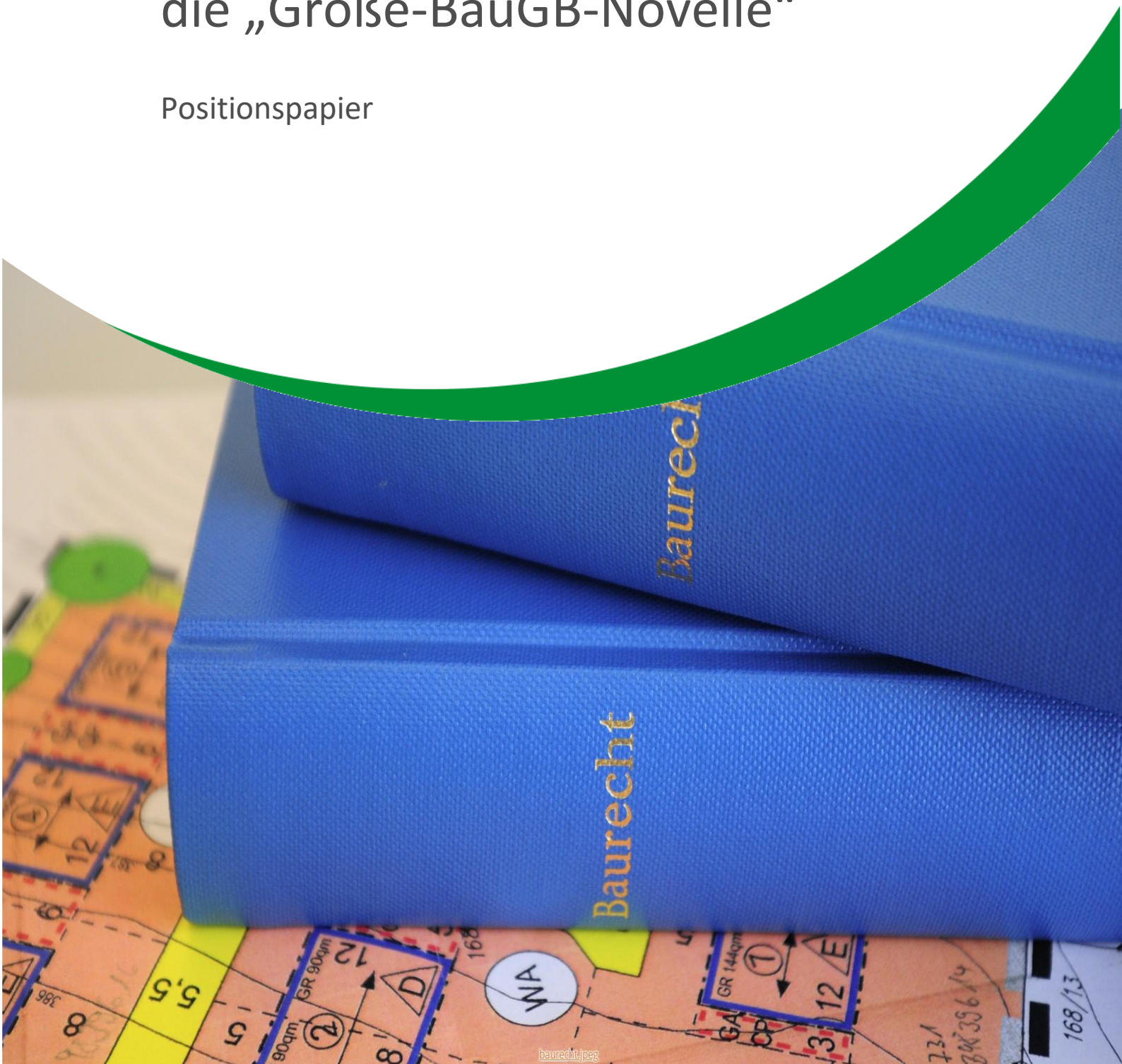


Kommunale Forderungen für die „Große-BauGB-Novelle“

Positionspapier



I. Umweltbericht begrenzen, § 2 Abs. 1 und Anlage 1 BauGB

Aus Sicht des StGB NRW wird eine Begrenzung des Umweltberichts angeregt. Dabei soll nicht die Länge des Umweltberichts künstlich beschnitten werden, sondern vielmehr das Prüfprogramm und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sollten durch gesetzliche Vorgaben reduziert werden. Im Regierungsentwurf der Ampel-Regierung vom 03.09.2024 (Ampel-BauGB-Novelle) wurde hierzu lediglich ausgeführt, dass der Umfang des Umweltberichts auf „das fachlich Notwendige“ beschränkt werden soll.

