Buchstabe a**

Im neuen Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 soll die Beschränkung der Befugnis zur Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter auf Fälle der sozialen Wohnraumförderung oder der Wohnbebauung für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf aufgehoben werden. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass das Vorkaufsrecht auch in vielen anderen Fällen auf die Veräußerung des Grundstücks an Dritte angelegt ist, der Durchgangserwerb der Gemeinde aber zu zusätzlichen Belastungen führt (vgl. A.III.1.e).

Als Folge der Aufhebung der Beschränkung der Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts zugunsten Dritter auf spezielle Bebauungsfälle soll nun als Voraussetzung der Ausübung zugunsten eines Dritten (allgemeiner) bestimmt werden, dass der Dritte zu der mit der Ausübung des Vorkaufsrechts

bezweckten Verwendung des Grundstücks innerhalb angemessener Frist in der Lage ist und sich hierzu verpflichtet.

#### **Zu Buchstabe b**

In Absatz 3 Satz 2 soll zunächst die Bezugnahme auf die Verpflichtung des Begünstigten nach Absatz 1 Satz 2 gestrichen werden. Sie geht bereits nach der bestehenden Rechtslage ins Leere, da in Absatz 1 Satz 2 nur Pflichten der Gemeinde geregelt sind, Begünstigter aber der Dritte ist, dessen Pflichten allein in Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bestimmt sind.

Darüber hinaus soll in Absatz 3 Satz 2 als Folge der Aufhebung der Beschränkung der Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts zugunsten Dritter auf spezielle Bebauungsfälle in Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 die Rückübertragung des Grundstücks von dem seine Pflichten nicht erfüllenden ursprünglichen Begünstigten an einen „Übernahmewilligen“ (alternativ zur Rückübertragung an die Gemeinde) statt – wie bisher – an einen „Bauwilligen“ geregelt werden. Dementsprechend wird das bisherige Erfordernis der Fähigkeit und Verpflichtung zur Durchführung von „Baumaßnahmen innerhalb angemessener Frist“ durch das Erfordernis der Fähigkeit und Verpflichtung zur „Verwirklichung des Verwendungszwecks innerhalb angemessener Frist“ ersetzt.

#### **Zu Nummer 14 (§ 34)**

##### **Zu Buchstabe a**

Durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) wurde § 34 Absatz 3a Satz 1 Nummer 1 dahingehend erweitert, dass – ähnlich wie bei entsprechenden Vorhaben im Zusammenhang mit vorhandenen Gewerbe- und Handwerksbetrieben – auch bei Erweiterung, Änderung oder Erneuerung von zulässigerweise errichteten baulichen Anlagen zu Wohnzwecken vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 Absatz 1 Satz 1 abgesehen werden kann. Mit der Neufassung soll darüber hinaus auch die Nutzungsänderung eines Gewerbe- oder Handwerksbetriebs zu Wohnzwecken mit erfasst werden, wie es bereits teilweise anlässlich des seinerzeitigen Praxistests („BauGB-Novelle 2006 im Praxistest“, S. 12<sup>3</sup>) gefordert wurde; der umgekehrte Fall, also eine Änderung der Wohnnutzung zur Gewerbe- bzw. Handwerksnutzung, soll demgegenüber nicht erfasst sein.

##### **Zu Buchstabe b**

Mit der Änderung wird einem Bedürfnis der Praxis nachgekommen und § 31 für Satzungen im Sinne des § 34 Absatz 4 Nummer 2 und 3 für entsprechend anwendbar erklärt. Dies ist bedeutsam, wenn in entsprechenden Satzungen Festsetzungen nach § 34 Absatz 5 Satz 2 getroffen werden.

#### **Zu Nummer 15 (§ 35)**

##### **Zu Buchstabe a**

Tierhaltungsbetriebe im Außenbereich werden auch als Großanlagen errichtet, die wiederum nicht landwirtschaftlich, sondern gewerblich bzw. industriell betrieben werden. Sie können grundsätzlich nach § 35 Absatz 1 Nummer 4 im Außenbereich als gewerbliche Tierhaltungsanlagen zulässig sein. Die Anzahl der errichteten und beantragten Betriebe hat in den letzten Jahren stark zugenommen. Die Privilegierung soll künftig auf solche Tierhaltungsbetriebe begrenzt werden, die keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen. Die Regelung erfasst die Errichtung, Änderung oder Erweiterung entsprechender Anlagen, nicht aber Nutzungsänderungen. UVP-pflichtige Anlagen können nach der vorgeschlagenen Regelung künftig nur nach Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans errichtet werden.

<sup>3</sup> Der Bericht kann von folgender Internetadresse heruntergeladen werden:  
<http://www.difu.de/publikationen/2006/baugb-novelle-2006-im-praxistest.html>.

Maßgeblich für das Bestehen einer UVP-Pflicht sind grundsätzlich die §§ 3a bis 3f UVPG.

Hängt nach diesen Vorschriften die Durchführung einer UVP von dem Ergebnis einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls ab, ist nach § 3c Satz 1 UVPG darauf abzustellen, ob das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund einer überschlägigen Prüfung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 12 UVPG zu berücksichtigen wären. Die entsprechenden Prüfkriterien sind ausdrücklich gesetzlich geregelt in der Anlage 2 zum UVPG. Sofern eine standortbezogene Vorprüfung vorgesehen ist, gilt nach § 3c Satz 2 UVPG Entsprechendes, wenn aufgrund besonderer örtlicher Gegebenheiten gemäß den in Nummer 2 der Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Schutzkriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Bereits im Rahmen der Vorprüfung ist nach § 3c Satz 3 UVPG zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch die vom Vorhabenträger vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden. Bei der allgemeinen Vorprüfung ist nach § 3c Satz 4 UVPG auch zu berücksichtigen, inwieweit die Prüfwerte, die die Vorprüfung eröffnen, überschritten werden. Zur Durchführung der Vorprüfung wird auf den „Leitfaden zur Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Feststellung der UVP-Pflicht von Projekten“ vom 14. August 2003 (nachfolgend: „Leitfaden“) hingewiesen<sup>4</sup>.

Hinsichtlich kumulierender Vorhaben besteht nach § 3b Absatz 2 UVPG der erforderliche enge Zusammenhang bei technischen oder sonstigen Anlagen unter den Voraussetzungen des § 3b Absatz 2 Satz 2 Nummer 1 UVPG. Aus Gründen der Klarstellung soll dies in § 35 Absatz 1 Nummer 4 für Tierhaltungsanlagen ausdrücklich geregelt werden. Die vorgeschlagene Formulierung stellt daher klar, dass solche Tierhaltungsanlagen zu berücksichtigen sind, die auf demselben Betriebs- oder Baugelände liegen und mit gemeinsamen betrieblichen oder baulichen Einrichtungen verbunden sind.

Erforderlich für die Annahme einer UVP-Pflicht bei einer Vorprüfung ist die plausible Erwartung, dass eine Realisierung des Vorhabens zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen kann (vgl. Leitfaden, S. 2).

Die bisherigen Steuerungsmöglichkeiten für die Standorte gewerblicher Tierhaltungsbetriebe, einschließlich der Rechtswirkungen von Bebauungsplänen, werden durch die Änderung des § 35 Absatz 1 Nummer 4 nicht in Frage gestellt. Zum Überleitungsrecht zur Steuerung der Standorte durch Darstellungen mit den Rechtswirkungen des § 35 Absatz 3 Satz 3 siehe den vorgeschlagenen Artikel 1 Nummer 28 (§ 245a Absatz 3).

#### **Zu Buchstabe b**

§ 35 Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 Buchstabe a begünstigt nur Nutzungsänderungen bei Vorliegen einer erhaltenswerten Bausubstanz. Oft jedoch ist die optisch intakte Bausubstanz marode, sodass nur eine Neuerrichtung in Betracht kommt. Um den Strukturwandel in der Landwirtschaft zu unterstützen, soll im Einzelfall auch eine Neuerrichtung von Gebäuden begünstigt werden. Grundvoraussetzung hierfür soll sein, dass das ursprüngliche Gebäude vom äußeren Erscheinungsbild zur Wahrung der Kulturlandschaft erhaltenswert erscheint und bei der Neuerrichtung der Außenbereichsschutz und nachbarliche Interessen gewahrt bleiben. Durch die vorgesehene entsprechende Anwendbarkeit der Voraussetzungen für die Nutzungsänderung bei Beibehaltung des Gebäudes (§ 35 Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 Buchstaben b bis g) wird zudem insbesondere verlangt, dass sich der Neubau im Wesentlichen an der äußeren Gestalt des bisherigen Gebäudes, einschließlich der Kubatur, orientiert. Unwesentliche Veränderungen der Gestalt des ursprünglichen Gebäudes können indes möglich sein. Dies bezieht sich auch auf nach außen sichtbare Veränderungen am Gebäude, wie etwa den Einbau von für das Wohnen erforderlichen Fenstern, eines für ein Wohngebäude geeigneten Eingangsbereichs oder nach außen sichtbare Maßnahmen zur Einhaltung gesetzlicher Anforderungen an die Einsparung von Energie.

#### **Zu Nummer 16 (§ 122)**

<sup>4</sup> Der Leitfaden kann von folgender Internetadresse heruntergeladen werden:  
<http://www.bmu.de/umweltvertraeglichkeitspruefung/doc/6380.php>.

Der Verweis in § 122 Absatz 2 Satz 2 auf § 791 der Zivilprozessordnung (ZPO) ist unrichtig geworden und soll daher entfallen, da § 791 ZPO (Zwangsvollstreckung im Ausland) durch Artikel 1 des EG-Vollstreckungstitel-Durchführungsgesetzes vom 18. August 2005 (BGBl. I S. 2477) aufgehoben worden ist (vgl. Gesetzesbegründung in BR-Drs. 88/05, S. 22).

#### **Zu Nummer 17 (§ 124)**

Die vorgeschlagene Neufassung des § 124 übernimmt den Regelungsgehalt des bisherigen § 124 Absatz 3 Satz 2. Im Übrigen treten die in Nummer 9 Buchstabe a Doppelbuchstabe b und Buchstabe b vorgeschlagenen Änderungen an die Stelle des bisherigen § 124.

#### **Zu Nummer 18 (§§ 133 und 135)**

In § 133 Absatz 3 Satz 4 und § 135 Absatz 3 Satz 3 sollen die erforderlichen redaktionellen Änderungen auf den Basiszinssatz, der den Diskontsatz der Deutschen Bundesbank ersetzt hat, vorgenommen werden (vgl. zur Gesetzgebungskompetenz A.II).

#### **Zu Nummer 19 (§ 136)**

Mit den Änderungsvorschlägen zu § 136 soll einer Prüfbitte aus dem vorangegangenen Gesetzgebungsverfahren zum Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden nachgekommen werden. In diesem Gesetzgebungsverfahren wurden Änderungen des § 136 zunächst zurückgestellt, um sie im Weiteren zu überprüfen (Beschlussempfehlung und Bericht, BT-Drs. 17/6357, S. 10 linke Spalte). Im Ergebnis dieser Prüfung wird ein modifizierter Änderungsvorschlag gemacht, der die gegen die ursprüngliche Fassung erhobenen Bedenken aufgreift.

#### **Zu Buchstabe a**

Mit der Ergänzung in Absatz 2 Satz 2 Nummer 1 um die zu berücksichtigenden Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung bei der Beurteilung, ob in einem Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, wird auf die Regelung des § 1a Absatz 5 Bezug genommen und damit der zunehmenden Bedeutung dieser Belange für die Qualität eines Gebiets Rechnung getragen. Mit der Änderung soll verdeutlicht werden, dass Klimaschutz und Klimaanpassung auch im Rahmen der städtebaulichen Sanierung – als ein Bestandteil der städtebaulichen Gesamtmaßnahme – Berücksichtigung finden, z. B. durch gebietsbezogene energetische Maßnahmen wie die Versorgung durch Blockheizkraftwerke, Solaranlagen oder Fernheizung. Die bereits praktizierten kommunalen Aktivitäten einer „klimagerechten Stadterneuerung“ finden damit auch im Gesetzeswortlaut ihre Stütze. Ob und wie die Gemeinden hiervon Gebrauch machen, insbesondere auch, ob sie in bestehenden Sanierungsgebieten entsprechend initiativ werden, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Hierbei sind die gesetzlichen Voraussetzungen und die jeweiligen örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen.

#### **Zu Buchstabe b**

In Absatz 3 Nummer 1 sollen als zusätzliche Kriterien für die Sanierungsbedürftigkeit eines Gebiets die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen benannt werden. Die beispielhaft aufgeführten Kriterien sind nach der vorgeschlagenen Formulierung unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel zusammen mit den schon bislang in Absatz 3 Nummer 1 aufgeführten Kriterien für die Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebiets zu gewichten. Dabei sind Art und Gewicht der anhand der Kriterien ermittelten Mängel zu beurteilen sowie in einer Gesamtschau auf Grundlage objektiver Kriterien und rechtlicher Vorgaben zu würdigen (vgl. *Krautzberger* in: *Ernst/Zinkahn/ Bielenberg/Krautzberger*, BauGB, § 136 Rn. 95). Mit der Bezugnahme auf die „allgemeinen Anforderungen“ wird verdeutlicht, dass insoweit allgemein anerkannte oder mit den einschlägigen Vorschriften (z. B. des Energiefachrechts) vereinbarte Standards zu Grunde zu legen sind, die die Grundsätze des Verhältnismäßigkeitsgebots beachten.

### **Zu Buchstabe c**

Mit der Änderung in Absatz 4 Satz 2 Nummer 1 sollen die Zielsetzungen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen um die Anpassung der baulichen Struktur an die Erfordernisse des Klimaschutzes und der Klimaanpassung ergänzt werden. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sollen danach auch einen Beitrag dazu leisten, dem Klimawandel entgegenzuwirken und außerdem der Klimaanpassung dienen. Hierzu kommt insbesondere eine bessere Ausstattung der baulichen Anlagen mit nachhaltigen Versorgungseinrichtungen, wie Erneuerbare-Energien-Anlagen und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen, und eine verbesserte Wärmedämmung in Betracht.

### **Zu Nummer 20 (§ 171a)**

§ 171a Absatz 3 Satz 2 Nummer 6 soll redaktionell um die Wörter „städtebauliche Entwicklung“ als Bezugspunkt der geforderten Nachhaltigkeit ergänzt werden.

### **Zu Nummer 21 (§ 171d)**

Die vorgeschlagene Änderung ergänzt die Vorschrift um die auch ansonsten bei Satzungen des Baugesetzbuchs übliche Bekanntmachungsregelung.

### **Zu Nummer 22 (§ 179)**

#### **Zu Buchstaben a und b**

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung wird Bezug genommen (A.III.1.g).

