

09.10.24**Empfehlungen
der Ausschüsse**

Wo - In - U - Wi

zu **Punkt 27** der 1048. Sitzung des Bundesrates am 18. Oktober 2024

Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung

Der **federführende Ausschuss für Städtebau, Wohnungswesen und Raumordnung** (Wo),

der **Ausschuss für Innere Angelegenheiten** (In),

der **Ausschuss für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit** (U) und

der **Wirtschaftsausschuss** (Wi)

empfehlen dem Bundesrat, zu dem Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Absatz 2 des Grundgesetzes wie folgt Stellung zu nehmen:

- U 1. Zu Artikel 1 Nummer 1 Buchstabe j₁ – neu – (Inhaltsübersicht BauGB),
Nummer 64 (§ 246a Überschrift BauGB)

Artikel 1 ist wie folgt zu ändern:

- a) In Nummer 1 ist nach Buchstabe j folgender Buchstabe j₁ einzufügen:

„j₁) Nach der Angabe zu § 246 wird folgende Angabe zu § 246a eingefügt:

„§ 246a Überschwemmungsgebiete und Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“.

b) In Nummer 64 ist die Überschrift zu § 246a wie folgt zu fassen:

„§ 246a

Überschwemmungsgebiete und Risikogebiete außerhalb von
Überschwemmungsgebieten“

Begründung:

Die Überschrift des § 246a BauGB wird an den Wortlaut des § 5 Absatz 4a angepasst.

Wo 2. Zu Artikel 1 Nummer 2 (§ 1 Absatz 3 BauGB)

In Artikel 1 Nummer 2 sind in § 1 Absatz 3 die Wörter „nach § 1c“ zu streichen.

Begründung:

Durch die Verknüpfung der in § 1 Absatz 3 BauGB angeführten „öffentlichen und privaten Belange“ mit § 1c BauGB wird der Eindruck erweckt, der dortige Katalog würde auch die privaten Belange darstellen. Tatsächlich werden diese in § 1c BauGB jedoch allenfalls teilweise abgebildet, während beispielsweise für die Abwägung ebenfalls relevante Nachbarbelange oder Bestandschutzfragen außen vor bleiben. Auch die Ausgestaltung des § 1c Absatz 1 BauGB verdeutlicht, dass der Fokus hier auf den öffentlichen Belangen liegt, wenn von „sonstigen öffentlichen Belangen“ die Rede ist.

Wi 3. Zu Artikel 1 Nummer 2 (§ 1 Absatz 4a – neu – BauGB)

In Artikel 1 Nummer 2 ist in § 1 nach Absatz 4 folgender Absatz 4a einzufügen:

„(4a) Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwick-

lung, zu fördern und zur Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausgasneutral zu gestalten sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

Begründung:

Die Initiative zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung wird grundsätzlich begrüßt. Wobei die Gestaltung sicherer, inklusiver, widerstandsfähiger und nachhaltiger Städte entsprechend der UN-Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung einen Gleichklang der Aufgaben der Bauleitplanung und Stadtentwicklung beinhalten soll. Dies sollte bereits mit der Beschreibung der Aufgaben der Bauleitplanung verdeutlicht werden, nicht erst in § 1b BauGB (Grundsätze der Abwägung).

Mit der neuen Struktur des § 1 BauGB werden die wirtschaftlichen Belange der städtischen Entwicklung nicht mehr als originäre Aufgabe der Bauleitplanung benannt, sondern erst in den Abwägungen aufgegriffen. Mit dem vorliegenden Gesetzentwurf wird eine Durchmischung von Gewerbegebieten (insbesondere Musikclubs, Flüchtlingsunterkünfte, Schulen/Kitas, Wohnen in Kerngebieten) erleichtert. Die Mischung von Wohngebieten wird nicht gefördert. Der Gesetzentwurf verweist zwar auf die Leipzig Charta, es finden sich aber keine Ansätze, um Produktion/Gewerbe in die Stadt zu reintegrieren. Gewerbe und Produktion in der Stadt wird nicht geschützt.

Wo 4. Zu Artikel 1 Nummer 2 (§ 1 Absatz 5 Satz 2 BauGB)

In Artikel 1 Nummer 2 ist in § 1 Absatz 5 der Satz 2 zu streichen.

Begründung:

Der Abwägungsgrundsatz soll ergänzt werden durch die Maßgabe, dass fachgesetzlich als vorrangig qualifizierte Belange in der Abwägung entsprechend zu berücksichtigen sind (etwa wenn Belange wie bei § 2 EEG im überragenden öffentlichen Interesse liegen). Laut Begründung des Gesetzentwurfs soll es sich dabei nur um eine Klarstellung handeln.

Die Ergänzung widerspricht dem Grundsatz der bauleitplanerischen Abwägung, nach dem sich alle öffentlichen und privaten Belange gleichrangig gegenüberstehen und kein Vorrang einzelner Belange besteht. Das für die Abwägung bedeutsame Gewicht der Belange ergibt sich aus der jeweiligen konkreten Planungssituation. Dass es sich bei der Neuregelung nur um eine „Klarstellung“ handelt, wird bezweifelt.

Die Ergänzung ist abzulehnen, da sie den für eine geordnete städtebauliche Entwicklung notwendigen Gestaltungsspielraum der kommunalen Planungsträger erheblich beschränken kann. Sie steht damit im Widerspruch zur kommunalen Planungshoheit nach Artikel 28 GG. Zudem bedarf es einer derartigen Regelung schon deswegen nicht, weil einzelne fachgesetzliche Regelungen bereits heute eine Sperrwirkung für die bauleitplanerische Abwägung entfalten können (zum Beispiel Artenschutzrecht, Überschwemmungsgebiete, Ziele der Raumordnung). Die Neuregelung könnte die Schaffung weiterer bundes- oder landesgesetzlicher Abwägungsdirektiven zur Folge haben, um jeweils eigene Zielvorstellungen besser durchsetzen zu können (zum Beispiel Verkehr oder Landwirtschaft).

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

In Artikel 1 Nummer 2 ist in § 1a Absatz 2 Satz 1 nach dem Wort „Gemeinden“ das Wort „insbesondere“ einzufügen.

Begründung:

Auch mit Blick auf die Normüberschrift des § 1a BauGB „Instrumente der städtebaulichen Planung“ ist die vorgesehene Darstellung insofern irreführend, als der Eindruck entsteht, es handele sich um eine abschließende Auflistung. Da sich im Baugesetzbuch jedoch eine Vielzahl weiterer Instrumente städtebaulicher Planung findet (zum Beispiel Sanierungs-, Entwicklungssatzung, städtebauliche Konzepte) sollte durch Voranstellen des Zusatzes „insbesondere“ verdeutlicht werden, dass es um eine nur beispielhafte Auflistung geht.

U 6. Zu Artikel 1 Nummer 2 (§ 1a Absatz 2 Satz 1,
§ 1b Absatz 5 Satz 2 BauGB),
Nummer 27 Buchstabe a (§ 34 Absatz 1 BauGB),
Nummer 38 Buchstabe c (§ 135a Absatz 3 Satz 2 BauGB)

- a) Der Bundesrat erkennt das Erfordernis an, in Städten und Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten den Bau von bezahlbarem Wohnraum zu vereinfachen und zu beschleunigen. Er weist jedoch darauf hin, dass dies in erster Linie im Wege einer Stärkung der Innenentwicklung erfolgen sollte, um dem in § 1a Absatz 2 Satz 1 BauGB verankerten Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung zu tragen.

- b) Der Bundesrat bittet darum, in der geplanten Ergänzung des § 34 Absatz 1 BauGB auch die wassersensible Stadtentwicklung im Sinne des § 1b Absatz 5 Satz 2 BauGB als wichtigen Aspekt der Klimaanpassung ausdrücklich zu nennen.
- c) Hinsichtlich der vorgeschlagenen Neufassung des § 135a Absatz 3 Satz 2 BauGB gibt der Bundesrat zu bedenken, dass die vorgesehene Begrenzung der Finanzierung der Zielbiotopentwicklungspflege durch den Vorhabenträger auf fünf Jahre im Anschluss zu einer Kostenübernahme durch die Gemeinde und damit zu einem Abweichen vom Verursacherprinzip führen könnte. Eine Zielbiotopentwicklungspflege ist auf bis zu 25 Jahre ausgerichtet. Die Nachsteuerung durch vertragliche Vereinbarungen dürfte aufgrund der Freiwilligkeit wenig Erfolg haben. Es besteht daher das Risiko, dass Pflege und Entwicklung vor Erreichung des Zielbiotops beendet werden. In der Konsequenz müssten dann geringere Biotopwerte für die Kompensation festgelegt werden, was eine größere Flächeninanspruchnahme für die Kompensation zur Folge hätte. Auch wenn die Regelung nur Fälle betrifft, in denen die Kompensation nicht durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt wird, kann vermutet werden, dass sich die Begrenzung der Pflegepflicht als allgemeiner Grundsatz etablieren könnte, der sich dann auch auf die städtebaulichen Verträge auswirkt.

Wo 7. Zu Artikel 1 Nummer 2 (§ 1a Absatz 3 Satz 2 – neu – BauGB)

In Artikel 1 Nummer 2 ist dem § 1a Absatz 3 folgender Satz anzufügen:

„Die Bereitstellung der Planunterlagen kann in einem verkehrsüblichen elektronischen Format erfolgen.“

Begründung:

Bei der Erstellung der Planunterlagen haben die Gemeinden den Standard XPlanung zu verwenden. Hieran anknüpfend stellt die Ergänzung in § 1a Absatz 3 Satz 2 – neu – BauGB klar, dass die Gemeinden – insbesondere bei den Beteiligungen der Öffentlichkeit und Behörden – auch andere verkehrsübliche elektronische Formate nutzen können. So sind bereits aktuell allgemein lesbare Dateiformate (beispielsweise PDF) bei den Beteiligungen üblich. Eine zwingende Verwendung des Standards XPlanung (XPlanGML) erscheint hierbei weder praktikabel noch bürgerfreundlich. Im Sinne einer flexiblen und effizienten Ausgestaltung der Planverfahren soll daher die Möglichkeit zur Beibehaltung der etablierten Verwaltungspraxis aufgenommen werden.

Wi 8. Zu Artikel 1 Nummer 2 (§ 1b Absatz 1 Satz 1 BauGB)

In Artikel 1 sind in § 1b Absatz 1 Satz 1 nach dem Wort „Wohnbedürfnisse“ die Wörter „und Arbeitsbedürfnisse“ einzufügen.

Begründung:

Die Initiative zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung wird grundsätzlich begrüßt. Wobei die Gestaltung sicherer, inklusiver, widerstandsfähiger und nachhaltiger Städte entsprechend der UN-Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung einen Gleichklang der Aufgaben der Bauleitplanung und Stadtentwicklung beinhalten soll. Dies sollte bereits mit der Beschreibung der Aufgaben der Bauleitplanung verdeutlicht werden, nicht erst in § 1b BauGB (Grundsätze der Abwägung).

Mit dem vorliegenden Gesetzentwurf wird eine Durchmischung von Gewerbegebieten (insbesondere Musikclubs, Flüchtlingsunterkünfte, Schulen/Kitas, Wohnen in Kerngebieten) erleichtert. Der Gesetzentwurf verweist zwar auf die Leipzig Charta, es finden sich aber keine Ansätze, um Produktion/Gewerbe in die Stadt zu reintegrieren. Gewerbe und Produktion in der Stadt wird nicht geschützt.

Wi 9. Zu Artikel 1 Nummer 2 (§ 1b Absatz 1 Satz 2 BauGB)

In Artikel 1 Nummer 2 ist in § 1b Absatz 1 Satz 2 der abschließende Punkt durch die Wörter „und mit den Belangen der Wirtschaft in Einklang zu bringen.“ zu ersetzen.

Begründung:

Die aktuelle Fassung des Gesetzentwurfs berücksichtigt nicht ausreichend, dass die Innenstädte insbesondere auch durch Wirtschaft und Einzelhandel geprägt werden. Gerade Einzelhandel, Gastronomie und Hotellerie sowie das Handwerk tragen in erheblichem Umfang zur Attraktivität der Innenstädte bei. Der Einzelhandel ist nach wie vor der Hauptgrund für den Besuch der Innenstädte. Dementsprechend müssen bei der Stadtentwicklung auch die Interessen der Wirtschaft ihrer Bedeutung entsprechend berücksichtigt werden. Dabei muss betont werden, dass die Entwicklung des Einzelhandels keinem Automatismus mehr folgt. Vielmehr sind eine aktive Rolle der Kommunen zur Wiederbelebung der Innenstädte und auch ein planungsrechtliches Engagement für den stationären Handel erforderlich.

Wo 10. Zu Artikel 1 Nummer 2 (§ 1b Absatz 3 BauGB)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren eine Regelung einzuführen, die analog zur Ausgestaltung im Naturschutzrecht auch im Rahmen der bauleitplanerischen Ausgleichsregelung eine Ausgleichs- oder Ersatzgeldzahlung ermöglicht.

Begründung:

Die bereits im Gesetzgebungsverfahren zum Baulandmobilisierungsgesetz geführte Diskussion aufgreifend, sollte analog zur Ausgestaltung im Naturschutzrecht (§ 15 Absatz 6 BNatSchG) auch im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Ausgleichsregelung (§ 1b Absatz 3 BauGB) eine Ausgleichs-/Ersatzgeldzahlung vorgesehen werden. Dies soll zu einer höheren Flexibilität bei der Bewältigung von Eingriffen in Natur und Landschaft insbesondere in Konstellationen führen, bei denen ein Ausgleich nicht vermeidbarer Eingriffe durch bauleitplanerische Darstellungen/Festsetzungen, vertragliche Vereinbarungen oder sonstige Maßnahmen im Sinne des § 1b Absatz 3 Satz 2 bis 4 BauGB nicht möglich ist. Über die bestehenden Regelungen der §§ 135a ff. BauGB hinaus würde hiermit ein „Ansparen“ von Ersatzgeldzahlungen möglich, ohne dass bereits konkret umzusetzende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen wären.

Neben der Ergänzung des § 1b Absatz 3 Satz 5 BauGB um einen (teilweisen) Verweis auf § 15 Absatz 6 BNatSchG käme die Integration einer eigenständigen Regelung zu entsprechenden Ausgleichszahlungen unmittelbar im BauGB in Betracht. Auf die diesbezüglichen Diskussionen im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens zum Baulandmobilisierungsgesetz nebst erwogener Formulierungsmöglichkeiten wird verwiesen.

U 11. Zu Artikel 1 Nummer 2 (§ 1b Absatz 5 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB)

In Artikel 1 Nummer 2 ist in § 1b Absatz 5 Satz 1 zweiter Halbsatz nach dem Wort „Klimaanpassungskonzepte,“ das Wort „Starkregenkarten,“ einzufügen.

Begründung:

Für eine wirksame Prävention vor Starkregenereignissen bereits auf der Ebene der Bauleitplanung ist es unerlässlich auch für bestehende Starkregenkarten eine konkrete Berücksichtigungspflicht zu normieren. Der bislang in der Begründung enthaltene Hinweis, dass Starkregenkarten bestehende Erfordernisse der Klimaanpassung indizieren können, trägt dem Gefahrenpotenzial von Starkregenereignissen nicht hinreichend Rechnung. Starkregenkarten liefern wichtige Erkenntnisse über (potenziell) vorhandene Gefahren für die Bauleitplanung, da sie die möglichen Betroffenheiten bei Starkregen abbilden. Starkregenkarten wurden bereits in einigen Ländern veröffentlicht. Starkregenkarten

werden in Bayern aber auch auf lokaler Ebene durch die Gemeinden erstellt. Die Berücksichtigung von Starkregenkarten knüpft zudem an die in § 12 Absatz 6 Satz 1 Bundes-Klimaanpassungsgesetz (KAnG) normierte Berücksichtigungspflicht von bestehenden Starkregenkarten bei der Aufstellung von Klimaanpassungskonzepten an und stellt insoweit auch einen Gleichlauf mit Hochwassergefahrenkarten her.

Wo
Wi

12. Zu Artikel 1 Nummer 2 (§ 1b Absatz 6 – neu – BauGB)

In Artikel 1 Nummer 2 ist dem § 1b folgender Absatz 6 anzufügen:

„(6) Schädliche Umwelteinwirkungen sind durch Zuordnung der für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen oder durch andere geeignete Maßnahmen soweit wie möglich zu vermeiden.“

Begründung:

Insbesondere im Rahmen der Innenentwicklung soll die kleinräumige Mischung von Wohnen und Arbeiten erleichtert werden. Bislang gilt nach dem immissionsschutzrechtlichen Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG, dass Flächen für bestimmte Nutzungen so angeordnet werden müssen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Diese räumliche Trennung von störenden Gewerbe- und Industriegebieten sowie Wohngebieten beziehungsweise ähnlichen schutzbedürftigen Nutzungen bleibt weiterhin geboten. Das gilt insbesondere für Betriebe, die der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) unterliegen. Mit der Erweiterung des § 1b BauGB soll grundsätzlich die Prämisse ergänzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen zunächst durch Trennung unverträglicher Nutzungen vermieden werden sollen. Gleichberechtigt zur Trennung sollen danach auch andere geeignete – vornehmlich bauliche oder technische – Maßnahmen zum Einsatz kommen dürfen.