II. Offenlage-Bekanntmachung auf das Internet beschränken, § 3 Abs. 2 S. 5 BauGB

Der StGB NRW fordert, die Offenlage-Bekanntmachung bei § 3 Abs. 2 S. 5 BauGB auf das Internet zu beschränken. Die verpflichtende Bekanntmachung in anderen Bekanntmachungsmedien ist nicht mehr zeitgemäß. Zudem ist eine Bekanntmachung in Amtsblättern oder Tageszeitungen mit hohen Kosten verbunden.

III. Genehmigungspflicht von FNP bei vorheriger landesplanerischer Abstimmung abschaffen,

Die Verpflichtung der Genehmigung von FNP-Änderungsverfahren in § 6 Abs. 1 BauGB sollte aufgehoben werden, wenn die Gemeinde zuvor ein Verfahren zur landesplanerischen Anpassung nach Landesrecht durchgeführt hat. Eine verfahrensabschließende Prüfung und Genehmigung der FNP-Änderung, die sich im Detail verliert, ist entbehrlich, da im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung sichergestellt wird, dass mit der FNP-Änderung die Grundzüge des FNP nicht berührt sind und die Planung den Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung nicht zuwiderläuft.

IV. Festsetzungsmöglichkeiten über Niederschlagswasser verbessern, § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

In § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB sollte die Festsetzungsmöglichkeit für Dachbegrünungen und für Niederschlagswasserbeseitigungen beim Betrieb öffentlicher oder privater Anlagen für dezentrale Versickerungen erweitert werden:

„Flächen zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser sowie die baulichen Maßnahmen zu diesem Zweck sowie auf diesen Flächen die Errichtung und der Betrieb öffentlicher oder privater Anlagen für die dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser, Anlagen zur Nutzung oder Rückhaltung von Niederschlagswasser und Dachbegrünungen (Gründächer, Retentionsgründächer).“

V. Festsetzungen zum Betrieb von Photovoltaikanlagen ermöglichen, § 9 Abs. 1 Nr. 23 lit b BauGB

Hier ist textlich klarzustellen, dass die Errichtung und der Betrieb von Photovoltaikanlagen festgesetzt werden kann. Zurzeit ist nicht eindeutig geregelt, dass die Errichtung und der Betrieb dieser Anlagen festgesetzt werden können. Die textliche Fixierung dient der Rechtsklarheit und Rechtssicherheit. Folgender Text ist in § Nr. 23 b anzufügen:

„...müssen; hierzu gehört insbesondere die Errichtung und Betrieb von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen.“

VI. Vorkaufsrecht auf Flächen erweitern, § 24 BauGB

Der StGB NRW hält eine Ausweitung der gemeindlichen Vorkaufsrechte für erforderlich. So sollte das in § 24 BauGB geregelte allgemeine Vorkaufsrecht flächendeckend angewandt werden können und so ein Vorkaufsrecht für alle Flächenkulissen ermöglicht werden. Das Vorkaufsrecht sollte mithin auch auf folgende Fallgestaltungen Anwendung finden können:

- im Sinne eines „Innenentwicklungsvorkaufsrechts“ für alle, insbesondere für eine Wohnnutzung geeigneten, bebauten und unbebauten Grundstücke und somit auch für untergenutzte Flächen und Brachflächen;
- mit Blick auf eine sozialgerechte Bodennutzung bei Verkaufsfällen mit einer nicht nur unerheblichen Überschreitung des Verkehrswertes;
- im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) zur Realisierung von den Wohnungsbau begleitender sozialer Infrastruktur (Kindergärten, Schulen etc.).