In § 179 Absatz 1 Satz 1 wird die Beschränkung des Anwendungsbereichs des Rückbaugebots auf Bebauungsplangebiete für die Fälle der Nummer 2 aufgehoben. Für die Feststellung der in Nummer 2 genannten nicht behebbaren Missstände oder Mängel im Sinne des § 177 Absatz 2 und 3 Satz 1 bedarf es keines Bebauungsplans, da die maßgeblichen Kriterien bereits in diesen Regelungen definiert sind.

Mit dem Verzicht auf das formale Erfordernis der Aufstellung eines Bebauungsplans soll das Rückbaugebot zu einem Rechtsinstrument fortentwickelt werden, mit dem mit weniger Verwaltungsaufwand gegen missstands- oder mangelbehaftete Gebäude (sog. Schrottimmobilien) vorgegangen werden kann, die eine städtebaulich nachteilige Ausstrahlung auf die Umgebung haben. In zahlreichen Kommunen besteht das Problem, dass Eigentümer aus unterschiedlichen, oft wirtschaftlichen Gründen nicht bereit oder in der Lage sind, solche Gebäude zu erneuern. Dabei ist von Bedeutung, dass die betroffenen Kommunen oft in strukturschwachen Regionen liegen. Aus der Strukturschwäche der jeweiligen Region folgt häufig zugleich, dass eine Modernisierung oder Instandsetzung der betroffenen Gebäude unrentabel wäre. Wenn diese Voraussetzung erfüllt ist und sonstige Belange (z. B. Denkmalschutz) nicht entgegenstehen, kann Abhilfe gegen die negativen Ausstrahlungseffekte solcher Gebäude i. d. R. nur noch durch ihre Beseitigung geschaffen werden. Konsensuale Strategien, auf derartigen Flächen wenigstens städtebaulich hinnehmbare Zustände zu schaffen, sind dann alleine nicht immer erfolgversprechend. Es bedarf daher unterstützender Instrumente der Eingriffsverwaltung, um effektive Handlungsmöglichkeiten in den Schrottimmobilienfällen zu geben. Die bisherige Beschränkung des Anwendungsbereichs des Rückbaugebots auf Bebauungsplangebiete ist insoweit hinderlich, denn die Schrottimmobiliensproblematik stellt sich zumeist im nicht beplanten Innenbereich (§ 34); ihre jeweilige städtebauliche Bedeutung ist ferner unabhängig davon, ob ein Bebauungsplan aufgestellt ist. Mit den in Nummer 2 in Bezug genommenen nicht behebbaren Missständen oder Mängeln im Sinne des § 177 Absatz 2 und 3 Satz 1 sind bereits die geeigneten (bebauungsplanunabhängigen) Maßstäbe für die Erfassung der Schrottimmobiliensproblematik gegeben, wobei die Anordnung des Rückbaugebots im Übrigen insbesondere erfordert, dass eine alsbaldige Durchführung der Maßnahme aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist (§ 175 Absatz 2) und der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz gewahrt bleibt.

### **Zu Nummer 23 (§ 192)**

### **Zu Buchstabe a**

Mit dem Erbschaftsteuerreformgesetz hat die Wertermittlung für die steuerrechtliche Bewertung stark an Bedeutung gewonnen. Es ist daher sachgerecht, dass der Bedienstete der Finanzbehörde nicht nur im Rahmen der Bodenrichtwertermittlung im Gutachterausschuss mitwirkt.

### **Zu Buchstabe b**

Absatz 3 soll im Hinblick auf die Änderung in Buchstabe a redaktionell angepasst werden.

### **Zu Nummer 24 (§ 195)**

Mit der vorgeschlagenen Änderung soll klargestellt werden, dass nicht nur im Fall der erstmaligen Begründung bzw. Bestellung, sondern auch in den Fällen der erneuten Bestellung des Erbbaurechts die Gutachterausschüsse Vertragsabschriften erhalten.

### **Zu Nummer 25 (§ 197)**

Die Änderung in Absatz 2 Satz 2 erweitert die Möglichkeiten der Auskunftserteilung der Finanzbehörden an die Gutachterausschüsse.

Bodenrichtwerte und die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten werden steuerartenübergreifend, insbesondere für die Grundbesitzbewertung für Zwecke der Erbschaftsteuer, benötigt.

Bodenrichtwerte fließen in die Bemessungsgrundlagen mehrerer Steuerarten ein. Namentlich bei einheitlichen Kaufverträgen kommt es mangels wirtschaftlicher Kaufpreisaufteilung zu Fehlern in der Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung und infolgedessen bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte. Soweit die Finanzverwaltung beispielsweise im Bereich der Land- und Forstwirtschaft unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten Kaufpreisaufteilungen vornimmt, kann sie ihre Ermittlungsergebnisse künftig den Gutachterausschüssen zur Verfügung stellen. Dadurch wird der Gleichmäßigkeit der Besteuerung in angemessener Weise Rechnung getragen.

Es wird gewährleistet, dass die Finanzverwaltung Auskünfte nur zum Zwecke der Erfüllung der im neu gefassten Absatz 2 Satz 2 genannten gesetzlichen Aufgaben der Gutachterausschüsse erteilt und soweit dies nicht mit einem unverhältnismäßigen Aufwand verbunden ist. Ein ständiger Zugriff der Gutachterausschüsse auf die Daten der Finanzverwaltung ist ausgeschlossen.

### **Zu Nummer 26 (§ 199)**

#### **Zu Buchstabe a**

In Absatz 2 Nummer 1 soll ausdrücklich die Befugnis der Landesregierungen bestimmt werden, die Bildung und das Tätigwerden der Zentralen Geschäftsstellen (vgl. § 198 BauGB) zu regeln.

#### **Zu Buchstabe b**

Mit der Änderung in Absatz 2 Nummer 4 soll eine redaktionelle Klarstellung erfolgen, dass die Länder eine häufigere Ermittlung der Bodenrichtwerte als den zweijährigen Turnus nach § 196 Absatz 1 Satz 5 BauGB bestimmen können. Eine solche Klarstellung ist erforderlich, da unterschiedliche Auffassungen darüber bestehen, ob eine häufigere Ermittlung der Bodenrichtwerte im Bundesrecht oder im Landesrecht geregelt werden müsste. Die häufigere Ermittlung kann aber sinnvoller Weise nur im Landesrecht angeordnet werden, da bundesrechtlich die Ermittlungshäufigkeit bereits in § 196 Absatz 1 Satz 5 BauGB bestimmt ist.

### **Zu Nummer 27 (§ 242)**

Es handelt sich um eine Folgeänderung zu Nummer 17 (§ 124).

#### **Zu Nummer 28 (§ 245a)**

Änderungen der Baugebietsvorschriften der Baunutzungsverordnung gelten grundsätzlich nur für künftige Bebauungspläne und gegebenenfalls unmittelbar dann, wenn es sich im Einzelfall um ein faktisches Baugebiet handelt (vgl. § 34 Absatz 2). Mit dem vorgeschlagenen § 245a Absatz 1 Satz 1 sollen die in Artikel 2 Nummer 3 und 4 vorgeschlagenen Änderungen zur allgemeinen Zulässigkeit von Kindertagesstätten in reinen Wohngebieten sowie von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und von Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen kraft Gesetzes auch auf bereits in Kraft befindliche Bebauungspläne Anwendung finden. Dies erklärt sich zum einen aus dem auch klarstellenden Charakter dieser speziellen Änderungen, zum anderen aus der grundsätzlichen Bedeutung der mit ihnen verfolgten Anliegen: Die Bundesregierung hat sich zum Ziel gesetzt, die Vereinbarkeit von Familie und Beruf zu verbessern und dafür auch die Zahl der Kindertagesstätten zu erhöhen. In bauplanungsrechtlicher Hinsicht soll dem durch eine eindeutige Stärkung der wohnortnahen Kinderbetreuung in reinen Wohngebieten Rechnung getragen werden, die unmittelbar und nicht erst nach Aufstellung oder Änderung eines entsprechenden Bebauungsplans erreicht werden soll. Ferner soll die im Koalitionsvertrag vorgesehene rechtliche Besserstellung des sog. „Kinderlärms“, soweit diese das Bauplanungsrecht betrifft (zur Änderung des Lärmschutzrechts vgl. BR-Drs. 128/11 und das Gesetz vom 20. Juli 2011 [BGBl. I S. 1474]), umgehend vollzogen werden. Zu Photovoltaikanlagen in, an oder auf Dach- oder Außenwandflächen und in vergleichbarer Art zu Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen in Gebäuden haben sich Fragen in der Praxis ergeben, die im Interesse der Rechtssicherheit durch ein förmliches Gesetz zu lösen sind.

Soweit in Bebauungsplänen die bisherige ausnahmsweise Zulässigkeit von Kindertagesstätten (Anlagen für soziale Zwecke; § 3 Absatz 3 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung in der bisherigen Fassung) durch Festsetzungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 1, Absatz 8 und 9 vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes ausgeschlossen worden ist, soll nach § 245a Absatz 1 Satz 2 die Rückwirkung nach Satz 1 nicht eintreten. Denn in diesem Fall haben die Gemeinden mit einer entsprechenden Festsetzung einen anders lautenden planerischen Willen bekundet, der gesetzlich nicht ignoriert werden soll.

§ 245 Absatz 2 Satz 1 stellt klar, dass auch die sich aus dem neuen § 3 Absatz 2 Nummer 2 und dem neuen § 14 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in Verbindung mit § 245a Absatz 1 ergebende Zulässigkeit von Anlagen zur Kinderbetreuung und von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien im Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne unter Anwendung des § 1 Absatz 5, 8 und 9 oder des § 14 Absatz 1 Satz 2 der Baunutzungsverordnung eingeschränkt oder ausgeschlossen werden kann. Hierauf sind die Vorschriften dieses Gesetzbuchs über die Aufstellung von Bebauungsplänen, einschließlich der Vorschriften über die Veränderungssperre und die Zurückstellung von Baugesuchen nach §§ 14 bis 18, anwendbar. In der Praxis dürfte hier im Regelfall ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 in Betracht kommen.

Um den Bedürfnissen der kommunalen Planungshoheit Rechnung zu tragen, sieht § 245a Absatz 2 Satz 2, der nach Artikel 3 Absatz 2 bereits am Tag nach der Verkündung dieses Gesetzes in Kraft tritt, vor, dass entsprechende Änderungsverfahren bereits vor dem Inkrafttreten der übrigen Vorschriften dieses Gesetzes eingeleitet werden können. Insbesondere können auch entsprechende Veränderungssperren beschlossen werden.

Entfalten Darstellungen zu Tierhaltungsanlagen in Flächennutzungsplänen, die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes in Kraft getreten sind, Rechtswirkungen nach § 35 Absatz 3 Satz 3, dürfte es im Regelfall dem planerischen Willen der Gemeinden entsprechen, dass diese Rechtswirkungen auch weiterhin für diejenigen Tierhaltungsanlagen gelten, die nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes im Außenbereich privilegiert bleiben. Dies soll in § 245a Absatz 3 Satz 1 daher ausdrücklich geregelt werden. Im Einzelfall kann sich jedoch die Situation ergeben, dass unter Geltung des geänderten § 35 die Rechtsfolge des § 245a Absatz 3 Satz 1 im Widerspruch zum planerischen Willen der Gemeinde steht. Zur Wahrung der kommunalen Planungshoheit soll in diesen Fällen § 245a Absatz 3 Satz 1 keine Anwendung finden. Dies stellt die Gemeinde nach dem vorgeschlagenen Absatz 3 Satz 2 in einem Be-

schluss fest, der ortsüblich bekannt zu machen ist. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses gelten die entsprechenden Darstellungen des Flächennutzungsplans als aufgehoben; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 245a Absatz 3 Satz 3).

#### **Zu Nummer 29 (Anlage)**

Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung an den Vertrag von Lissabon.

#### **Zu Artikel 2 (Änderung der Baunutzungsverordnung)**

##### **Zu Nummer 1 (Inhaltsverzeichnis)**

Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung an die Änderung der Überschrift zu § 14 und die Einfügung des vorgeschlagenen § 25d.

##### **Zu Nummer 2 (§ 1)**

Es handelt sich um eine Folgeänderung zu Nummer 3 (§ 3). Die sog. Feinsteuerung bei Baugebietsfestsetzungen (Modifizierung der nach den Baugebieten zulässigen Nutzungen) nach § 1 Absatz 5 bis 9 ist bisher nicht für reine Wohngebiete geregelt, weil dort nach § 3 bisher nur Wohngebäude allgemein zulässig sind. Künftig sollen in reinen Wohngebieten auch Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, allgemein zulässig sein. Auch für deren planerische Feinsteuerung kann daher künftig ein Bedarf bestehen.

##### **Zu Nummer 3 (§ 3)**

Auf den allgemeinen Teil der Begründung (A.III.2.a) wird Bezug genommen.

Die Regelung soll verdeutlichen, dass Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, in reinen Wohngebieten allgemein zulässig sind; bislang waren alle Kindertagesstätten etc. unabhängig von ihrer Größe nach Absatz 3 Nummer 2 nur ausnahmsweise zulässig.

Die größenmäßige Beschränkung trägt dem Umstand Rechnung, dass Kinderbetreuungseinrichtungen in reinen Wohngebieten ihren Zweck vor allem darin haben, Kindern und Eltern eine wohnortnahe Einrichtung zu ermöglichen. Die Genehmigung sonstiger Kindertagesstätten bleibt weiterhin nach Absatz 3 („sonstige Anlagen für soziale Zwecke“) ausnahmsweise möglich.

##### **Zu Nummer 4 (§ 14)**

###### **Zu Buchstabe a**

Die Änderung der Überschrift dient der Präzisierung im Hinblick auf den vorgeschlagenen Absatz 3 (Buchstabe c).

###### **Zu Buchstabe b**

Mit der Änderung soll ausdrücklich klargestellt werden, dass auch Anlagen der Kleintierhaltungszucht als Nebenanlage zu qualifizieren sind.

###### **Zu Buchstabe c**

Auf den allgemeinen Teil der Begründung (A.III.2.b) wird Bezug genommen.

Baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- oder Außenwandflächen (Solarthermieanlagen und Photovoltaikanlagen) sollen, soweit ihnen eine bodenrechtliche Relevanz zukommt und sie nicht bereits nach den §§ 2 bis 13 als gewerbliche Nutzung zu-

lässig sind, auch dann – unabhängig davon, ob sie im Einzelfall als Bestandteil des Gebäude zu werten sein sollten – als Nebenanlage im Sinne des § 14 Absatz 1 Satz 1 zulässig sein, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird. Anders als bei sonstigen Nebenanlagen wird also auf das Merkmal der funktionellen Unterordnung verzichtet. Es bleibt jedoch beim Erfordernis der baulichen bzw. räumlich-gegenständlichen Unterordnung. Grundsätzlich nicht erfasst sind daher z. B. Anlagen, deren Fläche über die Größe der Dachfläche bzw. die Wandfläche des Gebäudes hinausgeht. Für Anlagen nach dem vorgeschlagenen Absatz 3 gilt – wie auch für sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 Satz 1 – die Ausschlussmöglichkeit nach § 14 Absatz 1 Satz 3. Für andere Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien bleibt es bei Vorliegen der jeweiligen Voraussetzungen bei der Anwendung der Absätze 1 und 2; die insoweit erforderliche funktionelle Unterordnung im Sinne der Absätze 1 und 2 dürfte grundsätzlich gegeben sein, wenn ein wesentlicher Teil der durch die Anlage jährlich erzeugten Energie auf dem Grundstück oder in dem Baugebiet (Absatz 1) bzw. den Baugebieten (Absatz 2) genutzt wird.