Damit wird ein Beitrag zur Auflösung des Spannungsverhältnisses zwischen § 50 BImSchG und der Bodenschutzklausel des § 1b Absatz 2 BauGB geleistet, nach denen einerseits eine Flächeninanspruchnahme für die räumliche Trennung einander störender Nutzungen und andererseits ein sparsamer Flächenverbrauch gefordert sind. In der Bauleitplanungspraxis zur Innenentwicklung wird es zunehmend problematisch, diese beiden Vorgaben den gesetzlichen Anforderungen entsprechend zu erfüllen. Dies stellt ein bedeutendes Hemmnis für die städtebaulich angestrebte Nutzungsdurchmischte Stadt der kurzen Wege dar. Die Erweiterung des § 1b BauGB ist damit auch erforderlich, um der von der Rechtsprechung als „Etikettenschwindel“ bezeichneten rechtswidrigen Planungspraxis entgegenzuwirken, nach der planerische Festsetzungen getroffen werden, die nicht dem entsprechen, was von der Gemeinde tatsächlich gewollt ist und damit auch die Interessen des Immissionsschutzes untergräbt.

U 13. Zu Artikel 1 Nummer 2 (§ 1c Absatz 3 Nummer 2a – neu – BauGB)

In Artikel 1 Nummer 2 ist nach § 1c Absatz 3 Nummer 2 folgende Nummer 2a einzufügen:

- „2a. die sich aus der Verordnung (EU) 2024/1991 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. Juni 2024 über die Wiederherstellung der Natur und zur Änderung der Verordnung (EU) 2022/869, insbesondere aus Artikel 8, sowie aus den entsprechend Artikel 14 dieser Verordnung zu erstellenden nationalen Wiederherstellungsplänen, ergebenden Pflichten,“

Begründung:

Die Verordnung (EU) 2024/1991 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. Juni 2024 über die Wiederherstellung der Natur und zur Änderung der Verordnung (EU) 2022/869 (im Folgenden W-VO) ist am 29. Juli 2024 im Amtsblatt der Europäischen Union verkündet worden und entsprechend Artikel 28 W-VO am 18. August 2024 in Kraft getreten. Sie ist in allen ihren Teilen verbindlich und gilt unmittelbar in jedem Mitgliedstaat.

Aus der Verordnung, insbesondere den §§ 4 ff. W-VO ergeben sich für Land-, Küsten- und Süßwasserökosysteme Wiederherstellungspflichten, die von den Mitgliedstaaten umzusetzen sind. Artikel 8 W-VO betrifft städtische Ökosysteme und beschreibt die Pflicht, sicherzustellen, dass in städtischen Ökosystemen, die gemäß Artikel 14 Absatz 4 W-VO bestimmt werden, kein Nettoverlust an der nationalen Gesamtfläche städtischer Grünflächen und städtischer Baumüberschirmung gegenüber dem Jahr 2024 zu verzeichnen ist. Gemäß Absatz 2 müssen die Mitgliedstaaten ab 1. Januar 2031 einen steigenden Trend in Bezug auf die nationale Gesamtfläche städtischer Grünflächen in städtischen Ökosystemen, die gemäß Artikel 14 Absatz 4 W-VO bestimmt werden, erreichen. Zudem muss ein steigender Trend in Bezug auf die städtische Baumüberschirmung erreicht werden. Auch Überwachungspflichten sind vorgesehen.

Gemäß Artikel 14 W-VO sind in den kommenden zwei Jahren nationale Wiederherstellungspläne zu erstellen in denen die Aufgaben der Mitgliedstaaten konkretisiert werden und beispielsweise die städtischen Ökosysteme näher bestimmt werden.

Diese Vorgaben sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne in die Abwägung als Belange vornehmlich des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Klimaschutzes (umweltbezogene Belange) einzubeziehen, vgl. § 1 Absatz 3 BauGB.

U 14. Zu Artikel 1 Nummer 2 (§ 1c Absatz 3 Nummer 11 und
Nummer 12 – neu – BauGB)

In Artikel 1 Nummer 2 ist § 1c Absatz 3 wie folgt zu ändern:

- a) In Nummer 11 ist der Punkt am Ende durch ein Komma zu ersetzen.
- b) Folgende Nummer 12 ist anzufügen:

„12. das klimagerechte Bauen durch weitgehende Erhaltung von vorhandener Bausubstanz und deren grauer Energie sowie durch die Wiederverwendung von Bauteilen und Baustoffen im Sinne der Kreislaufwirtschaft.“

Begründung:

Aufgrund der immensen Mengen CO₂, die im Bausektor gebunden sind, ist es unabkömmlich, dass die Wiederverwendung von Materialien als umweltbezogene Belange zu berücksichtigen ist und entsprechend in den Katalog aufgenommen wird.

Wi 15. Zu Artikel 1 Nummer 2 (§ 1c Absatz 4 Nummer 6 BauGB)

In Artikel 1 Nummer 2 sind in § 1c Absatz 4 Nummer 6 nach dem Wort „Wasser“ die Wörter „und mit Waren des täglichen Bedarfs“ einzufügen.

Begründung:

Die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs ist Teil der kritischen Infrastruktur und in der Bundesrepublik Deutschland privatwirtschaftlich organisiert. Durch die Ergänzung sollen die Bedeutung des Einzelhandels und seine gesellschaftliche Aufgabe zur Versorgung der Bevölkerung betont und die Planungsverantwortlichen sensibilisiert werden.

In 16. Zu Artikel 1 Nummer 3 Buchstabe a (§ 3 Absatz 1 Satz 1 erster Halbsatz, Satz 4
BauGB),
Nummer 4 (§ 4 Absatz 1 Satz 1 BauGB)

Artikel 1 ist wie folgt zu ändern:

- a) In Nummer 3 Buchstabe a ist § 3 Absatz 1 wie folgt zu ändern:
 - aa) Satz 1 erster Halbsatz ist wie folgt zu fassen:

“Die Öffentlichkeit kann von der Gemeinde möglichst frühzeitig in ge-

eigneter Weise beteiligt und hierzu über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, über sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informiert werden; “

bb) In Satz 4 ist nach dem Wort „kann“ das Wort „insbesondere“ einzufügen.

b) In Nummer 4 ist § 4 Absatz 1 Satz 1 wie folgt zu fassen:

„Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, können von der Gemeinde entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 erster Halbsatz unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 2 aufgefordert werden.“

Begründung:

Die Änderung dient der Beschleunigung und Vereinfachung der Bauleitplanverfahren. Die sogenannte „doppelte Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung“ wird hinsichtlich der frühzeitigen Beteiligung (§ 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB) in das pflichtgemäße Ermessen der planenden Gemeinde gestellt. Diese kann deren Notwendigkeit für das in kommunaler Selbstverwaltung durchzuführende Planungsverfahren am besten beurteilen, insbesondere in Abwägung der Kriterien Planungseffizienz, Dringlichkeit, Transparenz einerseits und Akzeptanz der Öffentlichkeit, insbesondere bei komplexen Vorhaben mit erheblichen öffentlichen (Umwelt-) Belangen andererseits.

Die Erfahrungen mit dem Vereinfachten und Beschleunigten Bebauungsplanverfahren (§§ 13, 13a BauGB), in denen auf die doppelte Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung verzichtet werden kann, zeigen in geeigneten Fällen ein ganz erhebliches Beschleunigungspotential.

Wo
Wi

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

Artikel 1 Nummer 3 Buchstabe b ist zu streichen.

Begründung:*

{Wi}

{In Artikel 1 Nummer 3 Buchstabe b ist vorgesehen, dass die Entwürfe der von den Gemeinden aufgestellten Bauleitpläne mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen mindestens für zehn Jahre über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen sind. Nach § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB sind diese Unterlagen weiterhin jedoch nur für die Dauer der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung, das heißt eines Monats, mindestens jedoch 30 Tage beziehungsweise gegebenenfalls angemessen verlängert, im Internet zu veröffentlichen. Eine tragfähige Begründung für die vorgesehene Rechtsänderung und den damit verbundenen Mehraufwand für die zentralen Portale der Länder ist nicht ersichtlich. Laut Pakt für Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung ist vielmehr die Einrichtung eines Bundesportals vorgesehen. Im Übrigen sollen laut dem Pakt für Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung die Öffentlichkeitsbeteiligung in § 3 BauGB ausdrücklich gestrafft und Dopplungen vermieden werden.

Für die Umsetzung des § 3 Absatz 2 Satz 5 BauGB wird die in mehreren Ländern geübte bisherige Praxis als vollkommen ausreichend angesehen, die erforderlichen Unterlagen im zentralen Internetportal nicht ein zweites Mal bereitzustellen, sondern lediglich eine Verlinkung auf die jeweiligen Bereitstellungsseiten der Gemeinden einzurichten. Eine Verlinkung wäre jedoch im Falle der im Regierungsentwurf vorgesehenen Regelung zukünftig nicht mehr ausreichend. Da die Unterlagen dann weit über den für die Gemeinden geltenden Zeitraum zugänglich zu machen wären, müssten die Portale der Länder mit erheblichem Aufwand insofern erweitert werden, dass dort zukünftig auch Dokumente vorgehalten werden können.}

[Wo]

[Die im Gesetzentwurf vorgesehene Vorhaltung der veröffentlichten Beteiligungsunterlagen im Internet für zehn Jahre wird kritisch bewertet. In der Folge wären mehrere Fassungen desselben Plans abrufbar, wobei die kommunale Praxis zeigt, dass dies seitens der Bürgerinnen und Bürgern zu Irritationen über das geltende Planungsrecht führen kann. Es ist zudem nicht erkennbar, worin der Mehrwert einer Vorhaltung der Informationen besteht. Die Begründung des Gesetzentwurfs verweist hierbei nur auf die Vorgaben des Pakts für Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung. Die Regelung dürfte jedoch weder zu einer besseren Information der Öffentlichkeit noch zu einer Beschleunigung der Planung führen.]

* Bei Annahme werden die Begründungen redaktionell angepasst.

Wo 18. Zu Artikel 1 Nummer 3 Buchstabe b (§ 3 Absatz 2 Satz 5 Halbsatz 1 BauGB)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob der Zusatz in § 3 Absatz 2 Satz 5 Halbsatz 1 BauGB, wonach der Inhalt der Bekanntmachung „zusätzlich“ ins Internet einzustellen ist, gestrichen werden kann.

Begründung:

Mit einer Streichung des Zusatzes in § 3 Absatz 2 Satz 5 Halbsatz 1 BauGB soll die Digitalisierung im Bauleitplanverfahren weiter gestärkt werden.

Nach herrschender Auffassung wird durch die bundesrechtliche Anforderung eines „zusätzlichen“ Einstellens ins Internet ein rein digitales Vorgehen bei der Bekanntmachung im Zusammenhang mit der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgeschlossen. Dies gilt – ungeachtet des im Merkmal der Ortsüblichkeit liegenden weitgehenden Verweises auf Landesrecht (§ 3 Absatz 2 Satz 4 BauGB) – aufgrund des Vorrangs höherrangigen Rechts (lex superior derogat legi inferiori) selbst dann, wenn ein solches landes-/ kommunalrechtlich zulässig sein sollte.

Noch im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens zum Baulandmobilisierungsgesetz hatten sich die Länder zwar weitgehend einhellig für eine – zumindest mittelfristige – Beibehaltung der bundesrechtlichen Einschränkung ausgesprochen, um weiterhin einen möglichst großen Kreis auch nicht digitalaffiner Adressaten zu erreichen.

Mit Blick auf die fortschreitende Digitalisierung und Entwicklungen im Kommunalrecht sollte dies jedoch noch einmal kritisch hinterfragt werden. Mittlerweile eröffnen kommunalrechtliche Bekanntmachungsregelungen auf Landesebene die Möglichkeit rein digitaler Bekanntmachungen im Internet. Um hier Rechtsunsicherheiten an der Schnittstelle zwischen Landes- und Bundesrecht zu vermeiden, erscheint es grundsätzlich angezeigt, auf die weitergehenden bundesrechtlichen Anforderungen im – durch den Verweis auf die Ortsüblichkeit im Übrigen ohnehin auf Landesrecht verweisenden – § 3 Absatz 2 BauGB zu verzichten.

Hierbei wäre jedoch auch die Frage der Europarechtskonformität eines entsprechenden Vorgehens zu klären, da in § 6 Absatz 2 UVP-Richtlinie, dessen Umsetzung auch § 3 Absatz 2 BauGB (vormals § 4a Absatz 4 Satz 1 BauGB a.F.) dient, eine Information der Öffentlichkeit „elektronisch und durch öffentliche Bekanntmachung oder auf anderem geeigneten Wege“ verlangt wird.

Wo
Wi

19. Zu Artikel 1 Nummer 5 (§ 4a Absatz 2 und
Absatz 3 Satz 2a – neu – BauGB)

In Artikel 1 ist Nummer 5 ist wie folgt zu fassen:

„5. § 4a wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 2 < ... weiter wie Vorlage >

b) In Absatz 3 wird nach Satz 2 folgender Satz eingefügt:

„Satz 2 gilt entsprechend, wenn der Entwurf des Bauleitplans nicht geändert oder ergänzt wird, aber aus anderen Gründen erneut zu veröffentlichen ist.““

Begründung:

Nach § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im Internet zu veröffentlichen. Geklärt ist, dass Fachgutachten und Ähnliches zu den umweltbezogenen Stellungnahmen gehören. Das Gesetz geht insofern also davon aus, dass umweltbezogene Stellungnahmen dann, wenn sie aus Sicht des Planungsträgers wesentlich sind und daher der Veröffentlichung im Internet bedürfen, auch vollständig ausgelegt werden müssen. Erfolgt dies nicht, obgleich eine umweltbezogene Stellungnahme aus Sicht des Planungsträgers selbst wesentlich ist, liegt darin ein Verstoß gegen § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB.

In § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB ist die Beachtlichkeit von Verstößen gegen § 3 Absatz 2 BauGB geregelt. Wird eine aus Sicht des Planungsträgers wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahme nicht veröffentlicht, liegt hiernach ein beachtlicher Fehler vor. In diesem Fall wäre die Veröffentlichung im Internet nach § 4a Absatz 3 Satz 1 BauGB zu wiederholen, auch wenn keine Änderung oder Ergänzung des Planentwurfes vorliegt. Da auch § 4a Absatz 3 Satz 2 BauGB an die Änderung oder Ergänzung des Planentwurfes anknüpft, scheidet eine Einschränkung der Möglichkeit zur Stellungnahme auf die geänderten Teile des Entwurfes aus.

Auch in diesem Fall ist es ausreichend, die Möglichkeit zur Stellungnahme entsprechend der Regelung des § 4a Absatz 3 Satz 2 BauGB auf die erneut zu veröffentlichen Fachgutachten oder ähnliches zu beschränken. Die Änderung dient damit der Verfahrensbeschleunigung; sie ermöglicht auch in diesen weiteren Fällen eine eingeschränkte Beteiligung. Dies ist auch systemgerecht, da in diesen Fällen noch nicht mal eine Änderung oder Ergänzung des Entwurfes des Bauleitplans erfolgt.

Wo 20. Zu Artikel 1 Nummer 8 Buchstabe a (§ 5 Absatz 1 Satz 3 BauGB)

In Artikel 1 Nummer 8 ist Buchstabe a zu streichen.

Begründung:

Für die Wiedereinführung einer Überprüfungspflicht von Flächennutzungsplänen besteht kein sachlicher Grund.

Eine gleichlautende Vorschrift ist mit dem Europarechtsanpassungsgesetz Bau vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) zum 20. Juli 2004 erstmalig eingeführt und durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung von Städten vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) bereits zum 1. Januar 2007 wieder abgeschafft worden. Die Streichung der Überprüfungspflicht wurde seinerzeit damit begründet, dass dies der verwaltungsmäßigen Entlastung dient und dem Umstand Rechnung trägt, dass es ohnehin der kommunalen Praxis entspricht, Flächennutzungspläne bei städtebaulichem Bedarf (zum Beispiel bei entsprechenden städtebaulichen Änderungen und Anpassungsprozessen) einer Überprüfung zu unterziehen (BT-Drucksache 16/3308, Seite 17). Diese Erwägungen gelten auch heute noch.

U 21. Zu Artikel 1 Nummer 8 Buchstabe c₁ – neu – (§ 5 Absatz 2b erster Halbsatz BauGB)

In Artikel 1 Nummer 8 ist nach Buchstabe c folgender Buchstabe c₁ einzufügen:

,c₁) In § 5 Absatz 2b erster Halbsatz wird das Wort „oder“ durch ein Komma ersetzt und nach den Wörtern „§ 249 Absatz 2“ werden die Wörter „oder des § 5 Absatz 2 Nummer 5, 5a, 10 und Absatz 2a“ eingefügt.“

Begründung:

Städtebauliche Grünraumkonzepte werden oftmals durch vielfältige, sektorale Fachplanungen vorbereitet. Hierzu zählt beispielsweise die Landschaftsplanung, Hochwasserrisikomanagementplanung, die Gewässerentwicklungsplanung, die Abwasserplanung, die Klimaanpassungsplanung oder die Lärmminderungs- und -aktionsplanung.