- im Außenbereich für den gezielten Erwerb von Potenzialflächen für die Solar- oder Windenergie im Hinblick auf die notwendige Klima- und Energiewende.

**VII. Vorkaufsrecht in Milieuschutzgebieten wieder einführen,
§ 26 Nr. 4 BauGB**

Der StGB NRW fordert die Neuregelung des Vorkaufsrechts in sozialen Erhaltungsgebieten in § 26 Nr. 4 BauGB. Es muss wieder ermöglicht werden, das Vorkaufsrecht zur Verhinderung der Verdrängung der angestammten Bevölkerung in einem Quartier auch dann auszuüben, wenn durch den Kauffall der Milieuschutz voraussichtlich gefährdet wird.

**VIII. Klimaanpassung im unbeplanten Innenbereich erleichtern,
§ 34 Abs. 1 BauGB**

Kommunen sollten künftig auch bei Vorhaben im unbeplanten Innenbereich im Rahmen der Erteilung der Baugenehmigung ergänzende Anforderungen stellen können, die der Klimaanpassung dienen. Die Anforderungen könnten von der Gemeinde durch Satzung näher bestimmt werden. Als Maßnahmen kommen etwa die Schaffung von dezentralen Versickerungsanlagen oder die Anlage eines Gründachs in Betracht.

IX. Einrichtungen des Feuerschutzes und Rettungswesens im Außenbereich ermöglichen, § 35 Abs. 1 BauGB

Aufgrund geänderter fachgesetzlicher Vorgaben sind in den kommenden Jahren vermehrt Neuerrichtungen/Erweiterungen von Einrichtungen des Feuerschutzes und Rettungswesens notwendig, für die wegen veränderter Anforderungen am bisherigen Standort ausreichende Flächen nicht zur Verfügung stehen. Zudem ist durch die Zusammenlegung dieser Einrichtungen eine steigende Anzahl an Neubauten auch im Außenbereich erforderlich, um im Rahmen der interkommunalen Zusammenarbeit angesichts der räumlichen Verhältnisse weiterhin angemessene und ausgewogene Hilfsfristen zu ermöglichen. Zur Erleichterung dieser notwendigen Vorhaben wird die Aufnahme eines für Einrichtungen des Feuerschutzes und Rettungswesens spezifischen Privilegierungstatbestandes in § 35 BauGB angeregt.

X. Innenentwicklungsmaßnahme einführen, § 176a BauGB

Es wird ein städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung gefordert, welches auf § 176a Abs. 3 BauGB fußen könnte. Essenziell ist, dass Gemeinden hier mit hoheitlichen Rechten zur Grundstücksmobilisierung ausgestattet werden.

XI. Grundstückstauschpflicht als Instrument der Klimaanpassung einführen, § 191a BauGB

Der StGB NRW fordert, in einem neuen § 191a eine Tauschpflicht zu regeln. Die Ampel-BauGB-Novelle sah in einem neuen § 191a BauGB lediglich ein Vorkaufsrecht für Gemeinden zur Verbesserung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung vor. Ein Vorkaufsrecht kann allerdings nur dann ausgeübt werden, wenn ein Verkaufsfall ansteht. Vor diesem Hintergrund wäre es zielführender, in die Regelung zusätzlich eine Tauschpflicht aufzunehmen; denn in der Praxis stellt die Verfügbarkeit von Flächen bei der Umsetzung von Schutzmaßnahmen zur Klimaanpassung nach wie vor eine große Hürde dar, weshalb erforderliche Maßnahmen zum Hochwasser- und Überflutungsschutz vielfach gar nicht oder nur unter großen Zeitverzögerungen umgesetzt werden können. Die Regelung könnte wie folgt gefasst werden:

„Im Interesse der Klimaanpassung, insbesondere mit Blick auf den Hochwasser- und Überflutungsschutz und zur Vermeidung von Schäden durch Starkregenereignisse, müssen Grundstücke grundsätzlich 1:1 getauscht werden, wenn bei dem Tausch von Grundstücken im Einzelfall die Entstehung einer unbilligen Härte ausgeschlossen werden kann“.