Für Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (KWK-Anlagen) heutigen Standards besteht grundsätzlich kein Regelungsbedarf: Werden KWK-Anlagen in einer planungsrechtlich zulässigen baulichen Hauptanlage installiert, sind solche Anlagen – vergleichbar einer herkömmlichen Heizungsanlage – als bloßer Bestandteil des Gebäudes zu werten, soweit ein wesentlicher Teil der erzeugten Energie (Wärme und Strom) im Gebäude genutzt wird. Andere KWK-Anlagen sind – bei räumlich-gegenständlicher Unterordnung und bestehender Baugebietsverträglichkeit – jedenfalls dann als grundstücks- oder baugebietsbezogene Nebenanlagen nach § 14 Absatz 1 allgemein zulässig, soweit ein wesentlicher Teil der erzeugten Energie auf dem Grundstück oder in dem Baugebiet genutzt wird. Zur Vermeidung von Rechtsunsicherheiten sollen KWK-Anlagen innerhalb von Gebäuden gleichwohl – wie Solaranlagen – grundsätzlich als Nebenanlagen behandelt werden.

#### **Zu Nummer 5 (§ 17)**

Mit der vorgeschlagenen Regelung soll der Spielraum der Gemeinden im Interesse der Innenentwicklung erweitert werden, im Bebauungsplan von den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 Absatz 1) abweichen zu können. Dies gilt insbesondere für die einengende Voraussetzung, dass „besondere städtebauliche Gründe dies [d. h. die Abweichung] erfordern“ (§ 17 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1). Die Abweichung soll künftig „aus städtebaulichen Gründen“ erfolgen können. Dies umfasst auch die Berücksichtigung sonstiger öffentlicher Belange, die daher nicht mehr ausdrücklich benannt werden sollen. Im Übrigen soll es dabei bleiben, dass die durch eine Überschreitung der Obergrenzen im jeweiligen Planungsfall zu erwartenden Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und gegebenenfalls nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch vorliegende Umstände oder zu treffende Maßnahmen ausgeglichen werden.

Eine Überschreitung der nach Gebietstypus gestaffelten Obergrenzen soll dabei grundsätzlich – wie auch nach bisheriger Rechtslage (vgl. *BVerwG*, Urteil vom 6. Juni 2002 – 4 CN 4.01) – nicht automatisch zu einer Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse führen. Umstände oder Maßnahmen können im Übrigen wie nach bisheriger Rechtslage grundsätzlich auch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gegeben sein bzw. vorgesehen werden. Die Bedürfnisse des Verkehrs sollen im Hinblick auf § 1 Absatz 6 Nummer 9 nicht mehr gesondert erwähnt werden.

Verzichtet werden soll auf die im geltenden Recht enthaltene Regelung des § 17 Absatz 3 über die Überschreitungsmöglichkeit in den am 1. August 1962, dem erstmaligen Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung, überwiegend bebauten Gebieten. Denn die in dieser Regelung enthaltene erleichterte Überschreitungsmöglichkeit geht in der neuen Regelung des § 17 Absatz 2 Satz 1 auf.

Die neue Überschreitungsregelung trägt insgesamt dazu bei, dass in den in Betracht kommenden Fällen den Erfordernissen der Innenentwicklung und den unterschiedlichen städtebaulichen Situationen besser Rechnung getragen werden kann.

#### **Zu Nummer 6 (§ 25d)**

Die vorgeschlagene Vorschrift enthält die erforderliche Überleitungsregelung (für in Kraft befindliche Bebauungspläne vgl. Artikel 1 Nummer 28).

**Zu Nummer 7 (§ 26a)**

Die vorgeschlagene Aufhebung von § 26a Absatz 1 ergibt sich als Folgeänderung aus den Änderungen des § 17 (Nummer 5).

**Zu Artikel 3**

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten (siehe hierzu auch Artikel 1 Nummer 28).

elektronische Vorab-Fassung

## Stellungnahme des Nationalen Normenkontrollrates

Der Nationale Normenkontrollrat hat den Entwurf des Gesetzes geprüft.

Das Ressort hat die Auswirkungen auf den Erfüllungsaufwand dargestellt. Auch wenn die Änderungen von den Beteiligten mehrheitlich begrüßt werden, ist der Rat davon überzeugt, dass insbesondere durch Ergänzungen der vorhandenen Regelungen im Bereich der Bauleitpläne (§ 1a BauGB) und der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen (§ 136 BauGB) teilweise größerer Planungsaufwand der Verwaltung bei den Städten und Gemeinden entstehen wird. Auf Grund der Komplexität kann jedoch hier der Auffassung des Ressorts gefolgt werden, dass der entsprechende Mehraufwand nicht prognostizierbar sei. Durch Änderung des § 197 Absatz 2 Baugesetzbuch wird die Auskunftserteilung der Finanzbehörden an die Gutachterausschüsse erweitert. Durch die vorgesehene Regelung entsteht im Bereich der Länderverwaltung ein jährlicher Erfüllungsaufwand in Höhe von rd. 600.000 Euro.

Für Bürgerinnen und Bürger sowie für die Wirtschaft entsteht kein Erfüllungsaufwand.

Der Nationale Normenkontrollrat hat im Rahmen seines gesetzlichen Prüfauftrages keine Bedenken gegen das Regelungsvorhaben.

elektronische Vorab-Fassung

## Stellungnahme des Bundesrates

Der Bundesrat hat in seiner 900. Sitzung am 21. September 2012 beschlossen, zu dem Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Absatz 2 des Grundgesetzes wie folgt Stellung zu nehmen:

1. Zu Artikel 1 Nummer 2 Buchstabe a (§ 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB)

In Artikel 1 Nummer 2 Buchstabe a ist § 1 Absatz 5 Satz 3 wie folgt zu fassen:

"Hierzu haben die Bauleitpläne vorrangig Maßnahmen zur Innenentwicklung vorzusehen."

Begründung:

Das Regelungsziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung durch Stärkung der Innenentwicklung und damit eine konsequente Vermeidung der Inanspruchnahme von neuen Flächen im Außenbereich mit den vorgesehenen Änderungen wird unterstützt. Es ist allerdings unzureichend gefasst und muss in der Regelungstiefe eine Soll-Vorgabe übersteigen.

2. Zu Artikel 1 Nummer 6 (§ 4b Satz 2 BauGB)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens eine ausdrückliche Klarstellung im Baugesetzbuch zu prüfen, ob und, wenn ja, welche Bindungswirkungen das Ergebnis einer nach § 4b Satz 2 BauGB auf Veranlassung der Gemeinde durchgeführten Mediation für die nach § 1 Absatz 7 und § 2 Absatz 3 BauGB von der Gemeinde vorzunehmende Abwägung entfaltet.

Begründung:

Es ist absehbar, dass sich in der Gerichtspraxis die Frage stellen wird, ob ein zur Überprüfung stehender Bauleitplan an Abwägungsmängeln leidet, wenn die Gemeinde ein Mediationsergebnis übernimmt, ohne bei der Abwägungsentscheidung noch gesondert eigene Erwägungen anzustellen.

3. Zu Artikel 1 Nummer 7 Buchstabe b - neu - (§ 5 Absatz 6 - neu - BauGB)

In Artikel 1 ist Nummer 7 wie folgt zu fassen:

7. § 5 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 2 Nummer 2 wird wie folgt geändert:

aa) In Buchstabe c ... < weiter wie Gesetzentwurf >.

bb) Folgender Buchstabe d ... < weiter wie Gesetzentwurf >.

b) Folgender Absatz 6 wird angefügt:

"(6) Vor Ausweisung neuer Bauflächen sind die Infrastrukturfolgekosten dem Stand der Planung entsprechend zu ermitteln und zu bewerten. Das Bewertungsergebnis ist in die Begründung aufzunehmen." "

Begründung:

Die demographische Entwicklung mit der tendenziell abnehmenden Bevölkerung macht es erforderlich, vor der Ausweisung neuer Bauflächen zu prüfen, welche Infrastrukturfolgekosten durch die Planung für die Kommunen hervorgerufen werden und ob insofern die Planung überhaupt sinnvoll ist.

4. Zu Artikel 1 Nummer 11a - neu - (§ 15 Absatz 3 Satz 4 - neu - BauGB)

In Artikel 1 ist nach Nummer 11 folgende Nummer 11a einzufügen:

'11a. Dem § 15 Absatz 3 wird folgender Satz angefügt:

"Wenn besondere Umstände es erfordern, kann die Baugenehmigungsbehörde auf Antrag der Gemeinde die Frist um ein Jahr verlängern." "

Begründung:

Eine Konzentrationsflächenausweisung erfordert in der Regel ein transparentes und komplexes Verfahren mit entsprechender Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie die Einholung von (Wind-)Gutachten und Standortanalysen, um den Ansprüchen der aktuellen Rechtsprechung zu genügen ("dem Wind substantiell Raum verschaffen").

Ein Jahr kann für eine gründliche, abgewogene Planung oft zu kurz sein.

5. Zu Artikel 1 Nummer 12a - neu - (§ 24 Absatz 2 BauGB)

In Artikel 1 ist nach Nummer 12 folgende Nummer 12a einzufügen:

'12a. § 24 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 2 wird aufgehoben.
- b) Die Absatzbezeichnung "(3)" wird durch die Absatzbezeichnung "(2)" ersetzt.'

Begründung:

Mit dem Schutz der Mieter vor Verdrängung und Umwandlungsspekulation hat sich unter anderem der Bayerische Landtag wiederholt befasst (vgl. Berichte vom 17. Juli 2008 - Drucksache 15/11244 - und vom 20. September 2011 - Drucksache 16/6707 -). Als wirksames Schutzinstrumentarium bietet sich nach einmütiger Auffassung die Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts in Erhaltungssatzungsgebieten an. Da aber gerade im Bereich von Milieuschutzsatzungen häufig Wohnhäuser zuerst in Eigentumswohnungen aufgeteilt und erst diese veräußert werden, steht einem wirksamen Schutz die Regelung des § 24 Absatz 2 BauGB (Ausschluss des Vorkaufrechts bei Aufteilung in Wohneigentum) entgegen. Eine Aufhebung dieser Regelung ist daher angezeigt.

6. Zu Artikel 1 Nummer 15 Buchstabe a (§ 35 Absatz 1 Nummer 7 BauGB)

In Artikel 1 Nummer 15 ist Buchstabe a wie folgt zu fassen:

'a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

- aa) In Nummer 4 ... <weiter wie Gesetzentwurf>.
- bb) Nummer 7 wird wie folgt gefasst:

"7. der Nutzung der Kernenergie zu friedlichen Zwecken, der Erforschung für Sicherheit, Endlagerung und Rückbau oder der Entsorgung radioaktiver Abfälle dient, mit Ausnahme der Neuerrichtung von Anlagen zur Spaltung von Kernbrennstoffen zur gewerblichen Erzeugung von Elektrizität sowie der Neuerrichtung oder Erweiterung von Anlagen, die an der Erzeugung oder Aufarbeitung von Kernbrennstoffen beteiligt sind, oder" '

Begründung:

Nach den Vorfällen in Fukushima Daiichi ist durch die Dreizehnte Novelle des Atomgesetzes aus dem Sommer 2011 nunmehr der endgültige Ausstieg aus der gewerblichen Nutzung der Kernenergie zur Elektrizitätserzeugung bis Ende 2022 - im parteiübergreifenden politischen Konsens - beschlossen worden.

Nach der aktuellen Fassung des § 35 Absatz 1 Nummer 7 BauGB erfährt die Neuerrichtung von Kernenergieanlagen, die der Erforschung, Entwicklung und Nutzung von Kernenergie dienen, eine Privilegierung. Diese Privilegierung wird bisher lediglich dahingehend eingeschränkt, dass hiervon die Neuerrichtung von Anlagen zur Spaltung von Kernbrennstoffen zur gewerblichen Erzeugung von Elektrizität ausgeschlossen ist.

Mit dem Ende der gewerblichen Nutzung von Kernenergie zur Elektrizitätserzeugung entfällt der Bedarf an Kernbrennstoffen und damit die Notwendigkeit, Anlagen zur Erfor-

schung oder Entwicklung von Kernenergietechnik oder zur Erzeugung oder Aufarbeitung von Kernbrennstoffen zu betreiben (davon unberührt bleibt die weitere Erforschung für die Sicherheit, die Endlagerung und den Rückbau). Ein weitergehendes gesamtgesellschaftliches Interesse daran besteht nicht. Der Weiterbetrieb solcher Anlagen mit erheblichem Gefährdungspotential lediglich für Exportzwecke ist abzulehnen. In diesem Zusammenhang sollten auch Anlagen zur Wiederaufarbeitung von Kernbrennstoffen von der baurechtlichen Privilegierung ausgenommen werden, da diese nach dem Atomgesetz bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht mehr genehmigungsfähig sind.

7. Zu Artikel 1 Nummer 15 Buchstabe a (§ 35 Absatz 1 Nummer 8 BauGB)

In Artikel 1 Nummer 15 ist Buchstabe a wie folgt zu fassen:

'a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Nummer 4 ...< weiter wie Gesetzentwurf >.

bb) In Nummer 8 werden vor dem Punkt am Ende folgende Wörter eingefügt:

" ,oder auf Halden, Deponien, sanierten Altlastenflächen oder befestigten Flächen im Bereich von Konversionsflächen" !.

Begründung:

Der Ergänzungsvorschlag dient dem beschleunigten Umstieg auf eine dezentrale und erneuerbare Energieversorgung in Deutschland. Mit der Ergänzung wird die Zulassung von Photovoltaikanlagen im Außenbereich erleichtert und die Flächen werden einer sinnvollen und mit ihrem Ursprungszweck verträglichen weiteren Nutzung zugeführt.

Der Änderungsvorschlag bezweckt darüber hinaus einen Lenkungseffekt, um unbefestigte Flächen zu schonen.

8. Zu Artikel 1 Nummer 15 Buchstabe a (§ 35 Absatz 1 Satz 2 - neu - BauGB)

In Artikel 1 Nummer 15 ist Buchstabe a wie folgt zu fassen:

'a) Dem § 35 Absatz 1 wird folgender Satz angefügt:

"Satz 1 Nummer 4 gilt nicht für die Errichtung, Änderung oder Erweiterung einer baulichen Anlage zur Tierhaltung, die dem Anwendungsbereich des Satzes 1 Nummer 1 nicht 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 Baugelände liegen und mit gemeinsamen betrieblichen oder baulichen Einrichtungen verbunden sind."