Das übergeordnete Ziel ist es jedoch, die einzelnen fachplanerischen Konzepte und Strategien möglichst konfliktfrei in einen gesamträumlichen Plan zu überführen. Auf der Ebene der Bauleitplanung steht der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan zur Verfügung, um die zukünftige Entwicklung einer Stadt vorzubereiten und zu steuern.

Um die Steuerungswirkung des Flächennutzungsplans zu stärken, sollte den Planungsträgern die Möglichkeit eröffnet werden, sachliche Teilfortschreibungen des FNP zur Grünflächenentwicklung vorzunehmen. Für die verbindliche

Sicherung der im FNP dargestellten Grünflächen ist eine Verfahrensvereinfachung über eigens aufzustellende Bebauungspläne erforderlich.

Mit der sachlichen Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans kann auch ein Beitrag zur Umsetzung von Artikel 8 der Verordnung (EU) 2024/1991 des europäischen Parlaments und des Rates vom 24. Juni 2024 über die Wiederherstellung der Natur und zur Änderung der Verordnung (EU) 2022/869 geleistet werden.

U 22. Zu Artikel 1 Nummer 8 Buchstabe c₁ – neu – (§ 5 Absatz 4a Satz 1, Satz 2 BauGB)

In Artikel 1 Nummer 8 ist nach Buchstabe c folgender Buchstabe c₁ einzufügen:

,c₁) Absatz 4a wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 werden am Satzende die Wörter „sollen nachrichtlich übernommen werden“ durch die Wörter „sind nachrichtlich zu übernehmen“ ersetzt.

bb) In Satz 2 werden am Satzende die Wörter „sollen im Flächennutzungsplan vermerkt werden“ durch die Wörter „sind im Flächennutzungsplan zu vermerken“ ersetzt.“

Begründung:

Um den Belangen des Hochwasserschutzes gerecht zu werden, ist § 5 Absatz 4a BauGB von einer Soll-Regelung zu einer Ist-Regelung zu verschärfen.

Wo 23. Zu Artikel 1 Nummer 9 (§ 6 Absatz 5 und Absatz 6 BauGB) und Nummer 64 (§ 246a BauGB)

Artikel 1 ist wie folgt zu ändern:

a) Nummer 9 ist wie folgt zu fassen:

„In § 6 wird Absatz 5 aufgehoben.“

b) Nummer 64 ist wie folgt zu fassen:

„In § 246a wird die Angabe „§ 6 Absatz 6“ durch die Angabe „§ 6 Absatz 5“ ersetzt.“

Begründung:

Zu Buchstabe a:

Die Vorschrift des § 6 Absatz 6 BauGB zur Ermächtigung der Gemeinde, den Flächennutzungsplan in der Fassung, die er durch die Änderung oder Ergänzung erfahren hat, neu bekannt zu machen, soll zur Klarstellung beibehalten werden.

Die Neubekanntmachung des gesamten Flächennutzungsplanes nach – gegebenenfalls mehreren – Änderungen, Ergänzungen oder Berichtigungen gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 2 Halbsatz 2 BauGB, die immer nur einzelne Teilflächen des Gemeindegebiets betreffen, ist zweckmäßig und regelmäßige Praxis in den Gemeinden. Ein Grund für die ersatzlose Streichung der Regelung ist nicht erkennbar und wird auch in der Gesetzesbegründung nicht angeführt.

Zu Buchstabe b:

§ 246a BauGB ist aufgrund der neuen Absatzbezeichnung in § 6 BauGB anzupassen. Die im Gesetzentwurf vorgesehene Änderung des § 246a BauGB ist bei Beibehaltung der Regelung zur Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans entbehrlich.

Wo
Wi

24. Zu Artikel 1 Nummer 10 (§ 6a Absatz 1 Satz 1 und Absatz 2 BauGB),
Nummer 15 (§ 10a Absatz 1 Satz 1 und Absatz 2 BauGB)

Artikel 1 ist wie folgt zu ändern:

a) In Nummer 10 ist § 6a wie folgt zu ändern:

aa) In Absatz 1 Satz 1 sind nach dem Wort „wird“ die Wörter „im Standard XPlanung“ einzufügen.

bb) Absatz 2 ist wie folgt zu fassen:

„(2) Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet nach Absatz 1 Satz 1 ist der Flächennutzungsplan und dessen Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten oder sind andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten, etwa durch öffentlich zugängliche Lesegeräte, zur Verfügung zu stellen. Bei der Veröffentlichung nach Absatz 1 Satz 1 sowie in der Bekanntmachung nach Absatz 1 Satz 2 ist darauf hinzuweisen, wo und wie der Flächennutzungsplan eingesehen werden kann.“

b) In Nummer 15 ist § 10a wie folgt zu ändern:

aa) In Absatz 1 Satz 1 sind nach dem Wort „wird“ die Wörter „im Standard XPlanung“ einzufügen.

bb) Absatz 2 ist wie folgt zu fassen:

„(2) Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet nach Absatz 1 Satz 1 ist der Bebauungsplan und dessen Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten oder sind andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten, etwa durch öffentlich zugängliche Lesegeräte zur Verfügung zu stellen. Bei der Veröffentlichung nach Absatz 1 Satz 1 sowie in der Bekanntmachung nach Absatz 1 Satz 2 ist darauf hinzuweisen, wo und wie der Bebauungsplan eingesehen werden kann.“

Begründung:

Um die Vorteile des Standard XPlanung auch für die Öffentlichkeit bei den wirksamen Bauleitplänen nutzbar zu machen, ist in den §§ 6a und 10 BauGB klarzustellen, dass die nach § 1a Absatz 3 BauGB im Standard XPlanung gemäß dem Beschluss 2017/37 des IT-Planungsrats vom 5. Oktober 2017 (BANZ AT 08.02.2018 B5) zu erstellenden Bauleitpläne auch in diesem Standard in einem zentralen Landesportal zur Verfügung zu stellen sind.

Sofern dem von Ländern und kommunalen Spitzenverbänden vorgetragenen Wunsch nach einer ausschließlich digitalen Bereitstellung aufgrund der Vorgaben aus Artikel 6 und 7 der UN ECE Aarhus-Konvention und den hierzu ergangenen Entscheidungen des Beschwerdeausschusses der Aarhus-Konvention Vertragsstaaten-Konferenz (ACCC) nicht entsprochen werden kann (vgl. ACCC/C/2012/71; ACCC/A/2020/2), sollte in § 6a Absatz 2 und § 10a Absatz 2 BauGB wieder die Einsichtnahme für jedermann aufgenommen werden. Wenn eine ausschließlich digitale Veröffentlichung nach dem Prinzip „digital-only“ nicht möglich ist, stellt die Einsichtnahme in den Räumen der Verwaltung die einfachste Form der zusätzlichen Zugänglichmachung festgestellter Bauleitpläne dar. Auch in der Begründung zum Gesetzentwurf zu Artikel 1 Nummer 10 wird diese benannt.

Dagegen ist die öffentliche Auslegung als Form der Zugänglichkeit festgestellter Bauleitpläne nicht geeignet, da sie nicht dauerhaft eingerichtet werden kann und der Gesetzentwurf auch keine Angaben zu Fristen einer solchen Auslegung festlegt. Öffentlich zugängliche Lesegeräte sind, wie die Veröffentlichung im Landesportal im Internet, hingegen geeignet, dauerhaft die Einsicht in die Bauleitpläne zu gewährleisten.

Der jeweils geänderte Satz 2 von § 6a Absatz 2 und § 10a Absatz 2 BauGB gibt vor, dass bei der Veröffentlichung und in der Bekanntmachung darauf hinzuweisen ist, wo und wie der Flächennutzungsplan beziehungsweise der Bebauungsplan eingesehen werden kann gemäß des jeweiligen Satzes 1.

In 25. Zu Artikel 1 Nummer 10 (§ 6a Absatz 1 Satz 3 BauGB),
Nummer 15 (§ 10a Absatz 1 Satz 3 BauGB)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu überprüfen, ob die ortsübliche Bekanntmachung der Internetseite oder Internetadresse, unter der der Flächennutzungsplan (§ 6a BauGB) beziehungsweise der Bebauungsplan (§ 10a BauGB) eingesehen werden kann, der richtige Anknüpfungspunkt für das Wirksamwerden von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan ist.

Begründung:

Mit den §§ 6a, 10a BauGB soll die Planbekanntmachung digital vollzogen werden. Sowohl der genehmigte Flächennutzungsplan als auch der Bebauungsplan sind zusammen mit ihrer Begründung im Internet zu veröffentlichen und über ein zentrales Internetportal des Landes dauerhaft zugänglich zu machen. Die Internetseite oder die Internetadresse, unter der der Flächennutzungsplan (§ 6a Absatz 1 Satz 2 BauGB) und der Bebauungsplan (§ 10a Absatz 1 Satz 2 BauGB) eingesehen werden können, ist ortsüblich bekannt zu machen. Mit dieser ortsüblichen Bekanntmachung wird der Flächennutzungsplan (§ 6a Absatz 1 Satz 3 BauGB) und der Bebauungsplan (§ 10a Absatz 1 Satz 3 BauGB) wirksam.

Es erscheint allerdings fraglich, ob es allein auf die ortsübliche Bekanntmachung der Internetseite oder Internetadresse ankommen kann. Entscheidend dürfte es darauf ankommen, dass der jeweilige Bauleitplan auch tatsächlich auf der ortsüblich bekannt gemachten Internetseite oder Internetadresse eingesehen werden kann. Kommt es hier etwa aufgrund von technischen Problemen zu einer verspäteten Bereitstellung könnte nicht etwa schon der (frühere) Termin der ortsüblichen Bekanntmachung erster Tag der Wirksamkeit sein. Auch für die Geltendmachung von Rechtsschutz und hier bestehende Fristen (vgl. § 47 Absatz 2 Satz 1 VwGO) ist Sicherheit über das Datum des Wirksamwerdens des Bebauungsplans von erheblicher Bedeutung. Im Hinblick auf eine mögliche Diskrepanz zwischen der ortsüblichen Bekanntmachung und der tatsächlichen Einsehbarkeit im Internet, sollte im weiteren Verfahren überprüft werden, ob die ortsübliche Bekanntmachung der richtige Anknüpfungspunkt für das Wirksamwerden der Bauleitpläne sein kann.

Wo 26. Zu Artikel 1 Nummer 10 (§ 6a BauGB) und
Nummer 15 (§ 10a BauGB)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Verfahren die vorgesehenen Regelungen zur Bekanntmachung beschlossener beziehungsweise genehmigter Bauleitpläne dergestalt anzupassen, dass klar wird, auf welche Internetseite beziehungsweise Internetadresse sich die Bekanntmachung beziehen muss und ob auch die zu-

sammenfassende Erklärung im Internet zu veröffentlichen und über ein zentrales Landesportal verfügbar zu machen ist.

Begründung:

Durch die im Gesetzentwurf vorgesehene Ausgestaltung der modifizierten Bekanntmachungsregelungen bleibt offen, worauf genau sich die nach §§ 6a Absatz 1 Satz 2, 10a Absatz 1 Satz 2 BauGB erforderliche Bekanntmachung der Internetseite oder Internetadresse, unter der der Plan eingesehen werden kann, konkret beziehen soll. Denn mit Blick auf die vorausgehende Aussage, wonach der betreffende Plan im Internet zu veröffentlichen und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen ist (§§ 6a Absatz 1 Satz 1, 10a Absatz 1 Satz 1 BauGB), stehen als Anknüpfungspunkt für die Bekanntmachung tatsächlich zwei unterschiedliche Internetseiten/-adressen in Rede, über die ein Abrufen des Plans möglich ist. Da das Wirksamwerden der Pläne ausweislich §§ 6a Absatz 1 Satz 3 und 10a Absatz 1 Satz 3 BauGB aber an eben diese Bekanntmachung der Internetseite/-adresse anknüpft, sollte schon aus Gründen der Rechtssicherheit klar geregelt sein, worauf genau hierbei abzustellen ist.

Normativ ließe sich dies durch ein Verlagern des Erfordernisses eines Zugänglichmachens über ein Internetportal des Landes in einen gesonderten, den Aussagen zur Bekanntmachung erst nachfolgenden, Satz erreichen. Damit würde klargestellt, dass sich die Bekanntmachung nur auf die Veröffentlichung im Internet und nicht auch auf die Zugänglichkeit über ein zentrales Landesportal bezieht.

Darüber hinaus bleibt infolge der Umstellung der §§ 6a, 10a BauGB – die bisher durch die Systematik beantwortete – Frage offen, ob auch die zusammenfassende Erklärung nach §§ 6a Absatz 3 und 10a Absatz 3 BauGB im Internet zu veröffentlichen und über ein zentrales Landesportal verfügbar zu machen ist. Auch dies sollte normativ klargestellt werden.

- Wo 27. Zu Artikel 1 Nummer 11 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa₀ – neu –,
(§ 9 Absatz 1 Nummer 6 BauGB)
Doppelbuchstabe ff
(§ 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB) und
Doppelbuchstabe hh
(§ 9 Absatz 1 Nummer 26 BauGB)

In Artikel 1 Nummer 11 ist Buchstabe a wie folgt zu ändern:

- a) Dem Doppelbuchstaben aa ist folgender Buchstabe aa₀ voranzustellen:
„aa₀. In Nummer 6 werden dem Wortlaut die Wörter „die Mindestzahl und“ vorangestellt.“

- b) In Doppelbuchstabe ff und Doppelbuchstabe hh ist das Wort „soll“ jeweils durch das Wort „kann“ zu ersetzen.

Begründung:

Nach dem bisherigen § 9 Absatz 1 Nummer 6 BauGB konnte im Bebauungsplan zwar die Höchstzahl von Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt werden, aber nicht ihre Mindestzahl. Gerade im Interesse einer stärkeren Verdichtung und der Reduktion der Flächeninanspruchnahme kann es jedoch auch ein städtebauliches Bedürfnis für die Festsetzung der Mindestzahl von Wohnungen in Wohngebäuden geben.

§ 9 Absatz 1 Nummer 6 BauGB soll daher entsprechend und wie im Referentenentwurf vorgesehen, ergänzt werden.

Bei Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 Nummer 20 und 25 BauGB (Flächen oder Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft sowie von Bepflanzungen) soll künftig im Bebauungsplan auf die Möglichkeit zur Anordnung von Pflanz- und Maßnahmengboten nach § 178 BauGB hingewiesen werden.

Die geplante Neuregelung ist weder zielführend noch erforderlich. Die Möglichkeit der Gemeinden, einen Grundstückeigentümer durch Anordnung von Pflanz- und Maßnahmengboten zur Umsetzung dieser Maßnahmen zu bewegen, besteht unabhängig von deren „Androhung“ im Bebauungsplan. Die Formulierung „soll“ (= intendiertes Ermessen) ist daher in „kann“ zu ändern.

U 28. Zu Artikel 1 Nummer 11 Buchstabe a Doppelbuchstabe cc (§ 9 Absatz 1 Nummer 14 Buchstabe c BauGB)

In Artikel 1 Nummer 11 Buchstabe a Doppelbuchstabe cc ist § 9 Absatz 1 Nummer 14 Buchstabe c wie folgt zu fassen:

- „c) zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser, insbesondere zur dezentralen Bewirtschaftung von Niederschlagswasser, sowie die baulichen Maßnahmen zu diesem Zweck.“

Begründung:

Durch die vorgeschlagene Änderung wird klargestellt, dass die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser im Sinne einer wassersensiblen Stadtentwicklung in der Regel eine ausgewogene Kombination verschiedener Maßnahmen umfasst. Neben der Versickerung auch Maßnahmen zur Speicherung und Rückhalt von Niederschlagswasser. Diese ermöglichen teilweise erst in Kombination (Mulden-Rigolen-System) eine nachhaltige Bewirtschaftung der Wasserressourcen und können damit zu einem ausgeglichenen Wasserhaushalt bei-

tragen und die Grundwasserverfügbarkeit erhöhen. Wichtig ist hierbei, dass die Versickerung schadlos erfolgt und damit im Sinne des § 48 Satz 1 WHG keine nachteilige Veränderung der Wasserbeschaffenheit zu besorgen ist.