XII. Repowering außerhalb von Windenergiebereichen und Schadensersatzansprüche einschränken

Der StGB NRW hält es zur besseren Steuerung des Windenergieausbaus für erforderlich, die Regelung des § 16b Abs. 2 BImSchG einzugrenzen und Schadensersatzansprüche der Genehmigungsbehörden zu begrenzen. Daher sind folgende Änderungen im BImSchG und BauGB notwendig:

- In § 16b Abs. 2 S. 1 BImSchG sollen die Wörter „oder der Veränderungen der Anlagenanzahl“ gestrichen werden.
- In § 16b Abs. 2 Nr. 2 BImSchG soll das Wort „Fünffache“ durch „Zweifache“ ersetzt werden.
- In § 249 Abs. 3 S. 1 BauGB soll das Datum „31. Dezember 2030“ durch „31. Dezember 2025“ ersetzt werden.

In § 5 Abs. 5 WindBG soll folgender Passus aufgenommen werden: *„Entsteht ein Schaden infolge einer Entprivilegierung nach § 249 Abs. 2 BauGB, beschränkt sich der Ersatz dieses Schadens auf vergeblich gewordene Aufwendungen. § 252 BGB findet keine Anwendung.“*

Nach der aktuellen Rechtslage werden zunehmend Anträge gestellt, bei denen eine alte Windenergieanlage abgebaut und dafür mehrere neue Anlagen außerhalb der Windvorranggebiete errichtet werden sollen. Dies führt zu einem ungesteuerten Ausbau und gefährdet die Akzeptanz vor Ort. Daher sind zeitnah weitere Änderungen im BImSchG und BauGB notwendig. Dies gilt selbst dann, wenn man wie die Landesregierung von NRW in § 249 Abs. 3 BauGB einen statischen Verweis auf die ab 1. Oktober 2021 geltende Fassung des § 16b Abs. 1 und 2 BImSchG sieht. Denn eine solche Gesetzesauslegung ändert nichts daran, dass jedenfalls alle bis zum 09.07.2024 – dem Inkrafttreten des Änderungsgesetzes – beantragten Repowering-Vorhaben unter die Privilegierung fallen. Auch dies muss verhindert werden, ebenso die bestehende Rechtsunsicherheit.

Mit der o.g. Regelung in § 5 Abs. 5 WindBG würde ausgeschlossen, dass Vorhabenträger zusätzlich entgangenen Gewinn geltend machen können. Dieser Ansatz sollte zwingend in ein neues Gesetz übernommen werden, um Genehmigungsbehörden von unkalkulierbaren Risiken zu entlasten.

XIII. Steuerung des großflächigen Einzelhandels verbessern, § 11 Abs. 3 BauNVO

Eine Änderung des § 11 Abs. 3 BauNVO zur Erweiterung des Anwendungsbereichs der Vermutungsregel für den großflächigen Einzelhandels ist zur

Sicherstellung der verbrauchernahen Versorgung im ländlichen Raum erforderlich.

Bei großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben, deren Warenangebot im Wesentlichen Lebensmittel oder sonstige Waren zur Deckung des täglichen Bedarfs sind, soll eine Überschreitung der Geschossfläche von 1.200 qm zulässig sein, wenn sie der verbrauchernahen Versorgung dienen.

Der Forderungskatalog wurde vom Ausschuss für Städtebau, Bauwesen und Landesplanung des StGB NRW auf seiner 110. Sitzung am 12.11.2025 in Düsseldorf einstimmig beschlossen.

Redaktion:

Beigeordneter Rudolf Graaff

Referent Leon von der Mark

Telefon: 0211 4587-239/-244

E-Mail: rudolf.graaff@kommunen.nrw

leon.vondermark@kommunen.nrw

18.11.2025

HERAUSGEBER UND VERTRIEB

Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen

Kaiserswerther Str. 199-201, 40474 Düsseldorf

Telefon 0211-4587-1

Telefax 0211-4587-287

E-Mail info@kommunen.nrw

www.kommunen.nrw

© StGB NRW 2025 / Titelbild: © Bill Ernest - stock.adobe.com