Begründung:

Die Änderung dient der besseren Lesbarkeit des Gesetzes und entspricht der sonstigen Gestaltung von Ausnahmegesetzen zu Vorschriften im Baugesetzbuch, die in Aufzählungen eingebettet sind.

Die beabsichtigte Regelung ist außerdem sprachlich nicht gelungen, weil sie dahin gehend missverstanden werden könnte, dass sich das Wort "nicht" auch auf den zweiten Halbsatz des Relativsatzes bezieht. Damit wären solche Tierhaltungsanlagen von der Privilegierung ausgeschlossen, die einer Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht unterliegen. Dies ist aber nach der Begründung nicht gewollt.

9. Zu Artikel 1 Nummer 15 Buchstabe b (§ 35 Absatz 4 Satz 2 und 3 BauGB)

In Artikel 1 Nummer 15 ist Buchstabe b zu streichen.

Begründung:

Die in Artikel 1 Nummer 15 Buchstabe b vorgesehene Einfügung in § 35 Absatz 4 BauGB wird abgelehnt, da diese die Entstehung von Splittersiedlungen begünstigt und damit dem landesplanerischen Ziel der Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie gemischter Bauflächen ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten entgegenwirkt.

Die vorgeschlagene Regelung widerspricht der erklärten Zielsetzung des Gesetzentwurfs - Stärkung der Innenentwicklung von Städten und Gemeinden -, da sie zu einer Intensivierung und Verfestigung der Nutzung des Außenbereichs durch nicht privilegierte Nutzungen beiträgt.

Mit der Formulierung "In begründeten Einzelfällen" in Verbindung mit den sonstigen Tatbestandsmerkmalen des § 35 Absatz 4 Satz 2 BauGB wird eine nicht fassbare Ausweitung der Vorhaben, bei denen bestimmte öffentliche Belange ausgeblendet werden, und die somit im Außenbereich ohne eine zugrundeliegende Planung errichtet werden können, ermöglicht.

Die beabsichtigte Neuregelung begünstigt eine weitere Zersiedelung der Landschaft und belastet die verkehrliche Infrastruktur.

Die Regelung ermöglicht über die bereits bislang mögliche Nutzungsänderung und zweckmäßige Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz von Gebäuden im Sinne des §

35 Absatz 1 Nummer 1 BauGB oder sonstiger erhaltenswerter Gebäude nach § 35 Absatz 4 Satz 1 Nummer 4 BauGB, die das Bild der Kulturlandschaft prägen, hinaus die Neuerrichtung und nicht privilegierte Nutzung von Gebäuden im Außenbereich, von denen lediglich die Vorgängerbauten "auch zur Wahrung der Kulturlandschaft erhaltenswert" gewesen sein müssen. Das ursprünglich erhaltenswerte Gebäude ist jedoch nicht mehr vorhanden beziehungsweise der Bestand soll nicht erhalten werden. Der Anknüpfungspunkt an Kulturlandschaft ist damit entfallen, so dass nicht ersichtlich ist, wieso ein Neubau an dessen Stelle ermöglicht werden soll.

Bereits die derzeit gültige Fassung des § 35 Absatz 4 BauGB bietet ausreichend Möglichkeiten, nicht mehr für die Landwirtschaft genutzte (Bestands-)Gebäude einer anderen sinnvollen Nutzung zuzuführen. Soweit in begründeten Ausnahmefällen ein bisher erhaltenswürdiges Gebäude mit zumutbaren Mitteln nicht mehr reparabel erscheint, und somit eine Neuerrichtung erforderlich wäre (zum Beispiel Hausschwammfälle), besteht bereits nach derzeitiger Rechtslage die Möglichkeit, ein solches Vorhaben gemäß § 35 Absatz 2 BauGB "im Einzelfall" zuzulassen. Für die vorgeschlagene Neuregelung besteht somit auch unter diesem Gesichtspunkt kein Bedarf.

Die mögliche Neuerrichtung und Nutzungsänderung jeder Landarbeiterkate oder jedes Viehunterstandes könnte sonst zu erheblichen Beschränkungen für die eigentliche Zweckbestimmung des Außenbereichs führen. Insbesondere sind hier Abstandswahrun- gen zu Windkraftanlagen, Tierhaltungsbetrieben oder intensiverer Gülleausbringung auf landwirtschaftlichen Flächen zu nennen.

10. Zu Artikel 1 Nummer 19 (§ 136 Absatz 2 Satz 2 Nummer 1, Absatz 3 Nummer 2 Buchstabe c und d - neu -, Absatz 4 Satz 2 Nummer 1 BauGB)

Artikel 1 Nummer 19 ist wie folgt zu fassen:

'19. § 136 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 2 Satz 2 Nummer 1 wird wie folgt geändert:
  - aa) Nach dem Wort "Arbeitsverhältnisse" wird das Wort "oder" durch ein Komma ersetzt.
  - bb) Nach dem Wort "Menschen" werden die Wörter "oder den Erfordernissen des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden" eingefügt.
- b) Absatz 3 wird wie folgt geändert:
  - aa) In Nummer 2 Buchstabe c wird der Punkt am Satzende durch ein Komma ersetzt.
  - bb) Folgender Buchstabe d wird angefügt:

- "d) die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtung des Gebiets, insbesondere im Hinblick auf die Erfordernisse des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden."
- c) In Absatz 4 Satz 2 Nummer 1 werden nach dem Wort "Bundesgebiets" die Wörter "nach den Erfordernissen des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden sowie" eingefügt.'

Begründung:

Eine der Zwecksetzungen des Gesetzentwurfs, den Klimaschutz bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden voranzubringen, bildet einen wichtigen Eckpfeiler der Novelle, die insoweit vorangegangene Novellen des Baurechts fortsetzt. Allerdings bestehen erhebliche Bedenken, dass die jetzt vorgesehenen Regelungen für Sanierungsmaßnahmen dieses Ziel erreichen können. Es sind kaum Anwendungsfälle denkbar, für die danach eine städtebauliche Sanierung aus den Erfordernissen des Klimaschutzes gerechtfertigt wäre. Insoweit sollten den betroffenen öffentlichen Stellen klare Kriterien an die Hand gegeben werden, damit sie das Anliegen des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden konsequent vorantreiben können.

11. Zu Artikel 1 Nummer 22 Buchstabe a und b  
(§ 179 Absatz 1 Satz 1 und Satz 2 bis 4 - neu -,  
Absatz 3 Satz 1 und  
Satz 1a - neu - BauGB)

In Artikel 1 ist Nummer 22 wie folgt zu fassen:

'22. § 179 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) Satz 1 wird durch folgende Sätze ersetzt:

"Die Gemeinde kann den Eigentümer verpflichten zu dulden, dass eine bauliche Anlage ganz oder teilweise beseitigt wird, wenn sie den Festsetzungen eines Bebauungsplans nicht entspricht und ihnen nicht angepasst werden kann. Weist eine bauliche Anlage Missstände oder Mängel im Sinne des § 177 Absatz 2 und 3 Satz 1 auf, die auch durch eine Modernisierung oder Instandsetzung nicht behoben werden können, kann die Gemeinde die Beseitigung der Missstände durch Rückbau auf Kosten des Eigentümers anordnen. Dies gilt auch, soweit die Kosten einer Modernisierung oder Instandsetzung von dem Eigentümer nach § 177 Absatz 4 Satz 1 nicht zu tragen wären."

bb) In dem neuen Satz 4 werden die Wörter "Satz 1 Nr. 1 gilt" durch die Wörter "Die Sätze 1 bis 3 gelten" ersetzt.

b) Absatz 3 wird wie folgt geändert:

aa) Satz 1 wird wie folgt gefasst:

"Entstehen dem Eigentümer, Mieter, Pächter oder sonstigen Nutzungsberechtigten

1. durch die Beseitigung nach Absatz 1 Satz 1 Vermögensnachteile, hat die Gemeinde angemessene Entschädigung in Geld zu leisten;
2. durch die Anordnung nach Absatz 1 Satz 2 Vermögensnachteile, hat die Gemeinde nach Maßgabe des § 177 Absatz 4 eine angemessene Entschädigung in Geld insoweit zu leisten, wie nachgewiesen wird, dass die Vornahme der angeordneten Maßnahmen oder die damit verbundenen Auswirkungen wirtschaftlich nicht mehr zumutbar sind."

bb) Nach Satz 1 wird folgender Satz eingefügt:

"Satz 1 gilt entsprechend für die Beseitigung oder Anordnung nach Absatz 1 Satz 4."

#### Begründung:

Nach § 179 BauGB (Rückbau- und Entsiegelungsgebot) kann der Eigentümer verpflichtet werden zu dulden, dass eine bauliche Anlage im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ganz oder teilweise beseitigt wird, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entspricht oder Missstände oder Mängel im Sinne des § 177 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB aufweist. Das gilt entsprechend für die sonstige Wiedernutzbarmachung von dauerhaft nicht mehr genutzten Flächen. Die Beseitigung erfolgt auf Kosten der Gemeinde. Weitere durch die Beseitigung eintretende Vermögensnachteile sind dem Eigentümer oder auch Dritten nach Maßgabe des § 179 Absatz 3 BauGB auszugleichen.

Das Rückbau- und Entsiegelungsgebot in § 179 BauGB wird den aktuellen städtebaulichen Anforderungen nicht mehr gerecht. Gerade die in vielen städtebaulichen Problembereichen erforderliche Beseitigung von Schrottimmobilien muss unter angemessener finanzieller Beteiligung des Eigentümers erfolgen, von der er gegenwärtig im Falle des Rückbau- oder Entsiegelungsgebotes völlig freigestellt ist. Die gesetzliche Regelung ist daher im Interesse eines ausgewogenen Verhältnisses von Privatnützigkeit und Sozialpflichtigkeit des Eigentums fortzuentwickeln. Dies schließt eine angemessene finanzielle Beteiligung des Eigentümers an den durch die Beseitigung von Anlagen in städtebaulichen Problembereichen entstehenden Kosten ein.

Die bereits vorhandenen Instrumente des besonderen Städtebaurechts (städtebauliche Sanierungsmaßnahmen in §§ 136 ff BauGB, Stadtumbaumaßnahmen in §§ 171a ff BauGB) reichen zur Lösung der aktuellen städtebaulichen Anforderungen nicht aus. Sie können nur bei großflächigen Ausmaßen eingesetzt werden und setzen eine Kooperationsbereitschaft seitens des Eigentümers voraus, die eben meistens bei Schrottimmobilien nicht vorhanden ist.

Die Beschränkung der gesetzlichen Maßnahmen in § 179 Absatz 1 BauGB auf den Geltungsbereich eines Bebauungsplans hat sich, soweit Missstände oder Mängel im Sinne des § 177 Absatz 2 und Absatz 3 Satz 1 BauGB vorliegen, nicht bewährt und sollte daher ersatzlos gestrichen werden.

Vielmehr sollte das Rückbau- und Entsiegelungsgebot in derartigen Fällen auch außerhalb eines Bebauungsplans angewendet werden können.

Liegen keine städtebaulichen Missstände oder Mängel vor, kann das Rückbau- und Entsiegelungsgebot wie bisher erlassen werden, wenn die bauliche Anlage den Festsetzungen eines Bebauungsplans nicht entspricht. Das Gebot besteht in einer Duldungspflicht und erfolgt auf Kosten der Gemeinde. Zugleich werden wie bisher Entschädigungsansprüche gewährt. Diese können nicht nur dem Eigentümer bei entsprechenden Vermögensverlusten zustehen. Auch Mieter, Pächter oder sonstige Nutzungsberechtigte erhalten nach Maßgabe des insoweit unveränderten § 179 Absatz 3 BauGB eine angemessene Entschädigung in Geld. Auch die Übernahmeansprüche nach § 179 Absatz 3 Satz 2 und 3 BauGB bleiben bestehen. Die Regelungen sind Ausdruck der Eigentumsgarantie, die eine Enteignung nur bei Gewährung einer Entschädigung zulässt (Artikel 14 Absatz 3 Satz 2 und 3 GG). Hinsichtlich der Beseitigungsmaßnahmen bei einem Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplans bleibt die bisherige gesetzliche Regelung daher unverändert.

Im Falle städtebaulicher Missstände kann die Gemeinde demgegenüber nach der vorgeschlagenen Neuregelung die Beseitigung der Missstände durch Rückbau auf Kosten des Eigentümers anordnen. Die Lage der baulichen Anlage im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ist dazu nicht erforderlich. Entsprechendes gilt für die sonstige Wiedernutzbarmachung von dauerhaft nicht mehr genutzten Flächen. Bezieht sich das Rückbau- und Entsiegelungsgebot auf Wohn- oder Geschäftsraum, so müssen wie bisher die in § 179 Absatz 2 BauGB enthaltenen Voraussetzungen gegeben sein.

Mit der Umwandlung des Duldungsgebotes in eine Beseitigungsverpflichtung geht zugleich die hierdurch entstehende Kostenlast von der Gemeinde auf den verpflichteten Eigentümer über. Die Gemeinde wird daher von den Kosten der Beseitigung freigestellt. Hierin liegt der eigentliche Kern der Neuregelung, der es ermöglicht, bei Vorliegen städtebaulicher Missstände die Kostenlast auf den Eigentümer abzuwälzen. Allerdings soll durch eine etwas modifizierte Regelung in § 179 Absatz 3 BauGB eine Entschädigung in den Fällen gewährt werden, in denen sich die Beseitigungsverpflichtung für den Eigentümer als unzumutbar erweist. Dies hat der Eigentümer allerdings darzulegen. Eine entsprechende Entschädigungspflicht besteht auch für die Vermögensnachteile, die dem Eigentümer, Mieter, Pächter oder sonstigen Nutzungsberechtigten als Folge der Beseitigung entstehen. Durch den vorgeschlagenen § 179 Absatz 1 Satz 3 BauGB wird klargestellt, dass ein Rückbaugesuch auch dann erlassen werden kann, wenn die Kosten einer Modernisierung oder Instandsetzung von dem Eigentümer nach § 177 Absatz 4 Satz 1 BauGB nicht zu tragen wären.