U 29. Zu Artikel 1 Nummer 11 Buchstabe a Doppelbuchstabe ee Dreifachbuchstabe bbb
(§ 9 Absatz 1 Nummer 16 Buchstabe c BauGB)

In Artikel 1 Nummer 11 Buchstabe a Doppelbuchstabe ee ist Dreifachbuchstabe bbb wie folgt zu fassen:

,bbb) Buchstabe c wird wie folgt gefasst:

„c) Gebiete, in denen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen oder der Erhaltung beziehungsweise Wiederherstellung des naturnahen Wasserhaushalts dienen, sowie die Art oder das Ausmaß dieser Maßnahmen,“

Begründung:

Die vorgeschlagene Änderung soll die gebietsweise Festsetzung aller Arten von dezentralen und zentralen Niederschlagswasserbewirtschaftungsmaßnahmen ermöglichen. Die Maßnahmen sollen auch der Verbesserung beziehungsweise weitestgehend der Erhaltung des für diese Region typischen natürlichen Wasserhaushalts (Referenzzustand) als Grundlage für eine wassersensible Stadt-/Siedlungsentwicklung dienen. Durch die Ergänzung „oder das Ausmaß“ sollen die erforderliche Intensität und Quantität einer der Maßnahmen zur Zielerreichung im Vorfeld bestimmt werden. Die Beschreibung durch Art und Ausmaß lässt offen, mit welchen Maßnahmen das Ziel der Erhaltung beziehungsweise der Wiederherstellung eines naturnahen Wasserhaushalts erreicht werden soll. Die Kommunen werden ermächtigt, Art und Ausmaß von erforderlichen Maßnahmen vorzugeben, damit in einem Gebiet Vorgaben der Wasserbehörden zum Wasserhaushalt eingehalten werden.

U 30. Zu Artikel 1 Nummer 11 Buchstabe a Doppelbuchstabe ee Dreifachbuchstabe ccc – neu – (§ 9 Absatz 1 Nummer 16 Buchstabe d BauGB)

In Artikel 1 Nummer 11 Buchstabe a Doppelbuchstabe ee ist nach Dreifachbuchstabe bbb folgender Dreifachbuchstabe ccc anzufügen:

,ccc) Buchstabe d wird wie folgt gefasst:

„d) die Baugrundstücke, die zur Wahrung eines naturnahen Wasserhaushaltes Maßnahmen zur natürlichen Versickerung, Verdunstung oder Rückhaltung von Wasser aus Niederschlägen vorweisen müssen, um insbesondere Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen, vorzubeugen und um eine wassersensible Stadtentwicklung zu fördern, sowie Art und Umfang dieser Maßnahmen;“ ‘

Begründung:

Die vorgeschlagene Änderung dient der Flexibilisierung. Die bisherige Festlegung von festen Flächen hat sich in der Praxis als zu starr erwiesen. Die Änderung soll die Festlegung aller Arten von Niederschlagswasserbewirtschaftungsmaßnahmen (nicht nur Flächenfestlegung) für eine Anzahl von durch zeichnerische oder textliche Festsetzungen bezeichnete Baugrundstücke ermöglichen; Maßnahmen können das Freihalten von Flächen aber auch Dachbegrünung, Mulden, Becken o. a. sein. Um alle Maßnahmen der Niederschlagswasserbewirtschaftung zu ermöglichen, wurde die Rückhaltung ergänzt. Die Maßnahmen sollen bei Neuerschließungen der weitgehenden Erhaltung des für diese Region typischen natürlichen Wasserhaushalts bzw. im Bestand der Verbesserung der Wasserhaushaltsbilanz als Grundlage für eine wassersensible Stadt-/Siedlungsentwicklung dienen. Die Beschreibung von Art und Umfang versetzt die Kommunen in die Lage, die erforderlichen Festlegungen für eine wassersensible Stadt-/Siedlungsentwicklung zu treffen und die Vorgaben der Wasserbehörden an den Wasserhaushalt einzuhalten.

Für die Entwicklung einer wassersensiblen Stadt/Siedlung reichen öffentliche Flächen allein nicht aus. Die Änderungen sind als Ergänzung zu den Änderungen in Artikel 1 Nummer 11 Buchstabe a Doppelbuchstabe ee Dreifachbuchstabe bbb (§ 9 Absatz 1 Nummer 16 Buchstabe c) zu sehen.

- U 31. Zu Artikel 1 Nummer 11 Buchstabe a Doppelbuchstabe gg Dreifachbuchstabe aaa
(§ 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa BauGB)
- bei An-
nahme
entfallen
Ziffer 32
und
Ziffer 33
- In Artikel 1 Nummer 11 Buchstabe a Doppelbuchstabe gg ist § 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa wie folgt zu fassen:
- „aa) bestimmte Immissionswerte oder Emissionsmengen oder bestimmte Emissionsniveaus von technischen Anlagen, die der Versorgung der baulichen Anlagen dienen, nicht überschritten werden dürfen oder“

Begründung:

Entsprechend der aktuellen Begründung zu § 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa BauGB bezieht sich die Vorschrift aktuell im Wesentlichen auf Lärm als schädliche Umwelteinwirkung. Sollten alle schädlichen Umwelteinwirkungen – also auch Gerüche – von der Neuregelung des § 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa BauGB erfasst sein, wie es die Einleitung nachleget („zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“), sollte der Begriff „Immissionswert“ als Oberbegriff für Immissionswerte und Immissionsrichtwerte aufgeführt sein.

Ferner soll der vorliegende Änderungsvorschlag einen effizienten Umgang mit dem erwarteten massiven Zubau von Luft-Wärmepumpen ermöglichen. Hierdurch können Vorgaben für maximal zulässige Schallleistungspegel der Anlagen im Bebauungsplan festgelegt werden, um damit Emissionen präventiv zu begrenzen und möglichen nachbarschaftlichen Lärmproblemen vorzubeugen.

U 32. Hilfsempfehlung zu Ziffer 31

Zu Artikel 1 Nummer 11 Buchstabe a Doppelbuchstabe gg Dreifachbuchstabe aaa
(§ 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa BauGB)

In Artikel 1 Nummer 11 Buchstabe a Doppelbuchstabe gg Dreifachbuchstabe aaa sind in § 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa die Wörter „bestimmte Werte“ durch die Wörter „bestimmte Emissionswerte“ zu ersetzen.

Begründung:

Im Gesetzentwurf zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung wird neu geregelt, dass im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen Gebiete festgesetzt werden können, in „denen bestimmte Werte zum Schutz vor Geräuschemissionen oder bestimmte Geräuschemissionskontingente nicht überschritten werden dürfen“, um vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Absatz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu schützen.

Der Teilsatz „bestimmte Werte zum Schutz vor Geräuschemissionen“ ist dabei im hohen Maße unbestimmt. Es bleibt unklar, ob hier Anforderungen an zulässige Emissionen aus dem Plangebiet heraus oder an Immissionen für Nutzungen im Plangebiet reguliert werden sollen.

Es soll deshalb klargestellt werden, dass hier Emissionswerte gemeint sind. Eine in immissionsschutzrechtlichen Verfahren verbindliche Festlegung von zulässigen Geräuschemissionen wäre nicht zielführend, da im Rahmen von immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) u. a. sicherzustellen ist, dass schädliche Umwelteinwirkungen nicht hervorgerufen werden (§ 5 BImSchG). Das ist in der Regel der Fall, wenn die Gesamtbelastung die Immissionsrichtwerte nach

Nummer 6 der TA Lärm nicht überschreitet. Hierzu gehören auch Immissionen durch Emissionen von Anlagen außerhalb des Plangebietes, die durch den Bebauungsplan nicht geregelt werden können. Hinzu kommt, das immissionschutzrechtliche Verfahren erst Jahre bis Jahrzehnte nach einem Planungsverfahren eingeleitet werden. Ob die dann zu beurteilende und bewertende Immissionssituation mit der zum Zeitpunkt der Festsetzung des Bebauungsplanes angenommenen identisch ist, kann nicht sicher vorausgesetzt werden. Der Bebauungsplan müsste ggf. an die aktuelle Situation und Rechtslage hinsichtlich der Immissionen angepasst werden. Dies könnte zu zeitlichen Verzögerungen für Nutzungen, die sich im Plangebiet ansiedeln wollen, führen.

Im Zusammenhang mit einer Gemengelage nach Nummer 6.7 TA Lärm oder der Ergänzenden Prüfung im Sonderfall nach Nummer 3.2.2 TA Lärm lassen sich in die Zukunft gerichtete Vorabfestlegungen von Grenzen der schädlichen Umwelteinwirkungen und der Zumutbarkeit kaum sachgerecht und rechtssicher abstecken. So ist bei der Nummer 6.7 TA Lärm beispielsweise zu beachten, dass die konkrete Schutzwürdigkeit des betroffenen Gebietes für die Höhe des Zwischenwertes in Gemengelage und die Frage, welche der unverträglichen Nutzungen zuerst verwirklicht würde, relevant ist. Diese Fragen können nicht vorab bei Ausweisung eines Bebauungsplangebietes abstrakt für etwaige zukünftige Nutzungen abschließend beurteilt werden. Bei der Prüfung nach Nummer 3.2.2 TA Lärm handelt es sich um eine Prüfung im konkreten Einzelfall. Das kann durch generelle Festsetzungen im Bebauungsplan nicht abgebildet werden.

Weiter bleibt festzuhalten, dass „Immissionswerte“, die auf Grundlage der TA Lärm, die der Bauleitplanung nur als „Orientierungshilfe“ dient, abgeleitet werden, bestenfalls orientierenden Charakter haben können.

Wo
Wi

33. Zu Artikel 1 Nummer 11 Buchstabe a Doppelbuchstabe gg Dreifachbuchstabe aaa (§ 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa BauGB)

entfällt bei
Annahme
von
Ziffer 31
oder
Ziffer 32

In Artikel 1 Nummer 11 Buchstabe a Doppelbuchstabe gg Dreifachbuchstabe aaa sind in § 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa nach dem Wort „Geräuschimmissionen“ die Wörter „ , einschließlich Innenraumpegel in Aufenthaltsräumen,“ einzufügen.

Begründung:

Mit der Erweiterung des neu gefassten § 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a BauGB soll klargestellt werden, dass zum Schutz vor Geräuschimmissionen auch Innenraumpegel festgesetzt werden dürfen. Dies dient der Konkretisierung sowie der Rechtssicherheit von Festsetzungen zum passiven Schallschutz in Bebauungsplänen, die in der Konsequenz niedrige Innenraumpegel gewährleisten sollen.

Zudem dient die Ergänzung dazu, spiegelbildlich zum Entwurf einer Sonderregelung im Fall des Heranrückens von Wohnbebauung an gewerbliche oder industrielle Nutzung (sogenannte „Experimentierklausel“) in der TA Lärm (Referentenentwurf der Bundesregierung vom 14. Mai 2024) eine klarstellende Ermächtigung im BauGB zu schaffen, um das mittelbare Schutzziel der Einhaltung bestimmter Innenraumpegel in Bebauungsplänen festsetzen zu können.

Insgesamt soll durch die Ermächtigung und durch die Anwendung von Innenraumpegelfestsetzungen in verdichteten undutzungsgemischten Räumen eine Erleichterung bei der Lösung von Lärmkonflikten erreicht werden, um dringend benötigten Wohnraum im Rahmen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderen Maßnahme der Innenentwicklung zu befördern.

Im Rahmen der planerischen Ausgestaltung (Abwägungsgebot) bleibt natürlich zu beachten, dass Maßnahmen wie Nutzungszuordnung, aktiver Schallschutz, Baukörperstellung, Grundrissgestaltung und ganz allgemein des architektonischen Selbstschutzes grundsätzlich prioritär zu berücksichtigen sind und ein aus Gesundheitsschutzgründen gebotenes Lärmschutzniveau weiterhin gewährleistet bleibt.

Wo 34. Zu Artikel 1 Nummer 11 Buchstabe a Doppelbuchstabe gg₁ – neu –
(§ 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB)

In Artikel 1 Nummer 11 Buchstabe a ist nach Doppelbuchstabe gg folgender Doppelbuchstabe gg₁ einzufügen:

„gg₁) „In Nummer 24 werden nach dem Wort „bleiben“ die Wörter „, sowie Maßnahmen zur Gassicherung“ eingefügt.“

Begründung:

In Marschgebieten, in denen im Boden aufgrund organogener Weichschichten (Klei, Torf, Mudde) aufgrund von Abbauprozessen des organischen Materials Bodengase (Methan, Kohlendioxid) gebildet werden, ist bei einer Bebauung dieser Flächen darauf zu achten, dass sich aufsteigende Bodengase nicht unter versiegelten Flächen oder in gefangenen Räumen anreichern können. Dafür sind bauliche Gassicherungsmaßnahmen notwendig, die vor allem dazu dienen, die Bodengase in die freie atmosphärische Luft abzuleiten.

In Bebauungsplänen sind daher Festsetzungen zur Ergreifung von Gassicherungsmaßnahmen notwendig. Zur Klarstellung sollte daher eine explizite Benennung der Ermächtigung der Festsetzung von Maßnahmen zur Gassicherung aufgenommen werden. Als Regelungsort bietet sich § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB hierfür an.

In 35. Zu Artikel 1 Nummer 11 Buchstabe d₁ – neu – (§ 9 Absatz 3a – neu – BauGB)

In Artikel 1 Nummer 11 ist nach Buchstabe d folgender Buchstabe d₁ einzufügen:

„d₁. Nach dem neuen Absatz 3 wird folgender Absatz 3a eingefügt:

„(3a) In einem Bebauungsplan, der auch die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf einzelnen Flächen begründet, kann festgesetzt werden, dass diese Nutzung unzulässig wird, wenn sie nicht innerhalb eines bestimmten Zeitraums verwirklicht wird. Die Folgenutzung ist festzusetzen. Nach Ablauf des Zeitraums ist auf den bis dahin unbebauten Flächen nur die Folgenutzung nach Satz 2 zulässig.““

Begründung:

Der Regelungsvorschlag soll den „Instrumentenkoffer“ der Gemeinden zur Baulandaktivierung erweitern und ihnen zusätzlich zum praxisuntunlichen Zwangsinstrument des Baugebots ein anreizbasiertes Gegenmodell zu Verfügung stellen, das zum Wohnungsbau motivieren und dem Horten von baureifen unbebauten Grundstücken entgegenwirken soll. Bauinteressenten haben bei diesem neuen „Wohnbaurecht als Chance“ die Möglichkeit, ihren Bauwunsch innerhalb eines bestimmten Zeitraums (zum Beispiel von sieben Jahren) zu realisieren und damit zur Baulandaktivierung beizutragen. In Härtefällen kann eine Fristverlängerung beziehungsweise eine Kaufoption der Gemeinde vorgesehen werden. Danach verfällt das Baurecht wieder.

Die gegenwärtig in § 9 Absatz 2 BauGB verortete Regelung des Baurechts auf Zeit beziehungsweise des bedingten Baurechts gilt nur in „besonderen Fällen“, was regelmäßig das Vorhandensein einer städtebaulichen Sondersituation voraussetzt. Eine konkrete „städtebauliche Sondersituation“ ist auch bei (dringendem) Wohnbedarf der Bevölkerung jedoch oft nur schwer zu begründen. Zudem bezieht sich § 9 Absatz 2 Satz 1 BauGB nur auf bestimmte der festgesetzten Nutzungen. Das ist für den hier vorgesehenen Regelungszweck zu eng. Vorgeschlagen wird daher die weitergehende Formulierung, die eine Kombination aus dem befristeten und bedingten Baurecht nach § 9 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 BauGB einerseits und § 9 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 BauGB andererseits darstellt.

Im Anschluss an dieses auflösend bedingte Baurecht ist eine Folgenutzung festzusetzen. In der Regel dürfte sich anbieten, als Folgenutzung eine private Grünfläche gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 15 BauGB festzusetzen.

Will die Gemeinde diese Grünflächen später als Bauflächen reaktivieren, bietet sich für die entsprechende Bebauungsplanänderung das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB an.

U 36. Zu Artikel 1 Nummer 11 Buchstabe f₁ – neu – (§ 9 Absatz 6a Satz 1, Satz 2 BauGB)

In Artikel 1 Nummer 11 ist nach Buchstabe f folgender Buchstabe f₁ einzufügen:

„f₁) Absatz 6a wird wie folgt geändert:

- aa) In Satz 1 werden am Satzende die Wörter „sollen nachrichtlich übernommen werden“ durch die Wörter „sind nachrichtlich zu übernehmen“ ersetzt.
- bb) In Satz 2 werden am Satzende die Wörter „sollen im Bebauungsplan vermerkt werden“ durch die Wörter „sind im Bebauungsplan zu vermerken“ ersetzt.“

Begründung:

Um den Belangen des Hochwasserschutzes gerecht zu werden, ist § 9 Absatz 6a BauGB von einer Soll-Regelung zu einer Ist-Regelung zu verschärfen.

Wo In 37. Zu Artikel Nummer 12 (§ 9a Absatz 2a – neu – BauGB) und Nummer 27 Buchstabe a (§ 34 Absatz 1 Satz 3 bis Satz 6 BauGB)

Artikel 1 ist wie folgt zu ändern:

- a) In Nummer 12 ist nach § 9a Absatz 2 folgender Absatz 2a einzufügen:

„(2a) Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile, in denen sich die Zulässigkeit eines Vorhabens nach seiner Art nach § 34 Absatz 1 oder Absatz 2 richtet, kann in einem Bebauungsplan für Maßnahmen der Klimaanpassung eine oder mehrere der folgenden Festsetzungen getroffen werden:

1. die Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung;
2. die Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser;
3. die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft;
4. die öffentlichen und privaten Grünflächen;

5. für einzelne Flächen sowie Teile baulicher Anlagen, insbesondere Dächer und Fassaden
 - a) das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
 - b) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern,wobei im Bebauungsplan auf die Möglichkeit der Anordnung eines Pflanz- und Maßnahmegebots nach § 178 hingewiesen werden soll;
 6. die Flächen,
 - a) die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen, um insbesondere Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen, vorzubeugen,
 - b) auf denen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen.“
- b) In Nummer 27 ist Buchstabe a zu streichen.

Begründung:

Die vorgeschlagene Änderung dient der Umsetzung der im Gesetzentwurf enthaltenen Intention, im unbeplanten Innenbereich wirksame Klimaanpassungsmaßnahmen zu ermöglichen. Die im Gesetzentwurf gewählte Umsetzung durch Stellung ergänzender Anforderungen zur Klimaanpassung an Vorhaben nach § 34 Absatz 1 BauGB durch die Kommunen im Rahmen des Einvernehmens oder des kommunalen Satzungserlasses birgt jedoch das Risiko, dass entsprechende Anforderungen ohne fachlich fundierte, gebiets- und maßnahmenbezogene sowie abgewogene Grundlage gestellt werden.

Die im Gesetzentwurf gewählte Umsetzung, wonach ergänzende Anforderungen zur Klimaanpassung erst mit Einreichung des Bauantrags gefordert werden können, birgt zudem das Risiko von Verfahrensverzögerungen und Kostensteigerungen, da die Baugenehmigungsbehörde diese zunächst nach pflichtgemäßem Ermessen zu prüfen hat und der Bauantragsteller im Nachhinein zu entsprechenden Nachweisen aufgefordert werden kann.

Die Einführung eines sektoralen Bebauungsplans zur Klimaanpassung gewährleistet dagegen die Einbeziehung mitbetroffener Fachbehörden sowie die

Schaffung eines stimmigen Gesamtkonzepts der Klimaanpassung. Die gesonderte Nennung der bereits durch einfachen Bebauungsplan möglichen Festsetzungsmöglichkeiten in § 9 Absatz 2a Nummern 1 bis 6 BauGB soll die städtebauliche Intention dieses Instruments zur Klimaanpassung hervorheben.

Wo
Wi

38. Zu Artikel 1 Nummer 19 Buchstabe b Doppelbuchstabe bb
(§ 13a Absatz 2 Nummer 5 BauGB)

bei An-
nahme
entfällt
Ziffer 39

In Artikel 1 Nummer 19 Buchstabe b ist Doppelbuchstabe bb ist zu streichen.

Begründung:*

[Wi]

[Die Anforderung, die Klimafolgen und Klimaanpassung in einem gesonderten Kapitel der Begründung eines Bebauungsplans darzustellen, ist nicht ziel führend. Wesentlich für das Verfahren nach § 13a BauGB sind die Vereinfachung und Beschleunigung der Planung. Bereits durch § 1b Absatz 5 BauGB ist sichergestellt, dass der Aspekt der Klimaanpassung in der Abwägung berücksichtigt wird. Entscheidend dafür ist, ob der Belang der Klimaanpassung berücksichtigt wurde und nicht, wie dieser Aspekt in der Begründung ausgeführt wird. Die Verpflichtung, eine Darstellung in einem gesonderten Teil der Begründung vorzunehmen, ist daher entbehrlich. Insbesondere ginge damit ein erhöhtes Rechtsrisiko für die Bebauungsplanverfahren einher, da das Fehlen einer gesonderten Darstellung als formeller Mangel angesehen werden könnte beziehungsweise Unsicherheiten ausgelöst würden, wie die Anforderung eines gesonderten Teils der Begründung konkret umzusetzen ist.]

{Wo}

{Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sollen die voraussichtlichen Auswirkungen des Klimawandels auf die planerisch zulässigen Nutzungen in der Planbegründung dargelegt werden.

Die Begründungspflicht ist abzulehnen, weil sie entgegen dem Ziel des Gesetzes zu einem unnötigen Bürokratieaufwand führen und im Ergebnis der Innenentwicklung schaden würde. Bereits nach derzeitigem Recht muss der Klimaanpassung in der Bauleitplanung Rechnung getragen werden. Die Regelung würde somit nur neue Begründungspflichten schaffen, ohne einen wirklichen Mehrwert aufzuweisen.}

* Bei Annahme werden die Begründungen redaktionell angepasst.

- U 39. In Artikel 1 Nummer 19 Buchstabe b Doppelbuchstabe bb (§ 13a Absatz 2 Nummer 5 BauGB)
- entfällt bei
Annahme
von
Ziffer 38
- In Artikel 1 Nummer 19 Buchstabe b Doppelbuchstabe bb sind in § 13a Absatz 2 Nummer 5 nach den Wörtern „des Klimawandels“ die Wörter „ , insbesondere durch Hochwasser- und Starkregenereignisse,“ einzufügen.

Begründung:

Zu begrüßen ist, dass im beschleunigten Verfahren nach § 13a Absatz 2 Nummer 5 BauGB (Artikel 1 Nummer 19) künftig in der Begründung gesondert dargelegt werden soll, welchen Auswirkungen des Klimawandels die nach den getroffenen Festsetzungen zulässigen Nutzungen voraussichtlich ausgesetzt sein werden und wie diese berücksichtigt worden sind. Anders als insbesondere etwa in § 1b Absatz 5 BauGB werden hier Hochwasser- und Starkregenereignisse nicht ausdrücklich aufgeführt. Da im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen wird, die gerade auch für die Berücksichtigung von Gefahren und Risiken durch Hochwasser- und Starkregenereignisse in der Bauleitplanung relevant sind, sollte aus Klarstellungsgründen und zur Hervorhebung dieser wichtigen Anwendungsfälle auch in § 13a Absatz 2 Nummer 5 BauGB ausdrücklich auf Hochwasser- und Starkregenereignisse hingewiesen werden.

- Wo 40. Zu Artikel 1 Nummer 23 Buchstabe a Doppelbuchstabe dd – neu –
(§ 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 9 – neu – BauGB) und
Buchstabe b (§ 24 Absatz 2 Satz 2 – neu – BauGB)

In Artikel 1 ist Nummer 23 wie folgt zu ändern:

a) Buchstabe a ist wie folgt zu fassen:

,a) Absatz 1 Satz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Nummer 1 < ... weiter wie Vorlage ...>

bb) In Nummer 7 wird am Ende das Wort „sowie“ gestrichen.

cc) In Nummer 8 wird am Ende der Punkt durch ein Komma und das Wort „sowie“ ersetzt.

dd) Folgende Nummer 9 wird angefügt:

„9. in Gebieten nach den §§ 30, 33 oder 34, wenn eines oder mehrere Grundstücke mit einer baulichen Anlage mit mehr als 50 Wohneinheiten bebaut ist und wenn Tatsachen die Annahme

rechtfertigen, dass durch den Erwerb des Grundstücks und die damit verfolgten Zwecke erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das soziale oder städtebauliche Umfeld zu erwarten sind.“

b) In Buchstabe b ist dem § 24 Absatz 2 folgender Satz anzufügen:

„Dieser Absatz findet keine Anwendung auf § 24 Absatz 1 Nummer 9.“

Begründung:

Großwohnanlagen prägen das Bild zahlreicher Städte und Kommunen in Deutschland und sind Heimat tausender Mitbürgerinnen und Mitbürger. Zu oft sind diese jedoch in einem schlechten baulichen Zustand und werden von den besitzenden Unternehmen nur unzureichend unterhalten. Diese Umstände belasten nicht nur die Bewohnerinnen und Bewohner, sondern strahlen auch auf die betroffenen Quartiere aus. Der vorliegende Änderungsantrag strebt daher die Novellierung der Vorkaufsrechte nach §§ 24 ff. BauGB für ein generelles Vorkaufsrecht der Gemeinde für Großwohnanlagen und Verkäufe von Mietwohnungsbeständen an, deren Volumen gesamtstädtische oder gemeindliche Relevanz für den kommunalen Wohnungsmarkt besitzt. Der Gesetzentwurf berücksichtigt zwar Vorkaufsrechte und schafft eine Aufweitung des Tatbestandsrahmens für solche, die die Ausübung von Vorkaufsrechten im Eigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz betreffen, dies allerdings nur dann, wenn alle Eigentumswohnungen gemeinsam in einem Kaufvertrag verkauft werden. Dies ist zwar begrüßenswert, dürfte jedoch in der Praxis eine eher untergeordnete Bedeutung spielen zumal in diesem Fall insbesondere die Ausübungshürde des § 26 Nummer 4 BauGB verbleibt.

Die Ausweitung des bisher geltenden Vorkaufsrechts im BauGB auf einen speziellen Tatbestand der Großwohnanlagen könnte den Städten und Gemeinden einen größeren Handlungsspielraum für zukünftige Quartiersentwicklungen einräumen. Mit einem größeren Handlungsspielraum ist in diesem Sinne gemeint, zum Beispiel die Möglichkeit zu haben auf großvolumige Wohnungsverkäufe Einfluss zu nehmen, besonders wenn diese Relevanz für die Verfassung und Weiterentwicklung einer Quartiersentwicklung und des Wohnungsmarktes insgesamt haben. Die angestrebte Novellierung zielt neben der Verbesserung der Wohnverhältnisse, beispielsweise durch die Reparatur essenzieller Infrastruktur, auch auf Möglichkeiten zur Attraktivierung der Quartiere, wie die Umsetzung von Maßnahmen zur sozialen Mischung und Kriminalitätsprävention.

Wo 41. Zu Artikel 1 Nummer 23 Buchstabe c (§ 24 Absatz 2a BauGB)

In Artikel 1 Nummer 23 Buchstabe c ist § 24 Absatz 2a wie folgt zu fassen:

„(2a) Ein Vorkaufsrecht steht der Gemeinde auch beim Kauf von Anteilen an einer Gesellschaft zu, zu deren Vermögen unmittelbar oder mittelbar ein oder mehrere Grundstücke im Gemeindegebiet gehören, wenn einziger oder wenigstens vordergründiger Zweck der veräußerten Gesellschaft die Grundstücksverwaltung ist oder das Grundstück den wesentlichen Vermögensgegenstand der veräußerten Gesellschaft darstellt. Die für den Kauf von Grundstücken geltenden Bestimmungen dieses Abschnitts sind entsprechend auf solche Rechtsgeschäfte anzuwenden.“

Begründung:

§ 24 Absatz 2a BauGB sieht vor, dass die rechtsgeschäftliche Verpflichtung, das Eigentum an einem Grundstück an eine Gesellschaft zu übertragen, einem Kauf gleichstehen soll, wenn die Gegenleistung ausschließlich in einer Geldzahlung besteht. Nach der Begründung des Gesetzentwurfs soll die Regelung der möglichen Umgehung des gemeindlichen Vorkaufsrechts durch sogenannte Share Deals begegnen.

Mit dem Begriff „Share Deal“ wird nach allgemeinem Verständnis die Veräußerung von Anteilen an einer Gesellschaft beschrieben, die als Grundstückseigentümerin im Grundbuch eingetragen ist – die Veräußerung des Grundstücks selbst bleibt aus. Ein Vorkaufsrecht besteht nach dem Wortlaut des § 24 Absatz 1 BauGB, der einen „Kauf von Grundstücken“ voraussetzt, in diesen Fallkonstellationen grundsätzlich nicht.

Gerade diese Fallkonstellationen erfasst der Gesetzentwurf jedoch nicht. Vielmehr wird dort eine Konstellation beschrieben, die einen Kaufvertrag im Sinne des § 433 BGB darstellt, weshalb es der vorgeschlagenen Regelung von vornherein nicht bedarf. Der Gesetzentwurf ist ungeeignet, das beschriebene Problem zu lösen.

So wird eine Regelung vorgeschlagen, nach deren Satz 1 der Gemeinde ein Vorkaufsrecht beim Kauf von Anteilen an einer Gesellschaft zusteht, zu deren Vermögen unmittelbar oder mittelbar ein oder mehrere Grundstücke gehören. Der Regelungsvorschlag knüpft an die Rechtsprechung zum sogenannten Geschäft zur Umgehung eines vertraglich eingeräumten Vorkaufsrechts an (vergleiche nur BGH, Urteil vom 27. Januar 2012 – BGH V ZR 272/10 –, NJW 2012, 1354 f.), verzichtet jedoch anders als diese auf subjektive Umgehungsabsichten. Ausreichend ist nach dem Wortlaut, dass ein Grundstück nur mittelbar dem Vermögen einer Gesellschaft zuzurechnen ist. Maßgeblich ist hierbei eine wirtschaftliche Betrachtung. Zudem setzt das Vorkaufsrecht voraus, dass einziger oder wenigstens vordergründiger Zweck der veräußerten Gesellschaft die Verwaltung des Grundstücks ist beziehungsweise das Grundstück den wesentlichen Vermögensgegenstand der veräußerten Gesellschaft darstellt (vergleiche

etwa Beckmann/Ellner, NVwZ 2018, 1187 [1189] m.w.N. oder Wissenschaftlicher Dienst des Deutschen Bundestages, Sachstand, WD 7 – 3000 – 177/18, Seite 6).

Satz 2 der vorgeschlagenen Regelung bewirkt die entsprechende Anwendbarkeit der Vorschriften. Hieraus ergibt sich insbesondere, dass die in Satz 1 genannten Fallgestaltungen entsprechend § 28 Absatz 1 Satz 1 BauGB anzuzeigen sind.

Wo
Wi 42. Zu Artikel 1 Nummer 24a – neu – (§ 26 Nummer 4 Satz 2 – neu – BauGB)

Nummer 24b – neu – (§ 27 Satz 1a – neu –,

Satz 1b – neu –,

Satz 1c – neu – und

Satz 3 BauGB),

Nummer 24c – neu – (§ 27a Absatz 1 Satz 3 – neu – BauGB) und

Nummer 35a – neu – (§ 89 Absatz 3 Satz 1a – neu – BauGB)

Artikel 1 ist wie folgt zu ändern:

a) Nach Nummer 24 sind folgende Nummer 24a, Nummer 24b und Nummer 24c einzufügen:

„24a. § 26 Nummer 4 wird folgender Satz angefügt:

„Dies gilt nicht für Grundstücke im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2.“

24b. § 27 Absatz 1 wird wie folgt geändert:

a) Nach Satz 1 werden folgende Sätze eingefügt:

„Für Grundstücke im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 kann die Gemeinde zur Abwendung des Vorkaufsrechts vom Käufer die Verpflichtung zur Nutzung entsprechend den Zielen und Zwecken der Satzung für die Geltungsdauer der Satzung, höchstens aber über einen Zeitraum von 20 Jahren verlangen. Eine Verpflichtung zum Unterlassen von Maßnahmen, auf deren Genehmigung gemäß § 172 Absatz 4 Satz 2 oder Satz 3 Nummern 1 bis 4 ein Anspruch besteht, ist ausgeschlossen. Die Verpflichtung muss vor Ablauf der Frist nach § 28 Absatz 2 Satz 1 erfolgen.“

b) In Satz 3 wird die Angabe „oder 2“ durch die Angabe „bis 5“ ersetzt.

24c. In § 27a wird dem Absatz 1 folgender Satz angefügt:

„Für den Inhalt der Verpflichtung nach Nummer 1 gelten § 27 Absatz 1 Satz 2 und 3 sinngemäß.“

b) Nach Nummer 35 ist folgende Nummer 35a einzufügen:

,35a. In § 89 Absatz 3 wird nach dem Satz 1 folgender Satz eingefügt:

„Für den Inhalt der Verpflichtung nach Satz 1 gelten § 27 Absatz 1 Satz 2 bis 3 sinngemäß.“

Begründung:

Aufgrund eines Urteils des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG 4 C 1.20 – Urteil vom 9. November 2021) ist es den Städten und Gemeinden nahezu unmöglich geworden, in sozialen Erhaltungsgebieten Vorkaufsrechte zielgerichtet zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung auszuüben. Den Städten und Gemeinden wurde damit ein zentrales und effektives Instrument genommen, um bezahlbaren Wohnraum zu erhalten und Menschen vor Verdrängung aus ihrem angestammten Wohnumfeld zu schützen. Die Änderungen der genannten Vorschriften stellen die Handlungsfähigkeit der Städte und Gemeinden zu einer erhaltungsrechtlich zweckmäßigen Vorkaufsrechtsausübung wieder her.

Wo
Wi

43. Zu Artikel 1 (§§ 24 bis 28 BauGB)

Der Bundesrat bittet dringend, den Gesetzentwurf im weiteren Gesetzgebungsverfahren hinsichtlich des Themas Vorkaufsrechte grundlegend zu überarbeiten und die Regelungen so zu effektivieren, dass Städte und Gemeinden Vorkaufsrechte als aktives Instrument nutzen können, um für den Wohnungsbau geeignete Grundstücke wieder dem Markt zuzuführen.