Der Neuregelungsvorschlag sieht dabei keine Vollentschädigung in voller Höhe des durch die Beseitigungsanordnung gegebenenfalls eintretenden Vermögensverlustes vor. Vielmehr wird die Entschädigung auf diejenigen Vermögensverluste begrenzt, die dem Eigentümer auch angesichts der in diesen Fällen bestehenden besonderen Sozialpflichtigkeit nicht mehr zumutbar sind. Bereits die geltende Regelung in § 179 Absatz 3 BauGB begrenzt Entschädigungsansprüche für weitere Vermögensnachteile auf den im Blick auf die Eigentumsgarantie erforderlichen Umfang. Diese Regelung wird in § 179 Absatz 3 BauGB lediglich präzisiert und zugleich auch auf die Beseitigungspflicht bezogen, die bisher lediglich eine Duldungspflicht des Eigentümers ist und ihn bisher kostenmäßig nicht belastet. Die vorgeschlagene Neuregelung bezieht die Beseitigung der Anlage in die grundsätzliche Kostentragungspflicht des Eigentümers ein und gewährt nach Maßgabe des § 179 Absatz 3 BauGB nur insoweit eine Entschädigung, als die durch die Beseitigung entstehenden Kosten den Eigentümer unzumutbar belasten. Das wird insbesondere dann der Fall sein, wenn die Beseitigungskosten über den Wert des Grundstücks hinausgehen. Die vorgeschlagene gesetzliche Regelung stellt durch § 179 Absatz 3 BauGB damit eine Parallele zu den Altlastensanierungsfällen her, bei denen das Bundesverfassungsgericht die Heranziehungsmöglichkeiten des Eigentümers ebenfalls auf den Wert des Grundstücks begrenzt hat. Durch diese vorgeschlagenen Regelungen ist daher zu-

gleich sichergestellt, dass die verfassungsrechtlichen Anforderungen in Artikel 14 Absatz 3 GG erfüllt sind.

Der engere Gefahrenbegriff des Bauordnungs- oder Polizeirechts wird dabei durch weiter gefasste städtebauliche Gründe ergänzt, wodurch zugleich wichtigen städtebaulichen Anliegen entsprochen werden kann. Mit dem Kriterium der "Zumutbarkeit" wird ein Begriff gewählt, der sich in vergleichbaren Fällen auf der Grundlage einer umfangreichen Rechtsprechung als sachgerechtes Abgrenzungskriterium von Privatnützigkeit und Sozialpflichtigkeit des Eigentums nach Artikel 14 GG bewährt hat.

Trotz der Umwandlung des Duldungsgebots in eine Beseitigungsverpflichtung ist im Übrigen aufgrund der allgemeinen Grundsätze einer Ersatzvornahme nach dem Verwaltungsvollstreckungsgesetz der Eigentümer - insbesondere im Fall der Zahlungsunfähigkeit - auch weiterhin (subsidiär) zur Duldung der Beseitigung verpflichtet, wenn er im Fall städtebaulicher Missstände aufgrund mangelnder Unterhaltung auf Beseitigung in Anspruch genommen werden soll.

12. Zu Artikel 1 Nummer 23 (§ 192 Absatz 2 und Absatz 3 Satz 2 BauGB)

Artikel 1 Nummer 23 ist wie folgt zu fassen:

23. In § 192 Absatz 3 Satz 2 werden nach dem Wort "Bodenrichtwerte" die Wörter "sowie sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten" eingefügt.'

Begründung:

Mit dem Erbschaftsteuerreformgesetz 2009 hat die Wertermittlung für die steuerrechtliche Bewertung - insbesondere im Bereich des Erbschaft- und Schenkungsteuerrechts - erheblich an Bedeutung gewonnen. Es ist daher sachgerecht, dass der Bedienstete der Finanzbehörde nicht nur im Rahmen der Bodenrichtwertermittlung im Gutachterausschuss mitwirkt, sondern auch bei der Ermittlung sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten (zum Beispiel Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren). Die regelmäßige Mitwirkung bei der Erstattung von Gutachten ist dagegen nicht vorgesehen. Die Mitwirkung des Bediensteten der zuständigen Finanzbehörden bei Gutachten kann in Verbindung mit § 199 Absatz 2 Nummer 1 BauGB durch die Landesverordnung geregelt werden.

Das Regelungsziel wird durch die Ergänzung des § 192 Absatz 3 Satz 2 BauGB erreicht. Die zusätzliche Nennung des Bediensteten der zuständigen Finanzbehörde in § 192 Absatz 2 BauGB ist hierzu nicht erforderlich. Sie würde auch nicht der Systematik der Vorschrift entsprechen, denn andernfalls müssten auch die übrigen Mitglieder des Gutachterausschusses in Absatz 2 aufgezählt werden. Auf die §§ 183, 188 und 191 des Bewertungsgesetzes wird hingewiesen.

13. Zu Artikel 1 Nummer 23a - neu - (§ 193 Absatz 5 Satz 3 und Absatz 6 - neu -

BauGB) und

Nummer 24a - neu - (§ 196 Absatz 3 BauGB)

Artikel 1 ist wie folgt zu ändern:

a) Nach Nummer 23 ist folgende Nummer 23a einzufügen:

'23a. § 193 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 5 wird Satz 3 aufgehoben.

b) Folgender Absatz 6 wird angefügt:

"(6) Die ermittelten Bodenrichtwerte und sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten im Sinne des Absatzes 5 sind zu veröffentlichen und den zuständigen Finanzämtern mitzuteilen. Jedermann kann von der Geschäftsstelle Auskunft über diese Daten verlangen."

b) Nach Nummer 24 ist folgende Nummer 24a einzufügen:

"24a. § 196 Absatz 3 wird aufgehoben."

Begründung:

Für die Weitergabe der zur Wertermittlung erforderlichen Daten kann sinnvollerweise nichts anderes gelten als für die Bodenrichtwerte. Daher wird die Regelung des § 196 Absatz 3 BauGB auf die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten übertragen und an dieser Stelle zusammengefasst. Nähere Regelungen treffen die Länder auf der Grundlage des § 199 Absatz 2 Nummer 4 BauGB.

14. Zu Artikel 1 Nummer 24 (§ 195 Absatz 1 Satz 1 BauGB)

In Artikel 1 Nummer 24 sind in § 195 Absatz 1 Satz 1 die Wörter "erstmalig oder erneut zu bestellen" durch die Wörter "zu bestellen oder seinen vertragsmäßigen Inhalt zu ändern" zu ersetzen.

Begründung:

Gegenstand der vorgesehenen Gesetzesänderung soll eine Klarstellung hinsichtlich der den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte zur Führung der Kaufpreissammlung vorzulegenden Verträge über Erbbaurechte sein.

Die beabsichtigte Änderung ist grundsätzlich erforderlich, um sicherzustellen, dass alle Vertragsabschriften vorgelegt werden, die zur Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten nach § 193 Absatz 5 BauGB notwendig sind. Die bisher verwendete Formulierung "begründen" ist gesetzlich nicht verankert. Erbbaurechte werden nach § 9 ErbbauRG "bestellt".

Der Zusatz "erstmalig oder erneut" wird für nicht notwendig erachtet, da die Erneuerung eines Erbbaurechts (§ 31 ErbbauRG) ebenfalls eine Bestellung darstellt.

Zur Führung der Kaufpreissammlung ist es unerlässlich, auch Kenntnis von Änderungen wesentlicher vertragsmäßiger Inhalte des Erbbaurechts (Verwendung des Bauwerks, Verlängerung des Erbbaurechts vor dessen Ablauf) zu erhalten. Hierzu sehen sich die beurkundenden Stellen nach § 195 Absatz 1 Satz 1 BauGB derzeit nicht verpflichtet.

15. Zu Artikel 1 Nummer 24 (§ 195 Absatz 1 Satz 1 und 2 BauGB)

In Artikel 1 ist Nummer 24 wie folgt zu fassen:

'24. § 195 Absatz 1 wird wie folgt geändert:

- a) In Satz 1 werden die Wörter ...< weiter wie Gesetzentwurf >.
- b) In Satz 2 werden nach den Wörtern "gilt auch für" die Wörter "Anlagen zum Vertrag und weitere Urkunden mit Informationen über das Grundstück oder das Erbbaurecht, auf die sich Verträge beziehen," eingefügt.'

Begründung:

Gegenstand der vorgesehenen Gesetzesänderung soll eine Klarstellung dahin gehend sein, dass auch weitere Urkunden, auf die sich der Kaufvertrag oder das Erbbaurecht beziehen, vorzulegen sind, weil diese aufgrund der dort enthaltenen Informationen über das Grundstück oder das Erbbaurecht für die sachgerechte Auswertung von erheblicher Bedeutung sein können. Das Gleiche gilt für Informationen in Anlagen zum Kaufvertrag.

16. Zu Artikel 1 Nummer 25 (§ 197 Absatz 1 Satz 1 und Absatz 2 BauGB)

In Artikel 1 ist Nummer 25 ist wie folgt zu fassen:

'25. § 197 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 1 Satz 1 wird wie folgt gefasst:

"Der Gutachterausschuss kann mündliche oder schriftliche Auskünfte von Sachverständigen und von Personen einholen, die Angaben über das betroffene Grundstück oder über ein Grundstück, das zum Vergleich herangezogen werden soll, machen können, wenn das zur Ermittlung von Geldleistungen im Umlegungsverfahren, von Ausgleichsbeträgen und von Enteignungsschädigungen sowie zur Ermittlung von Verkehrswerten und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenrichtwerte erforderlich ist."

- b) Absatz 2 wird wie folgt gefasst:

"(2) Alle Gerichte und Behörden ...< weiter wie Gesetzentwurf >."

Begründung:

Die bisherige Regelung sieht vor, dass ein Recht, Auskünfte zu Vergleichsgrundstücken einzuholen, nur bei bestimmten Wertermittlungsanlässen (Ermittlung von Geldleistungen

im Umlegungsverfahren, Ausgleichsbeträgen und Enteignungsentschädigungen) besteht. Zur Erfüllung der gestiegenen Anforderungen an die Ermittlung von Bodenrichtwerten und anderer für die Wertermittlung erforderlicher Daten reicht dieses eingeschränkte Auskunftsrecht nicht mehr aus.

Das Auskunftsbedürfnis entsteht nicht erst, wenn ein konkreter Gutachtauftrag zur Ermittlung von Enteignungsentschädigungen und anderem vorliegt, sondern bereits bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, auf die sich die Gutachten und die steuerlichen Bewertungen stützen müssen, und sogar bereits bei der Auswertung von Kaufverträgen für die Kaufpreissammlung, aus der die Bodenrichtwerte und die anderen Daten abzuleiten sind.

Besondere Beachtung verdienen auch das Ertragswertverfahren, das Vergleichswertverfahren auf der Grundlage von Erträgen (Ertragsfaktoren) und die Bodenrichtwertermittlung in kaufpreisarmen Innenstadtlagen nach dem Mietsäulenverfahren. Alle diese Verfahren benötigen gesicherte Erkenntnisse über ortsübliche marktkonforme Mieten. Die Erkenntnisse aus Kauffällen und aus wenig spezifizierten Mietangeboten in Internetportalen reichen vielfach nicht aus. Um gesicherte Erkenntnisse zu gewinnen, sind teilweise spezielle Mieterhebungen erforderlich. Um diese Mieterhebungen auf einer einwandfreien rechtlichen Grundlage durchführen zu können, bedarf es eines entsprechenden Auskunftsrechts.

Das Auskunftsrecht ist daher entsprechend weiter zu fassen, wenn es nicht ins Leere laufen soll. Die Formulierung lehnt sich daher an die des geplanten § 197 Absatz 2 BauGB an.

17. Zu Artikel 1 Nummer 25a - neu - (§ 198 Absatz 2 Satz 1 und 1a - neu - BauGB)

In Artikel 1 ist nach Nummer 25 folgende Nummer 25a einzufügen:

'25a. § 198 Absatz 2 wird wie folgt geändert:

- a) In Satz 1 werden die Wörter "zu erstellen." durch die Wörter "zu erstellen sowie eine bundesweite Grundstücksmarkttransparenz zu fördern." ersetzt.
- b) Nach Satz 1 wird folgender Satz eingefügt:

"Ist nach Absatz 1 kein Oberer Gutachterausschuss oder keine Zentrale Geschäftsstelle zu bilden, ist die Aufgabe nach Satz 1 durch den Gutachterausschuss wahrzunehmen." "

Begründung:

Allgemein zugängliche und verlässliche Informationen über das Preisniveau und das Marktverhalten sind wesentliche Voraussetzungen für einen transparenten und funktionierenden Immobilienmarkt. Zur Schaffung dieser Transparenz führen die Gutachterausschüsse nach § 193 Absatz 5 BauGB die Kaufpreissammlung, werten sie aus und ermit-

teln Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten. Die Bodenrichtwerte sind für jedermann öffentlich zugänglich. Die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden in der Regel in Grundstücksmarktberichten von den örtlich zuständigen Gutachterausschüssen veröffentlicht. Auf Landesebene werden die Daten der Gutachterausschüsse durch Obere Gutachterausschüsse oder Zentrale Geschäftsstellen aggregiert und die Ergebnisse in landesweiten Grundstücksmarktberichten bekanntgegeben. Die Grundstücksmarktberichte sind eine unverzichtbare Entscheidungsgrundlage für eine große Zahl von Akteuren aus Wirtschaft, Politik und Verwaltung. Sie dienen auch den Gutachterausschüssen selbst als Arbeitsgrundlage für die amtliche Grundstückswertermittlung.

Darüber hinaus besteht ein großes Interesse an zentral zugänglichen und bundesweit zusammengefassten amtlichen Informationen über den deutschen Grundstücksmarkt. Deshalb soll den in § 198 Absatz 1 BauGB genannten Stellen sowie den Gutachterausschüssen der Stadtstaaten mit der Ergänzung des § 198 Absatz 2 BauGB "die Förderung der bundesweiten Grundstücksmarkttransparenz" als weitere Aufgabe übertragen werden. Ergänzend können die Länder in eigener Zuständigkeit aufgrund der Ermächtigung nach § 199 Absatz 2 Nummer 1 und 6 BauGB die diesbezüglichen Aufgaben dieser Stellen konkretisieren.

18. Zu Artikel 1 Nummer 28 (§ 245a Absatz 2 Satz 1 BauGB)

In Artikel 1 Nummer 28 ist in § 245a Absatz 2 Satz 1 die Angabe "§ 14 Absatz 1 Satz 2" durch die Angabe "§ 14 Absatz 1 Satz 3" zu ersetzen.

Begründung:

Die Rechtsgrundlage für abweichende Bestimmungen zu der Zulässigkeit von Nebenanlagen im Bebauungsplan enthält nicht § 14 Absatz 1 Satz 2, sondern § 14 Absatz 1 Satz 3 BauNVO. Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung.

19. Zu Artikel 1 Nummer 28 (§ 245a Absatz 3 BauGB)

In Artikel 1 Nummer 28 sind in § 245a Absatz 3 die Sätze 2 und 3 zu streichen.

Begründung:

Gegen die beabsichtigte Regelung, bestehende Flächennutzungspläne durch einen gemeindlichen Beschluss zu berichtigen, anstatt ein förmliches Änderungsverfahren durchzuführen, bestehen erhebliche Bedenken, da die Aufhebung der Darstellungen im Sinne des § 35 Absatz 3 Satz 3 BauGB faktisch eine Änderung der bodenrechtlichen Zulässigkeit der betreffenden Vorhaben darstellt.