Begründung:

Die praktischen Erfahrungen, die Städte und Gemeinden bei dem Einsatz von Vorkaufsrechten als Instrument einer aktivierenden Bodenpolitik machen, belegen einen erheblichen Novellierungsbedarf der §§ 24 ff. BauGB. Anpassungen sind daher insbesondere in den folgenden Punkten erforderlich:

Ein generelles Vorkaufsrecht der Städte und Gemeinden an allen Grundstücken in ihrem Gebiet würde die Nutzung der Vorkaufsrechte effektiver als bislang ermöglichen. Insbesondere stünden Verwaltungskapazitäten, die derzeit für den Erlass von Vorkaufsrechtssatzungen und -verordnungen aufgebracht werden müssen, für eine zielgerichtete Ausübungspraxis zur Verfügung.

Darüber hinaus werden Grundstücke mehr und mehr im Rahmen von Gesellschaftsverkäufen übertragen. Grundstücke, die Gegenstand derartiger Transaktionen sind, wären grundsätzlich vom gemeindlichen Vorkaufsrecht umfasst, werden der Gemeinde aber nicht angezeigt. Wenn die Gemeinde doch von einem solchen Verkauf erfährt, birgt eine Ausübung des Vorkaufsrechts auf Grundlage der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und des Bundesgerichtshofes ein hohes rechtliches Risiko und praktische Abwicklungsprobleme. Gerade große oder prominent liegende Grundstücke mit großer städtebaulicher Bedeutung werden vornehmlich von Immobilienunternehmen verkauft und gekauft, bei denen Grundstücke in gesellschaftsrechtliche Strukturen eingebracht sind („Projektgesellschaften“), die fast nur dem Zweck der Grundstückübertragung dienen. Die in dem Entwurf insoweit vorgesehene Regelung (§ 24 Absatz 2a BauGB) ist jedoch nicht die Konstellation, die bei der Ausübung kommunaler Vorkaufsrechte das wesentliche Problem bereitet. Erfasst werden muss der immobilienwirtschaftliche Normalfall, nach dem eine Gesellschaft (ganz oder mit dem überwiegenden Teil ihrer Anteile) verkauft wird, deren Zweck wesentlich darin besteht, als Eigentümerin und gegebenenfalls Entwicklungsgesellschaft für das oder die Grundstücke eines städtebaulichen Projekts zu dienen. Solche Share Deals, bei denen die tatsächliche wirtschaftliche Verfügungsgewalt über die Grundstücke übergeht, ohne dass sich die Eigentümerstellung der Gesellschaft ändert, stellen den wesentlichen Fall dar, in dem kommunale Vorkaufsrechte leerlaufen.

Zur Vermeidung von Rechtsunsicherheit sollte ferner § 27 Absatz 1 Satz 2 BauGB dahingehend präzisiert werden, dass die dort genannte Abwendungsmöglichkeit des Käufers nur dann greift, wenn auch der Grund für die Ausübung des kommunalen Vorkaufsrechts ist, dass eine auf dem Grundstück befindliche bauliche Anlage Missstände oder Mängel im Sinne des § 177 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB aufweist. Die derzeitige Gesetzesformulierung geht ohne sachlich gerechtfertigten Grund darüber hinaus.

Außerdem hemmt das Rücktrittsrecht nach § 28 Absatz 3 BauGB bei einer Reduzierung des Kaufpreises auf den Verkehrswert die Wirksamkeit der Vorkaufsrechte als Instrument.

Hilfsweise sollte § 28 BauGB dahingehend ergänzt werden, dass die Gemeinde auch in Fällen, in denen der Verkäufer wegen einer kaufpreisreduzierten Vorkaufsrechtsausübung vom Vertrag zurücktritt, nicht verpflichtet ist, ein Zeugnis über die Nichtausübung des Vorkaufsrechts auszustellen. Durch diese Klarstellung wird sichergestellt, dass die Möglichkeit der Gemeinden, Vorkaufsrechte kaufpreisreduziert zum Verkehrswert auszuüben, ihre bodenpreisdämpfende Wirkung nachhaltig entfalten kann.

Wo
Wi

bei An-
nahme
entfallen
Ziffer
45
und
Ziffer 46

44. Zu Artikel 1 Nummer 26 (§ 31 Absatz 3 Satz 2 und
Satz 3 und
Absatz 4 – neu – BauGB)

In Artikel 1 ist Nummer 26 wie folgt zu fassen:

,26. § 31 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 3 wird wie folgt gefasst:

aa) Satz 1 wird wie folgt gefasst:

< ... weiter wie Vorlage ... >

bb) Satz 2 und 3 werden wie folgt gefasst:

„Dient die Befreiung

1. der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gebäudes, insbesondere seiner Aufstockung, oder

2. der Errichtung eines Gebäudes, das nach Art der baulichen Nutzung nach dem Bebauungsplan zulässig wäre,

ist das Einzelfallerfordernis nach Satz 1 nicht anwendbar. Für die Zustimmung der Gemeinde nach Satz 1 gilt § 36 Absatz 2 Satz 2 entsprechend.“

b) Folgender Absatz 4 wird angefügt:

„(4) Die Befreiung nach Absatz 2 oder Absatz 3 kann mit einer Nebenbestimmung verbunden werden, nach der nur oder zu einem bestimmten Anteil Wohnungen errichtet werden dürfen, die die Voraussetzungen nach § 9 Absatz 1 Nummer 7 Buchstabe a oder nach § 9 Absatz 1 Nummer 7 Buchstabe b erfüllen.“

Begründung:

Die in § 31 Absatz 3 Satz 2 BauGB vorgeschlagene Abweichungsmöglichkeit von dem Einzelfallerfordernis muss in zweifacher Hinsicht angepasst werden: Zunächst birgt die Ausgestaltung als Ermessensvorschrift das Risiko einer fehlerhaften Ermessensausübung, einer aus Angst vor deren Folgen unnötig restriktiven Anwendung der Bestimmung durch die Genehmigungsbehörden und einer einengenden Interpretation durch die Rechtsprechung. Die Nichtanwendbarkeit des Einzelfallerfordernisses in den in den Nummern 1 und 2 des § 31 Absatz 3 Satz 2 BauGB geregelten Fällen muss daher als gebundene Entschei-

dung geregelt werden. Außerdem ist nicht ersichtlich, warum das Einzelfallfordernis nur dann verzichtbar sein soll, wenn die Gemeinde begründen kann, entsprechende Befreiungen voraussichtlich auch in vergleichbaren Fällen zu erteilen. Diese Anforderung begründet vielmehr in Kombination mit der in § 31 Absatz 3 Satz 3 BauGB geregelten Veröffentlichungspflicht eine erhebliche Rechtsunsicherheit, da die Grenzen zwischen der Zulassungsentscheidung über ein individuelles Vorhaben und der abstrakt-generellen Regelung der Zulässigkeit einer Vielzahl von Vorhaben in einem Bebauungsplan verschwimmen. Daher muss diese Voraussetzung ersatzlos entfallen.

Auch die in § 31 Absatz 3 Satz 3 BauGB vorgeschlagene Pflicht zur Veröffentlichung und Zugänglichmachung des Inhalts der jeweils ersten nach § 31 Absatz 3 Satz 2 BauGB erteilten Befreiung muss entfallen. Rechtstheoretisch würde eine bislang unbekannte Kategorie in das Baurecht eingefügt, die zwischen der Baugenehmigung und dem Bauleitplan steht. Die damit in der Verwaltungspraxis und der Rechtsprechung einhergehenden Unsicherheiten wären erheblich. So ist schon unklar, wie „vergleichbare Fälle“ im bisherigen § 31 Absatz 3 Satz 1 BauGB auszulegen ist: Wird der Baublock, das Baugebiet, der Straßenzug, das ganze Bebauungsplan-Gebiet erfasst? Werden zum Beispiel nur Aufstockungen um die gleiche Geschosshöhe oder alle Aufstockungen erfasst? Der Sinn der Veröffentlichung ist auch nicht ersichtlich. Bereits jetzt ist es möglich, im Rahmen einer Bauberatung zu klären, ob eine Befreiung nach § 31 Absatz 3 BauGB in Betracht kommt. Eine Befreiung nach § 31 Absatz 3 BauGB kann auch in einem Vorbescheidsverfahren (rechtsverbindlich) erteilt werden. Unklar ist schließlich auch die Folge von Verstößen gegen diese Veröffentlichungspflicht.

In einem neuen § 31 Absatz 4 BauGB soll klarstellend geregelt werden, dass Befreiungsentscheidungen nach § 31 Absatz 2 und Absatz 3 BauGB mit Nebenbestimmungen versehen werden können, nach denen die zu errichtenden Wohnungen ganz oder zum Teil so zu errichten sind, dass sie die Voraussetzungen nach § 9 Absatz 1 Nummer 7 Buchstaben a oder b BauGB (förderungs-fähiger beziehungsweise geförderter Wohnraum) erfüllen. Durch solche Nebenbestimmungen kann erreicht werden, dass auch Wohnungen entstehen, die den Gruppen mit den meisten Schwierigkeiten beim Zugang zum Wohnungsmarkt zugutekommen, oder die zur Verbesserung der sozialen Durchmischung von Quartieren beitragen. Im Sinne der Sozialbindung des Eigentums wird so der wirtschaftliche Vorteil der Befreiung für Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer mit einem gesellschaftlichen Vorteil verknüpft.

- Wo 45. Zu Artikel 1 Nummer 26 (§ 31 Absatz 3 Satz 2 und Satz 3 BauGB)*
- entfällt bei
Annahme
von
Ziffer 44
- In Artikel 1 Nummer 26 ist § 31 Absatz 3 wie folgt zu ändern:
- a) In Satz 2 sind die Wörter „wenn entsprechende Befreiungen voraussichtlich auch in vergleichbaren Fällen erteilt werden sollen und“ zu streichen.
 - b) Satz 3 ist zu streichen.

Begründung:

Das im Gesetzentwurf vorgesehene Entfallen des Einzelfallerfordernisses wird an die mit Rechtsunsicherheiten verbundene Prognose geknüpft, dass entsprechende Befreiungen voraussichtlich auch in vergleichbaren Fällen erteilt werden sollen. Es bleibt unklar, anhand welcher Kriterien die unteren Bauaufsichtsbehörden diese Prognose treffen sollen beziehungsweise ob bereits aus dem Umstand, dass der beantragten Befreiung keine städtebauliche Einzelfallsituation zugrunde liegt, auf das Vorliegen dieser Voraussetzung geschlossen werden darf.

Bei der Frage, ob „entsprechende Befreiungen voraussichtlich auch in vergleichbaren Fällen erteilt werden sollen“, handelt es sich um ein zukünftiges und unbestimmtes Ereignis und nicht um eine objektiv (von der Genehmigungsbehörde) feststellbare Tatsache. Die Verknüpfung der tatbestandlichen Genehmigungsvoraussetzungen mit einer unbestimmten Bedingung, deren Eintritt letztlich vom Zufall abhängen dürfte, erscheint unter den Gesichtspunkten des Rechtsstaatsprinzips sowie des Bestimmtheitsgrundsatzes sehr problematisch. Zur Erleichterung des Verwaltungsvollzugs ist diese Zusatzvoraussetzung daher zu streichen.

Gleiches gilt für die bislang vorgesehene Veröffentlichungspflicht der Gemeinde für derartige Befreiungen. Diese Vorgabe erzeugt lediglich zusätzlichen Verwaltungsaufwand zu Lasten der Städte und Gemeinden. Die Regelung erscheint auch nicht angemessen, da die am Verfahren beteiligten Nachbarn ohnehin über den Inhalt erteilter Baugenehmigungen, Bauvorbescheide sowie den Inhalt von Befreiungen in Kenntnis gesetzt werden.

- U 46. Zu Artikel 1 Nummer 26 (§ 31 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 – neu – BauGB)
- entfällt bei
Annahme
von
Ziffer 44
- In Artikel 1 Nummer 26 ist § 31 Absatz 3 Satz 2 wie folgt zu ändern:
- a) In Nummer 2 ist der Punkt am Ende durch ein Komma zu ersetzen.
 - b) Nach Nummer 2 ist folgende Nummer 3 einzufügen:

* Im Wo als Hilfsempfehlung zu Ziffer 44 beschlossen.

- „3. keinen nach den verfügbaren Planungsgrundlagen oder Klimadatenauswertungen von den negativen Auswirkungen des Klimawandels wie erhöhter Hitzebelastung oder Gefahren und Schäden durch Hochwasser oder Starkregenereignisse besonders betroffenen Bereich betrifft.“

Begründung:

Weil Freiflächen in den Innenstadtbereichen für die Mikroklimaregulation sowie den Wasserabfluss essentiell sind, bedarf § 31 Absatz 3 BauGB ergänzender Bedingungen. Von einer standardisierten Nachverdichtung im Innenbereich sind auf der Grundlage vorhandener Klimainformationen wie Starkregengefahrenkarten oder Stadtklimaanalysen identifizierte, besonders betroffene Bereiche auszunehmen.

U 47. Zu Artikel 1 Nummer 27 Buchstabe a (§ 34 Absatz 1 Satz 3 BauGB)

In Artikel 1 Nummer 27 Buchstabe a sind in § 34 Absatz 1 Satz 3 das Wort „können“ durch das Wort „sind“ und die Wörter „gestellt werden“ durch die Wörter „zu stellen“ zu ersetzen.

Begründung:

Der vorliegende Gesetzentwurf eröffnet den Bauaufsichtsbehörden die Möglichkeit, nach pflichtgemäßem Ermessen zusätzliche Anforderungen an Vorhaben nach § 34 Satz 1 BauGB zu stellen, die der Klimaanpassung dienen.

Mittlerweile ist wissenschaftlich belegt, dass gerade durch den § 34 BauGB die Innenverdichtung und die damit einhergehenden Effekte wie zunehmende Erwärmung, abnehmende Luftzirkulationen oder auch zunehmende Verkehrs- und Lärmbelastungen in städtischen Bereichen stark gefördert wird. Im Zuge der doppelten Innenentwicklung, bei der auch die grüne Infrastruktur zu berücksichtigen ist, sollte diese Regelung als verbindliche Vorgaben eingeführt werden.

Demnach müssten an Vorhaben nach § 34 BauGB verhältnismäßige Anforderungen zur Anpassung an den Klimawandel gestellt werden.

In
U

48. Zu Artikel 1 Nummer 28 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa (§ 35 Absatz 1
Nummer 3 BauGB)

Artikel 1 Nummer 28 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa ist wie folgt zu fassen:

- ,aa) In Nummer 3 werden das Wort „Telekommunikationsdienstleistungen“ durch das Wort „Telekommunikationsdiensten“ ersetzt und nach dem Wort „Abwasserwirtschaft“ die Wörter „ ,der Kreislaufwirtschaft durch Baustoffrecycling“ eingefügt.‘

Begründung:

Mit der zum 1. August 2023 in Kraft getretenen Ersatzbaustoffverordnung (EBV) stehen bundesweit rechtsverbindliche Vorgaben und einheitliche Standards für die Verwertung mineralischer Abfälle als Sekundärbaustoffe (mineralische Ersatzbaustoffe) zur Verfügung, die auch für das Baustoffrecycling als maßgeblichem Bestandteil der Kreislaufwirtschaft neue rechtliche Grundlagen und fachliche Prioritäten begründen. Mineralische Abfälle stellen den mit Abstand größten Abfallstrom in Deutschland dar. Die Ermöglichung und Steuerung seiner Verwertung ist eine zentrale umweltpolitische Aufgabe. Ein entscheidender Verwertungsweg für mineralische Abfälle ist das Recycling, also die Aufbereitung und der nachfolgende Einbau in technische Bauwerke.

In der Praxis bereitet oftmals das Auffinden geeigneter Standorte für die Neuerrichtung oder Erweiterung von Anlagen zur Lagerung, Behandlung und Wiederaufbereitung von mineralischen Abfällen Probleme. Baustoffrecyclinganlagen sind in der Regel emissions- und flächenintensiv. Vor Inkrafttreten der EBV haben die Gerichte ganz überwiegend die individuellen und monetären Interessen des Betreibers an der wirtschaftlichen Nutzung von Bauschutt, nicht aber das allgemeine öffentliche Interesse an dessen Wiederverwertung als Baustoff in den Vordergrund gestellt und mit dieser Begründung eine Privilegierung solcher Vorhaben im bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 Absatz 1 Nummer 4 BauGB verneint. Diese Beurteilung wird dem mit dem Inkrafttreten der EBV einhergehenden Paradigmenwechsel jedoch nicht mehr gerecht. Das öffentliche Interesse an der Baustoffverwertung durch Recycling von Bau- und Abbruchabfällen und dessen besonderer „Gemeinwohlbezug“ sind auch mit Blick auf Artikel 20a Grundgesetz deutlich höher zu bewerten.

Mit der vorgeschlagenen Änderung soll klargestellt werden, dass Vorhaben, die der Kreislaufwirtschaft und dem Baustoffrecycling dienen an geeigneten Standorten im Außenbereich privilegiert zulässig sind. Dazu zählen bestehende Steinbruchbetriebe oder Betriebe zum Kies- und Sandabbau sowie Deponien oder Gewerbebetriebe zur Herstellung bzw. zum Umschlag von Baustoffen. Den Gemeinden steht mit der Konzentrationsflächenplanung nach § 35 Absatz 3 Satz 3 BauGB gleichzeitig noch ein wirksames Steuerungsmittel zur Verfügung.