Zudem ist für die im Gesetzentwurf beschriebene Verfahrensweise ein fachlicher Bedarf weder erkennbar noch dargelegt. Infolge der bisher im Baugesetzbuch nicht enthaltenen Differenzierung von baulichen Anlagen zur gewerblichen Tierhaltung werden von den bestehenden Konzentrationsplanungen mit Ausschlusswirkung nach § 35 Absatz 3 Satz 3 BauGB grundsätzlich sämtliche baulichen Anlagen zur gewerblichen Tierhaltung erfasst, unabhängig von ihrer Größe oder von der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Für diejenigen baulichen Anlagen zur gewerblichen Tierhaltung, die aufgrund ihrer Größe der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

unterliegen und daher künftig "entprivilegiert" sind, gilt die Rechtswirkung des Ausschlusses nach § 35 Absatz 3 Satz 3 BauGB nicht fort, da eine entsprechende Steuerungsplanung mit Konzentrations- und Ausschlussflächen nur für die nach § 35 Absatz 1 BauGB privilegierten Vorhaben möglich ist. Für den Eintritt dieser Rechtsfolge bedarf es keines weiteren Verfahrens.

Für diejenigen baulichen Anlagen zur gewerblichen Tierhaltung, die aufgrund ihrer (geringeren) Größe nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, gelten die Darstellungen der Flächennutzungspläne nach § 35 Absatz 3 Satz 3 BauGB unverändert weiter; einen entsprechenden klarstellenden Hinweis enthält § 245a Absatz 3 Satz 1 BauGB. Für einen eventuell bestehenden Änderungsbedarf dieser Darstellungen ist insofern jedenfalls nicht die im Gesetzentwurf vorgesehene Änderung des § 35 Absatz 1 Nummer 4 BauGB als ursächlich anzusehen. Die Annahme, ein Fortgelten der Rechtswirkung des § 35 Absatz 3 Satz 3 BauGB für die verbleibenden privilegierten gewerblichen Tierhaltungsanlagen könne schon deswegen nicht mehr mit der planerischen Zielsetzung der Gemeinde vereinbar sein, weil die Anlagen, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, durch die Gesetzesänderung "entprivilegiert" worden sind, ist nicht näher dargelegt.

Im Falle eines tatsächlichen Änderungsbedarfs der Gemeinde hinsichtlich der planerischen Steuerung der baulichen Anlagen zur gewerblichen Tierhaltung, die nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, ist dafür das im Baugesetzbuch vorgeschriebene förmliche Verfahren durchzuführen; dies gilt umso mehr angesichts der Bedeutung einer solchen Planung für das gesamte Gemeindegebiet.

20. Zu Artikel 1 Nummer 28a - neu - (§ 249 Absatz 1 Satz 1a - neu - und Absatz 3 - neu - BauGB)

In Artikel 1 wird nach Nummer 28 folgende Nummer 28a eingefügt:

'28a. § 249 wird wie folgt geändert:

- a) Nach Absatz 1 Satz 1 wird folgender Satz eingefügt:

"Bei der Darstellung neuer Flächen nach Satz 1 kann die Abwägung auf geänderte und zusätzlich berührte Belange beschränkt werden."

- b) Folgender Absatz 3 wird angefügt:

"(3) Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften bei der Darstellung zusätzlicher Flächen für die Nutzung der Windenergie im Flächennutzungsplan nach § 35 Absatz 3 Satz 3 ist nur beachtlich, wenn dadurch in die Gesamtkonzeption zur Steuerung der Windenergie wesentlich eingegriffen wird. §§ 214 und 215 bleiben unberührt. "

Begründung:

Zu Buchstabe a:

Die Kommunen sollen Rechtssicherheit bei der Ausweisung neuer Flächen für die Windenergie erhalten. Daher wird festgestellt, dass die Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB in den hier beschriebenen Fällen auf geänderte oder zusätzlich berührte Belange beschränkt werden kann.

Zu Buchstabe b:

Um den Ausbau der Windenergie - auch vor dem Hintergrund der Energiewende - zu fördern, wird es erforderlich sein, dass die Gemeinden weitere Konzentrationszonen für die Windenergie gemäß § 35 Absatz 3 Satz 3 BauGB ausweisen. Stellt eine Gemeinde weitere Konzentrationszonen im Flächennutzungsplan dar, bedarf es einer erneuten Abwägung.

Mit § 249 Absatz 3 BauGB soll eine windspezifische Planerhaltungsvorschrift angefügt werden, die sowohl die von der Rechtsprechung gezogene Grenze des "schlüssigen Gesamtkonzepts" respektiert als auch dem Ausbau der regenerativen Energie Rechnung trägt. Fehler bei der Neuplanung weiterer Konzentrationszonen sind nur dann beachtlich, wenn dabei wesentlich in die Gesamtkonzeption eingegriffen wird. Fehler unterhalb dieser Schwelle bleiben unbeachtlich.

21. Zu Artikel 1 (Änderung des Baugesetzbuchs)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob für die Erreichung des Ziels der Städtebaupolitik des Bundes, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken, noch weitere wirksame Instrumente für die Stärkung der Innenentwicklung in das Städtebaurecht einzuführen sind, um die Neuinanspruchnahme von Flächen auf der "Grünen Wiese" unter Wahrung der Attraktivität von Städten und Gemeinden weitestgehend vermeiden zu können.

Begründung:

Angesichts des hohen Anteils der Siedlungsentwicklung an der Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich ist eine wirksame Stärkung der Innenentwicklung von besonderer Bedeutung für die angestrebte Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme im Außenbereich. Die im Gesetzentwurf zu Artikel 1 vorgesehenen Novellierungen des Städtebaurechts dürften noch keinen hinreichend wirksamen Beitrag dieses bedeutsamen Rechtsbereichs zur Erreichung der Reduktionsziele leisten.

22. Zu Artikel 2 Nummer 3 Buchstabe a (§ 3 Absatz 2 Nummer 2 BauNVO)

In Artikel 2 Nummer 3 Buchstabe a sind in § 3 Absatz 2 Nummer 2 nach dem Wort "Kinderbetreuung" die Wörter ", die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen" zu streichen.

Begründung:

Mit dem Gesetzentwurf soll die Rechtsstellung von Anlagen zur Kinderbetreuung in "Reinen Wohngebieten" auch bauplanungsrechtlich verbessert werden. Dies ist im Hinblick auf den Rechtsanspruch auf Kindertagesbetreuung ab 2013 auch notwendig.

Die im Gesetzentwurf vorgesehene Beschränkung der allgemeinen Zulässigkeit von Anlagen zur Kinderbetreuung auf solche, die dem Bedarf des Gebiets dienen, ist vor dem Hintergrund dieser Situation allerdings zu eng. Die mit dem Gesetzentwurf vorgenommene Einschränkung wird den heutigen Realitäten bei der Versorgung mit Plätzen in Kindertageseinrichtungen nicht gerecht. Vielfach sind die in Bebauungsplänen festgesetzten "Reinen Wohngebiete" nur sehr klein. Ein Bedarf an Plätzen in einer Kindertageseinrichtung ist dabei nicht nur auf die Bewohner des Gebiets beschränkt, sondern auch bei den Bewohnern benachbarter Baugebiete (zum Beispiel angrenzender "Allgemeiner oder Reiner Wohngebiete") gegeben.

Einrichtungen zur Kinderbetreuung lassen sich überdies nur ab einer bestimmten Größe wirtschaftlich betreiben. Schon deshalb muss es städtebaulich und im Interesse der wohnungsnahen Versorgung des betreffenden Wohngebiets prinzipiell möglich sein, wirtschaftlich zu betreibende Kindertageseinrichtungen auch in einem im Verhältnis zur Größe der Betreuungseinrichtung kleinen "Reinen Wohngebiet" zu errichten.

Aus diesem Grund müssen Anlagen zur Kindertagesbetreuung auch in "Reinen Wohngebieten" planungsrechtlich allgemein zulässig sein. Die Einzelfallsteuerung, insbesondere hinsichtlich der Größe der Einrichtung und deren Störungsgrad, erfolgt über § 15 BauNVO. Im Übrigen wird die mögliche Größe einer Einrichtung auch von der im Bebauungsplan festzusetzenden Ausnutzung der Grundstücke begrenzt.

23. Zu Artikel 2 Nummer 3a - neu - (§ 11 Absatz 3 BauNVO)

In Artikel 2 ist nach Nummer 3 folgende Nummer 3a einzufügen:

3a. In § 11 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 werden nach den Wörtern "großflächige Einzelhandelsbetriebe" die Wörter "sowie Ansammlungen von mehreren Einzelhandelsbetrieben in räumlich-funktionalem Zusammenhang" eingefügt.'

Begründung:

Von der Agglomeration nicht-großflächiger Einzelhandelsbetriebe oder nicht-großflächiger Handelsbetriebe in Kombination mit großflächigen Handelsbetrieben an einem Standort in enger Nachbarschaft zueinander gehen in vielen Fällen dieselben städtebaulichen und raumordnerischen Wirkungen aus wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt. Zudem steht die kommunale Praxis in diesen Fällen immer wieder vor der Fragestellung, ob unter Zugrundelegung der in der Rechtsprechung hierzu allgemein entwickelten Kriterien gegebenenfalls ein Einkaufszentrum vorliegt oder nicht. Es besteht somit eigenständiger Regelungsbedarf.

24. Zu Artikel 2 (§§ 4a und 7 BauNVO)

Der Bundesrat nimmt mit Sorge zur Kenntnis, dass in innerstädtischen Bereichen immer häufiger Quartiere entstehen, die vollständig der gewerblichen Nutzung dienen. Die Wohnnutzung wird zurückgedrängt, Innenstädte veröden.

Der Bundesrat bittet die Bundesregierung deshalb, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob die entsprechenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung (insbesondere §§ 4a und 7 BauNVO) dahin gehend geändert werden können, dass grundsätzlich ab einer bestimmten Geschosshöhe das Gebäude oder generell ein bestimmter prozentualer Anteil eines Gebäudes oder eines Quartiers der Wohnnutzung dienen muss. Weiterhin bittet der Bundesrat um Prüfung, inwieweit die Umwandlung von Gewerbeflächen in Wohnraum erleichtert werden kann und sollte.

Begründung:

Die zunehmende Umnutzung innerstädtischer Quartiere mit gewerblicher Absicht ist bereits in einigen Städten und Gemeinden als Problem erkannt worden. Da dieser Trend bundesweit zu beobachten ist, gilt es zu prüfen, ob geeignete Regelungen in der Baunutzungsverordnung verankert werden können, um auf diese Weise in ganz Deutschland sicherzustellen, dass Innenstädte weiterhin als Wohnraum genutzt werden und nicht zu veröden drohen.

25. Zu Artikel 2 Nummer 4 Buchstabe b (§ 14 Absatz 1 Satz 2 BauNVO)

In Artikel 2 Nummer 4 ist Buchstabe b zu streichen.

Begründung:

Die Erweiterung der Zulässigkeit von Anlagen für die Tierhaltung um die Kleintierhaltungszucht wird abgelehnt.

Insbesondere gegen Anlagen für die Zucht von Rassegeflügel bestehen aus städtebaulicher und immissionsschutzrechtlicher Sicht erhebliche Bedenken, da mit der hierfür insbesondere erforderlichen Haltung von Hähnen regelmäßig in hohem Maße Lärmimmissionen einhergehen. Wie die ständige Rechtsprechung hierzu zeigt, sind Nachbarschaftskonflikte vorprogrammiert; dies gilt umso mehr in zukünftig stärker verdichteten Wohngebieten, auf die der Gesetzentwurf ebenfalls abzielt. An dieser Stelle sei außerdem angemerkt, dass in der diesbezüglichen Rechtsprechung nicht etwa eine fehlende Rechtsgrundlage eine Begründung für die negativen Entscheidungen war.

Die Aufnahme der Kleintierhaltungszucht lässt zwar die Unzulässigkeit der betreffenden Anlagen aus Gründen des Verstoßes gegen immissionsschutzrechtliche Vorschriften und das Rücksichtnahmegebot unberührt, so dass auch die ausdrückliche Nennung von Anlagen für die Kleintierhaltungszucht in der Baunutzungsverordnung keine Veränderung in der gewünschten Weise bewirken würde. Gleichwohl wird die Berücksichtigung in der Baunutzungsverordnung, insbesondere aus Gründen der Vermeidung von an sich überflüssigen Rechtsstreitigkeiten der Bewohner der betreffenden Gebiete, mit denen durch die positive Signalwirkung für die Zulässigkeit dieser Anlagen vermehrt zu rech-

nen wäre, abgelehnt. Dies bedeutet zudem einen erhöhten Arbeitsaufwand für die Bauaufsichtsbehörden im repressiven Bereich, wobei die Beseitigung baurechtswidriger Zustände bekanntlich wesentlich personal- und kostenintensiver ist, als die präventive Prüfung.

elektronische Vorab-Fassung

## Gegenäußerung der Bundesregierung

Die Bundesregierung nimmt zu den Vorschlägen des Bundesrates wie folgt Stellung:

**Zu Nummer 1** (Zu Artikel 1 Nummer 2 Buchstabe a (§ 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB))

Der Vorschlag wird abgelehnt.

Mit der im Regierungsentwurf vorgeschlagenen Regelung wird der Vorrang der Innenentwicklung in die Planungsleitlinien des § 1 Absatz 5 des Baugesetzbuchs (BauGB) aufgenommen. Planungsleitlinien umschreiben die allgemeinen Aufgaben und Ziele der Bauleitplanung. Ihnen ist gemeinsam, dass sie erreicht werden „sollen“. Dem Innenentwicklungsvorrang durch eine verpflichtende Ausgestaltung beispielsweise gegenüber den erst durch die Novelle von 2011 in § 1 Absatz 5 Satz 2 BauGB aufgenommenen Zielen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung einen höheren Wert einzuräumen, würde ein Rangverhältnis herstellen, das dem Zweck der Regelungen des § 1 Absatz 5 widersprechen würde und zudem nicht sachgerecht wäre.

**Zu Nummer 2** (Zu Artikel 1 Nummer 6 (§ 4b Satz 2 BauGB))

Die Prüfbitte wird wie folgt beantwortet:

Bereits nach geltendem Recht ist eine Mediation im Aufstellungsverfahren für einen Bauleitplan zulässig. Dabei wird die das Verfahren abschließende Abwägungsentscheidung im Sinne des § 1 Absatz 7 BauGB, die von der Gemeinde getroffen wird, nicht gebunden. Dies entspricht allgemeiner Auffassung (vgl. z. B. *Krautzberger in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB*, § 4b [Stand: Juni 2008] Rn. 43). Einer gesetzlichen Klarstellung bedarf es daher auch künftig nicht.

**Zu Nummer 3** (Zu Artikel 1 Nummer 7 Buchstabe b - neu - (§ 5 Absatz 6 - neu - BauGB))

Der Vorschlag wird abgelehnt.

Die Gemeinden sind nach § 1 Absatz 7 BauGB verpflichtet, alle berührten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dazu gehören nach § 1 Absatz 6 Nummer 8 Buchstabe e und Nummer 9 BauGB unter anderem die Belange der Versorgung und des Verkehrs. Eine verpflichtende Regelung zur Infrastrukturfolgekostenermittlung würde ein Aufstellungsverfahren gegebenenfalls mit unnötigen Kosten und zusätzlicher Bürokratie belasten. Darüber hinaus könnte die Regelung zu Rechtsunsicherheit führen, da insbesondere offen bleibt, nach welchen Berechnungsmodellen Infrastrukturfolgekosten rechtssicher ermittelt werden können.

**Zu Nummer 4** (Zu Artikel 1 Nummer 11a - neu - (§ 15 Absatz 3 Satz 4 - neu - BauGB))

Der Vorschlag wird im weiteren Gesetzgebungsverfahren geprüft.

**Zu Nummer 5** (Zu Artikel 1 Nummer 12a - neu - (§ 24 Absatz 2 BauGB))

Der Vorschlag wird abgelehnt.

Die Erweiterung des gesetzlichen Vorkaufsrechts auf Eigentumswohnungen würde bedeuten, dass bei jedem Verkauf einer Eigentumswohnung (bundesweit im Jahr 2010 ca. 220 000 Kauffälle) eine gebührenpflichtige Negativbescheinigung der jeweiligen Gemeinde erforderlich wäre. Dabei ist das gesetzliche Vorkaufsrecht ein städtebaurechtliches, nicht ein mietrechtliches Instrument. Der mit dem

Vorschlag verbundene erhebliche bürokratische Aufwand wäre daher nach Auffassung der Bundesregierung nicht sachgerecht.

**Zu Nummer 6** (Zu Artikel 1 Nummer 15 Buchstabe a Doppelbuchstabe bb - neu - (§ 35 Absatz 1 Nummer 7 BauGB))

Der Vorschlag wird abgelehnt.

Aus Anlass des Ausstiegs aus der Nutzung der Kernenergie zur gewerblichen Erzeugung von Elektrizität wurde mit dem Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) die Privilegierung in § 35 Absatz 1 Nummer 7 BauGB entsprechend angepasst. Für weitere Anpassungen besteht kein Bedarf.

**Zu Nummer 7** (Zu Artikel 1 Nummer 15 Buchstabe a Doppelbuchstabe bb - neu - (§ 35 Absatz 1 Nummer 8 BauGB))

Der Vorschlag wird abgelehnt.

Mit dem Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) wurde die Privilegierung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie im Außenbereich abschließend geregelt. Für den Regelungsvorschlag besteht daher kein Bedarf. Für die im Vorschlag des Bundesrats genannten Flächen dürfte zudem angesichts ihres Charakters vielfach eine Planung bereits erfolgt oder erforderlich sein, so dass es sich vielfach um keine Außenbereichsflächen mehr handelt. In den verbleibenden Fällen wäre angesichts der Größenordnung der betroffenen Anlagen eine Privilegierung städtebaulich nicht vertretbar. Sie stünde zudem im Wertungswiderspruch zu § 32 Absatz 1 Nummer 3 Buchstabe c Doppelbuchstabe cc des Erneuerbare-Energien-Gesetzes, wonach eine Vergütungspflicht auch bei Konversionsflächen die Aufstellung eines Bebauungsplans voraussetzt.

**Zu Nummer 8** (Zu Artikel 1 Nummer 15 Buchstabe a (§ 35 Absatz 1 Satz 2 - neu - BauGB))

Dem Vorschlag wird teilweise zugestimmt.

Der vom Bundesrat vorgeschlagenen Umformulierung im Regelungstext wird mit der Maßgabe zugestimmt, dass wie folgt formuliert wird:

„die dem Anwendungsbereich des Satzes 1 Nummer 1 nicht unterfällt und die“.

Abgelehnt wird indes die Einfügung eines zweiten Satzes in die zentrale Norm des § 35 Absatz 1 BauGB. Denn dies führte ohne Not dazu, dass eine seit über 50 Jahren bestehende und in der Verwaltungs- und Gerichtspraxis eingeführte „Norm-Adresse“ für die Privilegierungstatbestände des § 35 Absatz 1 BauGB geändert werden müsste.

**Zu Nummer 9** (Zu Artikel 1 Nummer 15 Buchstabe b (§ 35 Absatz 4 Satz 2 und 3 BauGB))

Der Vorschlag wird abgelehnt.

Die im Regierungsentwurf vorgeschlagene Regelung trägt einem Bedürfnis der Praxis Rechnung und ist an enge Voraussetzungen gebunden, so dass eine zusätzliche Belastung des Außenbereichs vermieden wird.

**Zu Nummer 10** (Zu Artikel 1 Nummer 19 (§ 136 Absatz 2 Satz 2 Nummer 1, Absatz 3 Nummer 2 Buchstabe c und d - neu -, Absatz 4 Satz 2 Nummer 1 BauGB))

Der Vorschlag wird abgelehnt.

Bei der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme handelt es sich um eine Gesamtmaßnahme, deren einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen muss (§ 136 Absatz 1 BauGB). Für die Ausweisung des Sanierungsgebiets muss danach das Erfordernis einer Vielzahl städtebaulicher Maßnahmen gegeben sein, die insgesamt eine städtebauliche Aufwertung des Gebiets bewirken. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange gerecht gegeneinander abzuwägen (§ 136 Absatz 4 Satz 3 BauGB).

Diesem Charakter der Sanierungsmaßnahme als integrierter städtebaulicher Gesamtmaßnahme entspricht es nach Auffassung der Bundesregierung besser, den Klimaschutz und die Klimaanpassung – wie im Regierungsentwurf geschehen – als zu berücksichtigenden Belang zu regeln und nicht auf die „Erfordernisse“, sondern auf die „allgemeinen Anforderungen“ des Klimaschutzes Bezug zu nehmen.

**Zu Nummer 11** (Zu Artikel 1 Nummer 22 Buchstabe a und b (§ 179 Absatz 1 Satz 1 und Satz 2 bis 4 - neu - Absatz 3 Satz 1 und Satz 1a - neu - BauGB))

Der Vorschlag wird abgelehnt.

Die Bundesregierung ist der Auffassung, dass der Vorschlag entgegen seinem Zweck nicht geeignet ist, das städtebauliche Rückbaugesamt über den Regierungsentwurf hinausgehend zu stärken. Nach dem Regierungsentwurf soll das städtebauliche Rückbaugesamt durch den Verzicht auf das Erfordernis der Aufstellung eines Bebauungsplans so fortentwickelt werden, dass mit weniger Verwaltungsaufwand gegen misstands- oder mängelbehaftete Gebäude (sog. Schrottimmobilien) vorgegangen werden kann, die einer qualitätsvollen städtebaulichen (Innen-)Entwicklung entgegenstehen. Der Vorschlag des Bundesrates zielt darüber hinaus im Kern darauf ab, den betroffenen Eigentümer durch die Auferlegung einer Beseitigungspflicht mit den Rückbaukosten zu belasten (Absatz 1 Satz 2), wobei der Eigentümer für wirtschaftlich nicht zumutbare Beseitigungskosten entschädigt werden soll (Absatz 3 Satz 1 Nummer 2). Eine solche Regelung wäre sehr streitanfällig, denn es ist zu erwarten, dass die Eigentümer regelmäßig nicht bereit wären, die Kosten eines ihnen zwangsweise auferlegten Rückbaus zu tragen. Wegen der Unbestimmtheit des maßgeblichen Kriteriums der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit wären langwierige und im Ausgang oft ungewisse Rechtsstreitigkeiten zu erwarten. Es ist daher zu befürchten, dass der Vorschlag im Vergleich zum Regierungsentwurf nicht zu einer Stärkung, sondern mangels Praktikabilität und Akzeptanz zu einer Schwächung des Rückbaugesamts führen würde.

**Zu Nummer 12** (Zu Artikel 1 Nummer 23 (§ 192 Absatz 2 und Absatz 3 Satz 2 BauGB))

Dem Vorschlag wird mit der Maßgabe zugestimmt, dass § 192 Absatz 3 Satz 2 BauGB wie folgt formuliert wird:

„Zur Ermittlung der Bodenrichtwerte sowie der in § 193 Absatz 5 Satz 2 genannten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten ist ein Bediensteter der zuständigen Finanzbehörde mit Erfahrung in der steuerlichen Bewertung von Grundstücken als Gutachter hinzuzuziehen.“

Die Maßgabe dient der Präzisierung des Gemeintem.

**Zu Nummer 13** (Zu Artikel 1 Nummer 23a - neu - (§ 193 Absatz 5 Satz 3 und Absatz 6 - neu - BauGB) und Nummer 24a - neu - (§ 196 Absatz 3 BauGB))

Der Vorschlag wird abgelehnt.

Nach Auffassung der Bundesregierung besteht kein Bedürfnis für die vorgeschlagene Vorschrift, da die Landesregierungen nach § 199 Absatz 2 Nummer 4 BauGB die Veröffentlichung der erforderlichen Daten durch Rechtsverordnung regeln können.

**Zu Nummer 14** (Zu Artikel 1 Nummer 24 (§ 195 Absatz 1 Satz 1 BauGB))

Der Vorschlag wird abgelehnt.

Nach Auffassung der Bundesregierung wäre es nicht ausreichend praktikabel, die Übersendungspflicht der beurkundenden Stelle an die Änderung des vertragsmäßigen Inhalts des Erbbaurechts zu knüpfen. Es ist im Einzelnen umstritten, in welchen Fällen eine vertraglichen Inhaltsänderung gegeben und ob diese beurkundungspflichtig ist.

**Zu Nummer 15** (Zu Artikel 1 Nummer 24 (§ 195 Absatz 1 Satz 1 und 2 BauGB))

Der Vorschlag wird abgelehnt.

Nach Auffassung der Bundesregierung bestehen bereits nach der bisherigen Fassung des § 195 Absatz 1 BauGB umfassende Übersendungspflichten. Etwaige Vollzugsdefizite sollen nach dem Regierungsentwurf durch die in § 197 Absatz 2 BauGB erweiterten Auskunftsrechte gegenüber den Finanzbehörden ausgeglichen werden.

**Zu Nummer 16** (Zu Artikel 1 Nummer 25 (§ 197 Absatz 1 Satz 1 und Absatz 2 BauGB))

Der Vorschlag wird abgelehnt.

Die im vorgeschlagenen § 197 Absatz 1 BauGB erweiterten Informationspflichten der Sachverständigen und auskunftsfähigen Personen gegenüber den Gutachterausschüssen widersprechen dem Ziel des Bürokratieabbaus, gerade die Bürger und die Wirtschaft zu entlasten. Nach Auffassung der Bundesregierung sind die im Regierungsentwurf in § 197 Absatz 2 BauGB vorgesehenen erweiterten Auskunftsrechte der Gutachterausschüsse gegenüber den Finanzbehörden ausreichend.

**Zu Nummer 17** (Zu Artikel 1 Nummer 25a - neu - (§ 198 Absatz 2 Satz 1 und 1a - neu - BauGB))

Der Vorschlag wird im weiteren Gesetzgebungsverfahren geprüft.

**Zu Nummer 18** (Zu Artikel 1 Nummer 28 (§ 245a Absatz 2 Satz 1 BauGB))

Dem Vorschlag wird zugestimmt.

**Zu Nummer 19** (Zu Artikel 1 Nummer 28 (§ 245a Absatz 3 BauGB))

Der Vorschlag wird abgelehnt.

Die Regelungen zielen mit Rücksicht auf Artikel 28 Absatz 2 GG darauf, den planerischen Willen der Gemeinden zu schützen. Es ist nicht vollständig auszuschließen, dass die beabsichtigte Neuregelung in § 35 Absatz 1 Nummer 4 BauGB zu dem Ergebnis führt, dass bereits bestehende Darstellungen in Flächennutzungsplänen mit den Wirkungen des § 35 Absatz 3 Satz 3 BauGB auch für die künftig noch privilegierten Tierhaltungsanlagen Geltung beanspruchen, obwohl etwa aus der Begründung zum Flächennutzungsplan erkennbar ist, dass die Gemeinde unter Geltung der Neuregelung keine derartigen Darstellungen getroffen hätte. Hier kann der Regelungsvorschlag der Bundesregierung hilfreich sein.

**Zu Nummer 20** (Zu Artikel 1 Nummer 28a - neu - (§ 249 Absatz 1 Satz 1a - neu - und 3 - neu - BauGB))

Die Vorschläge werden abgelehnt.

§ 249 Absatz 1 BauGB wurde durch das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) eingeführt und im Gesetzgebungsverfahren abschließend beraten. Die Vorschrift zielt, wie auch der Muster-Erlass zum BauGB-Änderungsgesetz 2011 der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz feststellt, auf Fallkonstellationen, in denen eine Gemeinde nicht die Standorte für Windenergie insgesamt neu ordnen will, sondern diese Ausweisungen unter Rückgriff auf das bereits vorhandene und noch aktuelle Abwägungsmaterial ergänzen will. Für

eine weitergehende Regelung durch einen neuen § 249 Absatz 1 Satz 2 besteht kein Bedarf, zumal insoweit rechtliche Bedenken bestehen könnten.

Die vorgeschlagene Planerhaltungsvorschrift ist aufgrund ihrer Unbestimmtheit unpraktikabel, mit rechtlichen Risiken behaftet und dürfte im Übrigen den Zielen einer breiten Akzeptanz der Energiewende und des Ausbaus der Windenergie entgegenstehen.

**Zu Nummer 21 (Zu Artikel 1 (Änderung des Baugesetzbuchs))**

Die Prüfbitte wird wie folgt beantwortet:

Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) sind bereits zusätzliche wirksame Instrumente für die Stärkung der Innenentwicklung eingeführt worden. Im Rahmen der vorliegenden Novellierung werden weitere und fortführende Regelungen zur Stärkung der Innenentwicklung getroffen. Die Bundesregierung wird sich aber weiteren konstruktiven Vorschlägen zur Stärkung der Innenentwicklung im weiteren Gesetzgebungsverfahren nicht verschließen.

**Zu Nummer 22 (Zu Artikel 2 Nummer 3 Buchstabe a (§ 3 Absatz 2 Nummer 2 BauNVO))**

Der Vorschlag wird abgelehnt.