U 49. Zu Artikel 1 Nummer 28 Buchstabe a Doppelbuchstabe bb (§ 35 Absatz 1 Nummer 5 BauGB)

Artikel 1 Nummer 28 Buchstabe a Doppelbuchstabe bb ist wie folgt zu fassen:

- „bb) In Nummer 5 werden die Wörter „der Wasserenergie dient,“ durch die Wörter „geothermischer Energie oder der Wasserenergie dient, wobei für die Geothermievorhaben § 249 Absatz 1 entsprechend gilt,“ ersetzt.“

Begründung:

Die vorgesehene Ergänzung des bauplanungsrechtlichen Privilegierungstatbestandes für den sogenannten Außenbereich in § 35 Absatz 1 Nummer 5 BauGB um Vorhaben der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung geothermischer Energie wird begrüßt. Entsprechend § 249 Absatz 1 BauGB sollte aber auch diese weitere Erleichterung der Vorhabenzulassung hinsichtlich der in § 35 Absatz 3 Satz 3 BauGB genannten Belange auf die Geothermievorhaben erstreckt werden.

Wo 50. Zu Artikel 1 Nummer 28 Buchstabe a Doppelbuchstabe cc – neu –
(§ 35 Absatz 1 Nummer 9 BauGB)

In Artikel 1 Nummer 28 Buchstabe a ist nach Doppelbuchstabe bb folgender Doppelbuchstabe cc einzufügen:

- „cc) In Nummer 9 werden nach dem Wort „Strahlungsenergie“ die Wörter „zur Erzeugung von Strom und Wärme“ eingefügt.“

Begründung:

Im Rahmen der BauGB-Digitalisierungsnovelle vom Juli 2023 wurde in § 35 Absatz 1 Nummer 9 BauGB ein neuer Privilegierungstatbestand für sogenannte Agri-Photovoltaikanlagen eingeführt, der hinsichtlich bestimmter Anforderungen auf § 48 EEG verweist. Unklar ist, ob von dieser Privilegierung auch Solarthermie-Anlagen erfasst werden. Zwar bezieht sich die Regelung in § 35 Absatz 1 Nummer 9 BauGB allgemein auf den übergeordneten Begriff „Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie“, der nach allgemeinem Verständnis sowohl Photovoltaikanlagen zur Energieerzeugung als auch solarthermische Anlagen zur Erzeugung von Wärme erfasst. Andererseits legt der Verweis auf das EEG mit seiner Begriffsbestimmung in § 3 Nummer 41 EEG eine Beschränkung des Privilegierungstatbestandes auf Photovoltaikanlagen nahe.

Da letzteres nicht gewollt sein kann, soll im Rahmen der laufenden BauGB-Novelle nunmehr klargestellt werden, dass auch Solarthermie-Anlagen zur Wärmeengewinnung grundsätzlich vom Privilegierungstatbestand des § 35 Absatz 1 Nummer 9 BauGB erfasst werden können.

Wo In	51. <u>Zu Artikel 1 Nummer 28 Buchstabe a</u>	<u>Doppelbuchstabe cc – neu – ,*</u> <u>Doppelbuchstabe dd – neu – ,</u> <u>Doppelbuchstabe ee – neu –</u>
entfällt bei Annahme von Ziffer 62	(§ 35 Absatz 1 Nummer 8, Nummer 9 und Nummer 10 – neu – und Buchstabe b ₁ – neu – (§ 35 Absatz 5 Satz 2 BauGB)**	

In Artikel 1 ist Nummer 28 wie folgt zu ändern:

- a) Dem Buchstaben a sind folgende Doppelbuchstaben cc bis ee anzufügen:
- ,cc) In Nummer 8 Buchstabe b wird das Wort „oder“ am Ende gestrichen.
 - dd) In Nummer 9 Buchstabe c wird der Punkt am Ende durch das Wort „ , oder“ ersetzt.
 - ee) Folgende Nummer 10 wird angefügt:
„10. der Erfüllung der Aufgaben einer öffentlichen Feuerwehr oder des Katastrophen- und Bevölkerungsschutzes dient.“
- b) Nach Buchstabe b ist folgender Buchstabe b₁ einzufügen:
- ,b₁) In Absatz 5 Satz 2 wird die Angabe „9“ jeweils durch die Angabe „9 und 10“ ersetzt.

Begründung:

Öffentliche Feuerwehren sind angesichts ihres umfangreichen Aufgabenspektrums des abwehrenden und vorbeugenden Brandschutzes sowie der technischen Hilfeleistung bei Not- und Unglücksfällen von herausragender Relevanz für die Allgemeinheit. Das kommunale Feuerwehrwesen stellt einen elementaren Bestandteil der staatlichen Daseinsvorsorge dar. Es genießt als unverzichtbares Instrument zum Schutz von Menschen, Tieren und Sachen eine immense

* Im Wo als Hilfsempfehlung zu Ziffer 62 beschlossen.

** Bei Annahme mit Ziffer 53 oder Ziffer 54 redaktionelle Anpassung im Beschluss.

Bedeutung. Darüber hinaus füllen freiwillige Feuerwehren im ländlichen Raum vielgestaltige soziale Komponenten nicht zuletzt für bürgerschaftliches Engagement, Vertrauenswürdigkeit und für den gesellschaftlichen Zusammenhalt aus. Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Feuerwehren liegt unter verschiedenen Aspekten ganz erheblich im öffentlichen Interesse. Indes stehen die Feuerwehren als zentraler Baustein des Bevölkerungsschutzes besonders in ländlich strukturierten Räumen mehr denn je vor Herausforderungen wie längeren Anfahrtswegen zu Einsatzorten, begrenzten Ressourcen und dem demografischen Wandel.

Die Auswahl des Standortes von Feuerwehrhäusern hat sich entscheidend danach zu richten, dass sämtliche Gebietsbereiche innerhalb der Gemeinden, die mögliche Ziele von Einsätzen darstellen, binnen eines kurzen Zeitraumes im Einklang mit den maßgeblichen Hilfsfristen erreicht werden können. Dieses Maß aller Dinge stellt gerade solche Gemeinden vor zusätzliche Probleme, die Feuerwehrhäuser interkommunal nutzen möchten. Dazu kommt, dass vor allem kleinere Gemeinden aufgrund geänderter rechtlicher Vorgaben an Feuerwehrhäuser, welche zu einem höheren Flächenbedarf führen, zunehmend Schwierigkeiten haben, Feuerwehrhäuser auf den ihnen verfügbaren Grundstücken innerhalb des Siedlungsbereichs zu verwirklichen. Ist im Innenbereich einer Gemeinde kein geeigneter Standort für ein Feuerwehrhaus vorhanden, muss die betroffene Gemeinde auf geeignete Flächen im Außenbereich ausweichen können.

Nach geltender Gesetzeslage unterfallen Feuerwehrhäuser nicht den im Außenbereich privilegiert zulässigen Vorhaben nach § 35 Absatz 1 BauGB. Im unbeplanten Außenbereich richtet sich ihre Zulässigkeit somit gemäß § 35 Absatz 2 BauGB. Danach können im Einzelfall sonstige Vorhaben dann zugelassen werden, wenn sie insbesondere keine öffentlichen Belange beeinträchtigen. Von besonderer Bedeutung wäre ein Widerspruch gegen die Darstellungen des Flächennutzungsplans, wenn das Vorhaben außerhalb der dargestellten Bauflächen und Baugebiete liegt (§ 35 Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 BauGB).

Soll für Feuerwehrhäuser auf Außenbereichsflächen zurückgegriffen werden, wären prinzipiell entsprechende Bauleitplanverfahren durchzuführen. Im Rahmen einer Bauleitplanung sind die verschiedenen öffentlichen und privaten Belange, die mit einer Inanspruchnahme der betreffenden Flächen verbunden sind, umfassend und sachgerecht zu ermitteln, zu bewerten und abzuwägen. Ein Heranziehen städtebaulich nicht integrierter Standorte haben die Gemeinden im Rahmen der Bauleitplanung eigens zu begründen. Dazu ist regelmäßig eine nachvollziehbare Alternativenprüfung erforderlich. Ein solches Vorgehen erscheint jedoch unter den gegenwärtigen Gesamtumständen regelmäßig zu aufwändig und wird einer zielführenden Bewältigung der aktuellen Herausforderungen nicht immer gerecht. Außerdem bringen die entlang der feuerwehrspezifischen Anforderungen einschließlich der Hilfsfristvorgaben und die nach rein städtebaulichen Kriterien vorgenommenen Standortanalysen häufig unterschiedliche und gegebenenfalls miteinander unvereinbare Ergebnisse hervor.

Vor diesem Hintergrund werden bauliche Anlagen für Feuerwehren eigenständig im Außenbereich privilegiert. Vordergründig widerspricht die Schaffung eines neuen Außenbereichsprivilegs für Feuerwehrhäuser dem Kerngedanken

des Bauplanungsrechts, wonach der Außenbereich grundsätzlich von baulicher Inanspruchnahme freizuhalten ist. Für Privilegierungen von Vorhaben im Außenbereich bedarf es sachlicher Gründe; derartige Vorhaben müssen grundsätzlich wegen besonderen Standortanforderungen und Anforderungen oder Auswirkungen auf die Umgebung auf eine Verwirklichung im Außenbereich angewiesen sein. Doch infolge der besonderen Anforderungen an die Sicherstellung der Erfüllung der Aufgaben einer Feuerwehr und ihrer besonderen öffentlichen Zweckbestimmung besteht eine Erforderlichkeit von Außenbereichsstandorten für diese Vorhaben. Zugunsten von Feuerwehrhäusern ist im Außenbereich wegen besonderer Anforderungen an die Umgebung umso mehr die Notwendigkeit einer Privilegierung gegeben, wie der Ausrück- und Einsatzbereich mehrere nicht zusammenhängende Siedlungsbereiche einer oder mehrerer Gemeinden umfasst. Insofern gilt es, einerseits dem Außenbereichsschutz weiterhin hinreichende Wirkung zu belassen und andererseits dem dringlichen Regelungsbedürfnis hinsichtlich eines Außenbereichsprivilegs für Feuerwehrhäuser angemessene Rechnung zu tragen. Deshalb beinhaltet der Privilegierungstatbestand eine Ausrichtung auf eine behutsame Öffnung des Außenbereichs für eine Unterbringung von Feuerwehrhäusern.

Die Privilegierung erweitert die Möglichkeiten zur Herbeiführung einer planungsrechtlichen Zulässigkeit für Feuerwehrhäuser. Sie erleichtert und beschleunigt die notwendige Errichtung von Feuerwehrhäusern an einem im jeweiligen Einzelfall optimalen Standort.

Die Situation hinsichtlich von Vorhaben, die der Aufgabenerfüllung des Katastrophen- und Bevölkerungsschutzes dienen, ist vergleichbar zu derjenigen der öffentlichen Feuerwehr. Dies rechtfertigt eine inhaltliche Erstreckung des Anwendungsbereichs des neuen Außenbereichsprivilegs auch auf den Katastrophen- und Bevölkerungsschutz.

Die Regelungen zur Rückbauverpflichtung nach Maßgabe von § 35 Absatz 5 Satz 2 BauGB sind entsprechend auf den neuen Privilegierungstatbestand auszuweiten.

U 52. Zu Artikel 1 Nummer 28 Buchstabe a

Doppelbuchstabe cc – neu – (§ 35 Absatz 1 Nummer 8 BauGB),

Doppelbuchstabe dd – neu – (§ 35 Absatz 1 Nummer 9 BauGB) und

Doppelbuchstabe ee – neu – (§ 35 Absatz 1 Nummer 10 – neu – BauGB)

In Artikel 1 Nummer 28 sind dem Buchstaben a folgende Doppelbuchstaben cc bis ee anzufügen:

,cc) In Nummer 8 Buchstabe b wird am Ende das Wort „oder“ gestrichen.

dd) In Nummer 9 wird der Punkt am Ende durch das Wort „ , oder“ ersetzt.

ee) Folgende Nummer 10 wird angefügt:

„10. der Einfriedung einer Weidefläche zum Zweck eines wolfsabweisenden Herdenschutzes oder der Sicherung von Naturschutzflächen dient.“ ‘

Begründung:

Die Rückkehr und Ausbreitung des unter strengem Artenschutz stehenden Wolfs hat in Deutschland zu massiven Konflikten geführt. Je häufiger es zu Nutztierrißen kommt und je aussichtsloser es den Weidetierhaltern erscheint, einen zuverlässigen Schutz für ihre Tiere zu gewährleisten, desto lauter werden die Stimmen, die auf eine – legale oder illegale – Dezimierung der Wolfsbestände drängen. Im Extremfall führt dies in der örtlichen Gemeinschaft zu nachhaltigen Zerwürfnissen zwischen Weidetierhaltern und Wolfsschützern.

In dieser Situation ist es von großer Bedeutung, dass Schutzmaßnahmen für Weidetiere auch tatsächlich umgesetzt werden können. Dies ist allerdings für Schutzzäune im Bereich der Freizeittierhaltung derzeit meist nicht möglich. Während beispielsweise die Pony- oder Pferdehaltung als solche auf vorhandenen Liegenschaften rechtlich meist ohne weiteres möglich ist, stellt sich der Bau eines wolfsabweisenden Schutzzaunes häufig als rechtlich unmöglich heraus, weil die Einfriedungen als sonstige Vorhaben gemäß § 35 Absatz 2 BauGB öffentliche Belange im Sinne des § 35 Absatz 3 Satz 1 BauGB beeinträchtigen. Dies führt bei den Tierhaltern zu Unverständnis und Konflikten und lässt die Akzeptanz für den Wolf weiter schwinden.

Zu Recht hat der Außenbereichsschutz einen hohen Stellenwert und darf nur aus wichtigen Gründen eingeschränkt werden. Ohne die hier vorgeschlagene Regelung wird die Freizeittierhaltung mittel- bis langfristig in den Verbreitungsgebieten des Wolfs – also grundsätzlich in allen Flächenstaaten – aufgegeben werden, was eine nachteilige strukturelle Veränderung der ländlichen Räume und eine nicht zu rechtfertigende Beeinträchtigung der Interessen von Familien und Erholungssuchenden darstellen würde. Daher sollte es nicht nur landwirtschaftlichen Betrieben, sondern auch Freizeittierhaltern ermöglicht werden, ihre Tiere flächendeckend vor Wolfsübergriffen zu schützen, indem die zur Wolfsabwehr erforderlichen Einfriedungen in den Kreis der im Außenbereich privilegierten Vorhaben aufgenommen werden.

- Wi 53. Zu Artikel 1 Nummer 28 Buchstabe a Doppelbuchstabe cc – neu –,
Doppelbuchstabe dd – neu – und
Buchstabe b₁ – neu –
(§ 35 Absatz 1 Nummer 9 und
Nummer 10 – neu – sowie
Absatz 5 Satz 2 BauGB)*

Artikel 1 Nummer 28 ist wie folgt zu ändern:

a) Dem Buchstaben a sind folgende Doppelbuchstaben anzufügen:

,cc) In Nummer 8 Buchstabe b wird das Wort „oder“ am Ende gestrichen.

dd) In Nummer 9 wird der abschließende Punkt durch das Wort „oder“ ersetzt.

ee) Folgende Nummer 10 wird angefügt:

„10. a) der Speicherung elektrischer Energie aus dem Stromnetz in Batteriespeicheranlagen und der zeitlich verzögerten Wiedereinspeisung elektrischer Energie in das Stromnetz dient, unter folgenden Voraussetzungen:

aa) Nach einer Bescheinigung des Betreibers des Elektrizitätsversorgungsnetzes ist das Vorhaben notwendig, damit der Netzbetreiber seinen Verpflichtungen nach § 11 Absatz 1 Satz 1 EnWG in effizienter Weise nachkommen kann,

bb) die Gesamtgrundfläche aller genehmigter Batteriespeicheranlagen im Außenbereich der Gemeinde überschreitet nicht 200 000 Quadratmeter und

cc) die Grundfläche des Vorhabens überschreitet nicht 50 000 Quadratmeter und der Höhenunterschied zwischen der Geländeoberfläche im Mittel und dem höchsten Punkt des Vorhabens überschreitet nicht 10 Meter

oder

* Bei Annahme mit Ziffer 51 oder Zimmer 54 redaktionelle Anpassung im Beschluss.