Der Regelungsvorschlag im Regierungsentwurf zielt auch klarstellend auf die Unterstützung der wohnungsnahen, fußläufig erreichbaren Kinderbetreuung. In Verbindung mit dem vorgeschlagenen § 245a Absatz 1 BauGB soll sie auch rückwirkend auf geltende Bebauungspläne Anwendung finden und hätte somit Auswirkungen auf jeden bestehenden Bebauungsplan, der ein reines Wohngebiet festsetzt.

Es würde erheblichen Bedenken begegnen, diese in § 245a Absatz 1 BauGB des Regierungsentwurfs vorgesehene sog. Rückwirkung auch für den Regelungsvorschlag des Bundesrates anzuordnen. Namentlich bestünde die Gefahr, dass in zu weitgehender Weise in die verfassungsrechtlich geschützte kommunale Planungshoheit der Gemeinden aus Artikel 28 Absatz 2 des Grundgesetzes eingegriffen wird und dadurch die Abwägungsentscheidung nachträglich in Frage gestellt wird.

Eine Regelung im Sinne des Vorschlags des Bundesrates könnte daher rechtssicher nur für zukünftige Bebauungspläne getroffen werden, in denen ein reines Wohngebiet ausgewiesen wird.

In der Planungspraxis ist jedoch die Ausweisung der Gebietskategorie „reines Wohngebiet“ insbesondere wegen der damit verbundenen Lärmschutzanforderungen eher rückläufig. Auf geltende Bebauungspläne hingegen hätte der Regelungsvorschlag des Bundesrates mangels Rückwirkung keine unmittelbaren Auswirkungen.

**Zu Nummer 23 (Zu Artikel 2 Nummer 3a - neu - (§ 11 Absatz 3 BauNVO))**

Der Vorschlag wird abgelehnt.

In den „Berliner Gesprächen zum Städtebaurecht“ wurde mit Blick auf die in Entwicklung befindliche Rechtsprechung kein Bedarf zur ausdrücklichen Benennung der Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben in § 11 BauNVO gesehen. Im Übrigen würde die vorgeschlagene Regelung keine gegenüber der bisherigen Rechtslage hinausgehende Präzisierung bewirken.

**Zu Nummer 24 (Zu Artikel 2 (§§ 4a und 7 BauNVO))**

Die Prüfbitte wird wie folgt beantwortet:

Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. In Kerngebieten kann die Gemeinde unter Berücksichtigung der dort vorgesehenen Unterbringung von Handelsbetrieben und zentralen Einrich-

tungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur Wohnnutzungen vorsehen. Darüber hinaus können im Bebauungsplan entsprechend § 9 Absatz 3 BauGB gemäß § 4 a Absatz 4 und § 7 Absatz 4 BauNVO Festsetzungen für die Wohnnutzung in bestimmten Geschossen der Gebäude gesondert getroffen werden. Dies geschieht zudem in einer für den Vollzug notwendigen Bestimmtheit, die mit Festsetzungen eines prozentualen Anteils für die Wohnnutzung nicht erreicht werden könnte. Für eine Änderung der §§ 4a und 7 BauNVO im Sinne der Prüfbitte des Bundesrates wird daher kein Bedarf gesehen.

Im Hinblick auf die Erleichterung der Umwandlung von Gewerbeflächen in Wohnraum sieht die Bundesregierung keinen über Artikel 1 Nummer 14 Buchstabe a des Regierungsentwurf hinausgehenden Bedarf.

**Zu Nummer 25** (Zu Artikel 2 Nummer 4 Buchstabe b (§ 14 Absatz 1 Satz 2 BauNVO))

Der Vorschlag wird abgelehnt.

Der Regelungsvorschlag im Regierungsentwurf entspricht einem Bedürfnis der Praxis.

elektronische Vorab-Fassung

Datum: 14.01.2013 13:17:22 Uhr  
 Planverfahren: 5. Änderung des FNP  
 Beteiligungszeitraum: 12.12.2012 - 18.01.2013  
 Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Stellungnahme von: [Redacted]  
 Abgabedatum: 14.01.2013 12:51:04 Uhr  
 Adresse: [Redacted]

Stellungnahme: Sehr geehrte Frau Paul,

ich habe folgende Anregung für das geplante Bauvorhaben:

- das Wasserauffangbecken (geplant Bahnweg Ecke Mühlenstraße/Schierholzstraße) liegt erhöht. Da das Feld abschüssig Richtung Nord-Osten liegt, wäre dort ein weiteres Becken sinnvoll. Nach dem Rohrbruch vor ein paar Tagen konnte man das Ausmaß einer Überflutung sehen.
- Stichwort "Grüne Lunge für Löhne": die freie Fläche ist derzeit als Frisch- und Kaltluftschneise für Löhne ausgezeichnet. Bei dem geplanten Bau würde diese Fläche völlig an Wert verlieren. Der schmale Streifen westlich kann diese Funktion unmöglich übernehmen und erfüllen. Gibt es darüber ein Gutachten, welches die Folgen für Löhne aufweist?
- Viele Anwohner befürchten durch den extremen LKW-Verkehr Rissbildungen an den Häusern. Wer kommt für solche Schäden auf?
- Im Scheidkamp werden die Park- und Standstreifen wohl wegfallen, da ansonsten keine zwei LKW aneinander vorbeifahren können. Gibt es einen alternativen Platz für die Mitarbeiter, um dort parken zu können?
- Im Falle eines Großbrandes: wo genau verlaufen die Rettungswege her? Sind die Zufahrten dann über den bahnweg möglich? Durch die Lagerung von Kühlschränken und anderer weißer Ware im geplanten Logistikzentrum werden im Brandfall viele Chemikalien freigesetzt. Wie kann sichergestellt werden, dass das zum Löschen des Brandes gebrauchte Wasser incl. der Chemikalien und weiterer Verunreinigungen nicht ins Grundwasser gelangen? Direkt hinter der Bahn beginnt das Schutzgebiet der Heilquelle für Bad Salzuflen und Bad Oeynhausen (Jordansprudel). Kann es da zu Komplikationen kommen?
- Müssen die umliegenden Immobilien (privat und gewerblich) im Falle des Anrückens des Kampfmittelräumdienstes evakuiert werden? Muss dann auch der Bahnverkehr ruhen? Da die Bahn nur wenige Meter entfernt liegt, könnte kein ICE, keine Regionalbahn oder andere Züge die viel befahrene Strecke nutzen. Wer kommt für die möglichen Kosten hierfür auf?

Mit freundlichen Grüßen,  
 [Redacted]

Datum: 14.01.2013 07:59:54 Uhr  
 Planverfahren: 210 Logistikzentrum Gohfeld  
 Beteiligungszeitraum: 12.12.2012 - 18.01.2013  
 Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

**Stellungnahme von:** [REDACTED]  
**Abgabedatum:** 13.01.2013 13:45:56 Uhr  
**Adresse:** [REDACTED]  
**Stellungnahme:** Sehr geehrte Frau Paul,

bezüglich des Planentwurfes habe ich noch ein paar Stellungnahmen mit der Bitte um Bearbeitung:

- die Straße Unterer Hellweg befindet sich in einem schlechten Zustand. Wenn es denn nun tatsächlich zum Bau des Logistikzentrums kommen sollte, würden viele Mitarbeiter diese Straße nutzen. Schon jetzt ist es nur in Schrittempo möglich, dass sich zwei Fahrzeuge kreuzen. Was soll erst sein, wenn dort vermehrt LKW durchfahren? Die Straße ist für LKW gesperrt, jedoch berichten Anwohner, dass täglich durchschnittlich 3-5 LKW durch ihr Navigationsgerät über den Unteren Hellweg geführt werden. Es sind nach meinen Informationen etwas mehr als 300.000 € für den Straßenbau in Löhne für 2013 geplant. Werden der Untere Hellweg und alle weiteren umliegenden Straßen in direkter Anbindung von diesem Geld saniert bzw. verbreitert?
- Was geschieht zur Brutzeit der Fledermauspopulationen? Sind für diese Zeiten Ruhepausen (= Baustopp) geplant?
- Sind die Gutachten der Firma aus Hamburg, die diese regelmäßig für Hermes-Projekte erstellt, geprüft worden bzw. wird noch ein zweites Gutachten angefordert? Ich befürchte, dass dort die Neutralität ein wenig vernachlässigt wurde bzw. wird. Ich habe gute Kontakte zu einem Gutachter, der bei zweifelhaften Ergebnissen des Gutachtens ein Gegengutachten erstellt. Gibt es für ein solches Gegengutachten eine Frist zur Einreichung?

Mit freundlichen Grüßen,  
 [REDACTED]

Datum: 15.01.2013 08:08:32 Uhr  
Planverfahren: 210 Logistikzentrum Gohfeld  
Beteiligungszeitraum: 12.12.2012 - 18.01.2013  
Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Stellungnahme von: [REDACTED]  
Abgabedatum: 14.01.2013 21:23:34 Uhr  
Adresse: [REDACTED]

Stellungnahme: Sehr geehrte Frau Paul,

ich gebe noch folgend wichtigen Punkt zu bedenken:

der geplante Bau des Logistikzentrums ist meines Wissens eng gekoppelt an die Erschließung eines Bahnanschlusses. Wenn man sich die Betriebsstätte im Schillenbrink von Hermes anschaut fällt Folgendes auf: dort ist auch ein direkter Anschluss ans Bahnnetz und dieser wird seit ca. 6 Jahren nicht genutzt. Ist das Verladen der Güter per Bahn nicht rentabel? Durch das Vorhaben der Stadt Löhne, den Flächennutzungsplan ändern zu wollen, soll demnach auch am neuen Standort ein Anschluss erfolgen. Hat Hermes garantiert, den Bahnanschluss zeitgleich zum "normalen" Bau zu realisieren? Das muss meiner Ansicht nach parallel erfolgen, da nur durch die Zusage von Hermes die Erlaubnis zum Bau seitens der Politik (auf Bezirksebene) geschah. Um es nochmal ganz deutlich zu sagen: Sollte Hermes nicht gleichzeitig den Hallenkomplex und den Bahnanschluss generieren, ist die Flächennutzungsplanänderung nicht umzusetzen. Diesen Stichpunkt werde ich auch noch rechtlich prüfen lassen. Schön wäre zu diesem Punkt auch noch eine Stellungnahme seitens Hermes oder ECE.

Mit freundlichen Grüßen,  
[REDACTED]

Datum: 16.01.2013 09:39:20 Uhr  
 Planverfahren: 210 Logistikzentrum Gohfeld  
 Beteiligungszeitraum: 12.12.2012 - 18.01.2013  
 Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Stellungnahme von: [Redacted]  
 Abgabedatum: 15.01.2013 16:31:27 Uhr  
 Adresse: [Redacted]

Stellungnahme: Sehr geehrte Frau Paul,

mit diesem Schreiben möchte ich meine ganz persönlichen Gedanken mitteilen:  
 Ich besuche regelmäßig mit meiner Frau und unserem kleinen Sohn (knapp 2 Jahre alt) zusammen das schwiegerelterliche Haus [Redacted]. Wir nutzen die Straßen Scheidkamp, Bahnweg, Schierholzstraße, Leinkamp und Unterer Hellweg regelmäßig für kurze bis mittellange Spaziergänge. Unser Sohne fährt entweder im Kinderwagen oder Buggy mit oder geht nunmehr immer weitere Strecken alleine. Wir beobachten oft Rehe, Raubvögel und hören Spechte, Nachtigallen und weitere Tiere bei unseren Rundgängen oder auch vom Balkon oder dem großen Garten. Ich befürchte um dieses natürliche Idyll mitsamt seinem wunderbaren Gegebenheiten. Sollte der Bau des immensen Logistikzentrums tatsächlich durchgesetzt werden, sehe ich für diesen wunderbaren Fleck Erde schwarz. Das ist ein massiver Eingriff in die Natur. Wie erkläre ich meinem Sohn, dass die Tiere nicht mehr kommen? Sollte das Großprojekt in die tat umgesetzt werden, ist dieses Erholungsgebiet nicht mehr im eigentlichen Sinne verfügbar. Durch die Zubetonierung der größten zusammenhängenden Naturfläche Löhnes würden die Tiere Ihren Lebensraum aufgeben müssen bzw. deutlich reduzieren müssen. Die Populationen würden zurückgehen. Auch der stetige Lärm durch den Fuhrpark, die LKW und PKW macht mir Angst: wir genießen laue Sommerabende oft und gern um draußen im Garten zu klönen, zu grillen und sich zu erholen. Das würde künftig nicht mehr möglich sein. Schade, dass die Stadtverwaltung auf der Versammlung Anfang Dezember 2012 schon nahezu vollständige Pläne vorlegte, die scheinbar unveränderbar sind. Eine offene und bürgernahe Information der nahen Anwohner wäre meines erachtens nach das Mindeste gewesen. Ich fühle mich als indirekter Anwohner (da ich ja "nur" regelmäßig zu Besuch im Scheidkamp bin) übergangen und vor vollendete Tatsachen gesetzt.

Meine Zweifel betreffen auch die Anbindung an die B61. Da diese Straße dort vierspurig ist, könnte gegebenenfalls sogar der Bund mit als Entscheidungsträger fungieren, da dieses Teilstück möglicherweise als Bundesautobahn anzusehen ist. Eine weitere Verzögerung der Anbindung wäre vorprogrammiert. Das würde bedeuten, dass der zusätzliche Verkehr weiterhin wie schon jetzt durch überlastete Straßen mitten durch die Stadt geführt wird. Ich befürchte, dass viele Häuser und Straßen durch Dauerlärm/Gewicht und Vibrationen Schäden nehmen werden. Auch befinden sich Schulwege direkt an diesen künftig noch viel mehr befahrenden Straßen, sodass die Löhner Schüler und Schülerinnen größerer gefahren ausgesetzt sind. Werden zusätzliche Übergänge oder gar Fußgängerampeln erstellt, um die Sicherheit der Kinder zu gewährleisten?

Ca. 300-400 Lkw täglich, die an- und abfahren bedeutet ca. 600-800 Fahrten insgesamt. In den Monaten vor Weihnachten darf man diese Schätzzahlen getrost verdoppeln. Die zu fahrende Strecke Ecke Alter Postweg/Weihestraße bis zum Wendehammer am Scheidkamp, wo die Zufahrt zum Gelände geplant ist, ist ca. 2 km lang. Bei Hin- und Rückfahrt eines LKW mit schätzungsweise durchschnittlichem Verbrauch von 14l Benzin auf 100 KM ergibt sich für diese 4 km ein CO2-Ausstoß von 1350 Gramm. Für die gemittelte Zahl von 700 LKW sind das 945.000 Gramm pro Tag. Die An- und Abfahrten der Mitarbeiter sind nicht berücksichtigt. Die Feinstaubentwicklung kann ich nicht berechnen. Diese wird aber auch immens sein. Daher werden gesundheitliche Schäden für die Anwohner (gerade auch Alte und Kinder) auftreten.

Ich bitte mit Nachdruck darum, die Planungen zu Überdenken.  
 Mit freundlichen Grüßen,  
 [Redacted]