- b) der Speicherung elektrischer Energie dient, die von einer Anlage zur Erzeugung von Elektrizität ausschließlich aus erneuerbaren Energien im Sinne des § 3 Nummer 21 EEG zur Deckung des Eigenbedarfs eines Betriebs nach Nummer 1, 2 oder 3 produziert wird, wenn das Vorhaben in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb steht.“ ‘
- b) Nach Buchstabe b ist folgender Buchstabe einzufügen:
- ,b₁) In Absatz 5 Satz 2 werden die Wörter „8 Buchstabe b und Nummer 9“ durch die Wörter „Nummer 8 Buchstabe b, Nummer 9 und Nummer 10“ ersetzt.‘

Begründung:

Batteriespeichieranlagen spielen sowohl für die Energiespeicherung als auch für die Stabilität der Stromversorgung eine wichtige Rolle und sind daher von großer Bedeutung für das Gelingen der Energiewende. Nach § 11c EnWG liegen die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Speicherung elektrischer Energie im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Gesundheit und Sicherheit. In seiner Stromspeicher-Strategie vom 8. Dezember 2023 hat das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) als ein Handlungsfeld für die aktuelle Legislaturperiode den „Abbau von genehmigungsrechtlichen Hemmnissen“ genannt. Der Begriff der „Genehmigungsverfahren“ sei weit zu verstehen. Er betreffe „baurechtliche Vorgaben (insbesondere Bauen im Außenbereich; § 35 BauGB)“ (Stromspeicher-Strategie, Seite 16). Bei der anschließenden Branchenkonsultation zu dieser Strategie wurde unter anderem als fundamental wichtig für den Stromspeicherhochlauf angesehen, dass bei der vorgesehenen Genehmigungsbeschleunigung gleiches Recht für erneuerbare Energien und Speicher geschaffen wird. Dies wurde für besonders bedeutsam beim Bauen im Außenbereich (§ 35 BauGB) erachtet (BMWK-Papier vom 13. März 2024: Speicher für die Energiewende, Seite 11).

Der neue Privilegierungstatbestand für Großbatteriespeichieranlagen soll dementsprechend die bei den Bauaufsichtsbehörden bestehenden Zweifel beseitigen, ob diese Anlagen nach aktuellem Recht privilegierte Anlagen im Außenbereich darstellen.

Gleichzeitig sind in dem Privilegierungstatbestand einschränkende Anforderungen zum Schutz des Außenbereichs erforderlich. So werden Großbatterien für gewöhnlich an strategisch günstigen Orten errichtet, häufig direkt neben Umspannwerken, da ihre Netzintegration hier in der Regel keinen beziehungsweise nur einen sehr begrenzten Stromleitungsausbau erfordert. Daher gilt es einer Ballung dieser Anlagen an einzelnen Orten entgegenzuwirken, um zu verhindern, dass große Teile des Außenbereichs einer Gemeinde mit derartigen

Anlagen bebaut werden. Die Anforderung in Nummer 3 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa orientiert sich dabei an § 11a Absatz 1 Satz 1 EnWG sowie § 11b Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 Buchstabe a EnWG. Sie soll verhindern, dass im Außenbereich erhebliche Flächen durch Batteriespeicheranlagen versiegelt werden, die für die Sicherheit, Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit des Energieversorgungsnetzes, an das sie angeschlossen werden sollen, nicht notwendig sind, insbesondere weil bereits genügend Speicherkapazitäten vorhanden sind.

Des Weiteren sieht Nummer 3 Buchstabe b vor, dass auch für einen im Außenbereich privilegierten Betrieb, der für den Eigenbedarf Elektrizität aus erneuerbaren Energien produziert, eine Anlage zur Speicherung der nicht sofort verbrauchten Energie als privilegiertes Vorhaben zulässig ist.

U
Wi

54. Zu Artikel 1 Nummer 28 Buchstabe a

Doppelbuchstabe cc – neu – (§ 35 Absatz 1 Nummer 8 BauGB),

Doppelbuchstabe dd – neu – (§ 35 Absatz 1 Nummer 9 BauGB),

Doppelbuchstabe ee – neu – (§ 35 Absatz 1 Nummer 10 – neu – BauGB),

Buchstabe b₁ – neu – (§ 35 Absatz 5 Satz 2 BauGB)*

Artikel 1 Nummer 28 ist wie folgt zu ändern:

a) Dem Buchstaben a sind folgende Doppelbuchstaben cc bis ee anzufügen:

,cc) In Nummer 8 Buchstabe b wird am Ende das Wort „oder“ gestrichen.

dd) In Nummer 9 wird der Punkt am Ende durch das Wort „ , oder“ ersetzt.

ee) Folgende Nummer 10 wird angefügt:

„10. als Wärmespeicher im Sinne des § 3 Absatz 1 Nummer 21 Wärmeplanungsgesetz der Speicherung von Wärme zur bedarfsgerechten Abgabe an ein lokales Wärmenetz oder an zulässigerweise errichtete Gebäude in räumlicher Nähe zum Vorhaben dient, unter folgenden Voraussetzungen:

a) das Vorhaben steht in einem räumlichen Zusammenhang mit einer zulässigerweise nach § 35 Absatz 1 Nummer 6 errichteten Anlage,

* Bei Annahme mit Ziffer 51 oder Ziffer 53 redaktionelle Anpassung im Beschluss.

- b) die gespeicherte Wärme wird ausschließlich mit erneuerbaren Energien produziert,
 - c) die Grundfläche überschreitet nicht 500 Quadratmeter und der Höhenunterschied zwischen der Geländeoberfläche im Mittel und dem höchsten Punkt des Wärmespeichers überschreitet nicht 10 Meter.“ ‘
- b) Nach Buchstabe b ist folgender Buchstabe b₁ einzufügen:
- „b₁) In Absatz 5 Satz 2 werden die Wörter „Für Vorhaben nach Absatz 1 Nummer 2 bis 6, 8 Buchstabe b und Nummer 9“ durch die Wörter „Für Vorhaben nach Absatz 1 Nummer 2 bis 6, Nummer 8 Buchstabe b, Nummer 9 und Nummer 10“ ersetzt.“

Begründung:

Nach Artikel 1 § 4 des Entwurfs eines Gesetzes zur Beschleunigung von Genehmigungsverfahren für Geothermieranlagen, Wärmepumpen und Wärmespeichern sowie weiterer rechtlicher Rahmenbedingungen für den klimaneutralen Ausbau der Wärmeversorgung, vgl. BR-Drucksache 435/24 (neu), liegen die Errichtung und der Betrieb von Wärmespeichern im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Gesundheit und Sicherheit. Wärmespeicher sind für die Sicherheit, Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit lokaler Wärmenetze notwendig, da der Wärmeverbrauch durch die Abnehmer in aller Regel schwankt. Die Anforderungen in den Buchstaben a bis c des neuen Privilegierungstatbestandes dienen dem Schutz des Außenbereichs.

Wi 55. Zu Artikel 1 Nummer 28 Buchstabe a (§ 35 Absatz 1 BauGB)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren dafür Sorge zu tragen, dass auch für Biomasseheizwerke ein Privilegierungstatbestand im Außenbereich geschaffen wird.

Begründung:

Mit der Einführung eines neuen Privilegierungstatbestands für Geothermie nach § 35 Absatz 1 Nummer 5 BauGB, wonach künftig Anlagen für die Nutzung von Geothermie errichtet werden können, ohne dass es dafür der Aufstellung eines Bebauungsplans bedarf, sollte auch eine Sonderregelung für Biomasseheizwerke aufgenommen werden. Denn in der Praxis bestehen Hemmnisse bei der Realisierung von Biomasseheizwerken im Fall von Betrieben, die

selbst kein land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb sind, aber gleichwohl privilegiert im Außenbereich Energie aus Biomasse erzeugen wollen und damit einen Beitrag zur Wärmewende leisten können.

Nach derzeitiger Rechtslage unterfallen Biomasseheizwerke (in der Regel in Kombination mit Wärmenetzen) im Wesentlichen lediglich dem Privilegierungstatbestand des § 35 Absatz 1 Nummer 6 BauGB. An diese Privilegierung ist allerdings die Voraussetzung geknüpft, dass Vorhaben der energetischen Nutzung von Biomasse (zum Beispiel Biogas oder Holzhackschnitzel) im Außenbereich nur zulässig errichtet werden können, wenn diese Vorhaben im Rahmen eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft, der Gartenbaubetriebe oder der gewerblichen Tierhaltungsbetriebe erfolgen (§ 35 Absatz 1 Nummern 1, 2 und 4 BauGB). Auch eine Privilegierung von Biomasseheizwerken mit kleineren Wärmenetzen nach § 35 Absatz 1 Nummer 3 BauGB kommt regelmäßig auf Grund der Tatbestandsvoraussetzungen „öffentliche Versorgung“ und „Ortsgebundenheit“ nicht in Betracht.

In der Praxis zeigen sich zunehmend Projekte der Wärmeerzeugung aus Biomasseheizwerken, die an Wärmenetze angebunden sind und an denen kein Betrieb beteiligt ist, der einer Privilegierung nach § 35 Absatz 1 Nummer 3 beziehungsweise Nummer 6 BauGB (insbesondere auch Bürgerbeteiligungen) unterfällt. Besteht keine Privilegierung und ist zudem eine Realisierbarkeit nach § 35 Absatz 2 BauGB unmöglich, wäre für derartige Vorhaben eine Festsetzung in einem Bebauungsplan erforderlich. Dies wird in der Regel durch die Kommunen nicht vorgenommen oder ist sehr zeitaufwendig. Eine grundsätzliche Privilegierung von Biomasseheizwerken ist allerdings gerade im ländlichen Raum erforderlich, um deren spezifischen Beitrag zur Energie- und Wärmewende nutzbar machen zu können.

Wo 56. Zu Artikel 1 Nummer 28 Buchstabe b Doppelbuchstabe aa₁ – neu –
(§ 35 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe c und
Buchstabe d BauGB)

In Artikel 1 Nummer 28 Buchstabe b ist nach Doppelbuchstabe aa folgender Doppelbuchstabe aa₁ einzufügen:

,aa₁) Nummer 2 wird wie folgt geändert:

aaa) In Buchstabe b wird das Komma durch das Wort „und“ ersetzt.

bbb) Buchstabe c wird wie folgt gefasst:

„c) Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird,“

ccc) Buchstabe d wird aufgehoben.“

Begründung:

Die Änderung des § 35 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 BauGB verfolgt den Zweck, bestehende Wohnungsbaupotenziale maßvoll auch im Außenbereich zu heben und Bürokratie für die Genehmigungsbehörden abzubauen.

Zum einen wird hierzu der Vorschlag der Baulandkommission aus dem Jahr 2019 aufgegriffen, das in § 35 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe c BauGB geregelte Erfordernis der längeren Selbstnutzung des vorhandenen Wohngebäudes durch den Eigentümer im Fall der Neuerrichtung eines Ersatzwohnhauses wegfallen zu lassen (vergleiche Handlungsempfehlungen der Baulandkommission, Seite 9).

Zum anderen soll die Beschränkung der Selbstnutzung auf den bisherigen Eigentümer oder dessen Erben (§ 35 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB) aufgegeben werden. Künftig soll es genügen, dass das Gebäude vom Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird, auch wenn der Eigentümer zuvor wechselt. Eine Vermietung an familienfremde Personen wird auch weiterhin ausgeschlossen. Bei einem Wohngebäude, das zulässigerweise errichtet worden ist, ist es für die Frage der Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes nicht entscheidend, ob das vorhandene Gebäude vom Eigentümer selbst für einen gewissen Zeitraum genutzt wurde oder dass das neue Gebäude in der Hand der Familie bleibt. Maßgebend ist die Ausnutzung bestehender Möglichkeiten der Wohnraumversorgung. Am Bauvolumen, der Nutzung und der Funktion des zu ersetzenden Gebäudes ändert sich nichts; es erfolgt keine zusätzliche Versiegelung von Fläche.

Wo 57. Zu Artikel 1 Nummer 28 Buchstabe b Doppelbuchstabe aa₁ – neu –

(§ 35 Absatz 4 Satz 1 Nummer 4a – neu – BauGB)

In Artikel 1 Nummer 28 Buchstabe b ist nach Doppelbuchstabe aa folgender Doppelbuchstabe aa₁ einzufügen:

„aa₁) Nach Nummer 4 wird folgende Nummer 4a eingefügt:

„4a. die Änderung oder Nutzungsänderung von erhaltenswerten Gebäuden von kulturhistorischer Bedeutung, die nicht unter Nummer 4 fallen, auch wenn sie aufgegeben sind, wenn das Vorhaben der zweckmäßigen Verwendung der Gebäude und der Erhaltung des Gestaltwerts dient,““

Begründung:

Nach § 35 Absatz 4 Satz 1 Nummer 4 BauGB tritt eine Außenbereichsbegünstigung für die Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden nur ein, wenn es sich um erhaltenswerte, das Bild der Kulturlandschaft prägende Gebäude handelt. Ein das Bild der Kulturlandschaft prägendes Gebäude setzt nach der

Rechtsprechung voraus, dass eine erkennbare Wechselbeziehung zwischen dem Gebäude und der es umgebenden Kulturlandschaft in dem Sinne besteht, dass diese ihre besondere Eigenart auch durch das Gebäude erhält. Die Beurteilung, ob ein Gebäude erhaltenswert ist und die Kulturlandschaft prägt, muss von dem Gebäude selbst, das heißt von seinem äußeren Erscheinungsbild, ausgehen. Es muss nach außen erkennbare und in die Umgebung wirkende besondere bauliche Merkmale aufweisen, denn nur über solche Merkmale kann ihm ein das Bild der Kulturlandschaft prägender Gestaltwert zukommen, dessen Erhaltung die zugelassene Änderung oder Nutzungsänderung dienen soll.

Diese hohen Anforderungen erfüllen nur wenige Gebäude im Außenbereich, deren ursprüngliche Nutzung aufgegeben wurde und für die die sonstigen Begünstigungen des § 35 Absatz 4 Satz 1 BauGB zur Änderung und Nutzungsänderung nicht vorliegen. Die Folge ist, dass eine Vielzahl alter, aus städtebaulicher Sicht erhaltenswerter und zum Teil unter Denkmalschutz stehender Gebäude im Außenbereich, zum Beispiel Guts- und Herrenhäuser, Bahnhofsgeläude und Bahnwärterhäuschen, zunehmend verfallen. Der Außenbereich ist in diesem Fällen bereits durch Bodenversiegelung vorbelastet und Änderungen können vielfach ressourcenschonender im Vergleich zu Neubauten vorgenommen werden.

Vor diesem Hintergrund soll in § 35 Absatz 4 Satz 1 BauGB ein neuer Begünstigungstatbestand aufgenommen werden. Nach der neuen Nummer 4a soll die Änderung oder Nutzungsänderung von erhaltenswerten Gebäuden von kulturhistorischer Bedeutung, die nicht die Voraussetzungen des § 35 Absatz 4 Satz 1 Nummer 4 BauGB erfüllen, unter weiteren Voraussetzungen ebenfalls begünstigt werden.

Durch die Beschränkung auf erhaltenswerte Gebäude von kulturhistorischer Bedeutung wird im Interesse der gebotenen Schonung des Außenbereichs berücksichtigt, dass von der Vorschrift nur solche Gebäude im Außenbereich erfasst werden, die bei historischer Betrachtung typisch für bestimmte Epochen oder Regionen waren und daher erhalten werden sollten. Die Vorschrift ist dabei nicht auf Baudenkmäler beschränkt. Die Neuerrichtung bereits verfallender Gebäude (Ruinen) fällt nicht unter die Begünstigung.

Wie auch in § 35 Absatz 4 Satz 1 Nummer 4 BauGB muss das Vorhaben zudem einer zweckmäßigen Verwendung der Gebäude und der Erhaltung des Gestaltwertes dienen. Hierdurch wird gewährleistet, dass das kulturhistorische Erscheinungsbild des Gebäudes beibehalten wird.

U 58. Zu Artikel 1 Nummer 28 Buchstabe b Doppelbuchstabe bb (§ 35 Absatz 4 Satz 1 Nummer 5 BauGB)

In Artikel 1 Nummer 28 Buchstabe b ist Doppelbuchstabe bb zu streichen.

Begründung:

Durch die Erweiterung der möglichen zusätzlichen Wohneinheiten – von 2 auf 4 – wird der Außenbereich weiter in Anspruch genommen und das Prinzip des § 35 BauGB, den Außenbereich von jeglicher Bebauung freizuhalten, ausgenommen land- und forstwirtschaftliche Vorhaben, wird weiter ausgehöhlt. Die Privilegierungstatbestände sind eng auszulegen und nicht weiter zu öffnen.

Die Zersiedelung und Entstehung einer Splittersiedlung ohne vorliegende Infrastruktur werden dadurch weiter vorangetrieben. Hierzu zählen ÖPNV, Ver- und Entsorgung oder soziale Einrichtungen. Weiterhin wird dem Prinzip der Stadt der kurzen Wege zuwidergehandelt.

Dies widerspricht der Zielsetzung der Neuen Leipzig Charta, die hier in der BauGB-Novelle zur Umsetzung gebracht werden soll. Diese Änderung ist weder mit den klimapolitischen Zielen noch mit dem Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Absatz 2 Satz 1 BauGB) vereinbar.

Wo 59. Zu Artikel 1 Nummer 28 Buchstabe b Doppelbuchstabe bb Dreifachbuchstabe bbb – neu –
(§ 35 Absatz 4 Satz 1 Nummer 5 Buchstabe c BauGB)

In Artikel 1 Nummer 28 Buchstabe b ist Doppelbuchstabe bb wie folgt zu fassen:

„bb) Nummer 5 wird wie folgt geändert:

aaa) Im einleitenden Satzteil werden die Wörter

< ... weiter wie Vorlage ... >.

bbb) In Buchstabe c wird das Wort „bisherigen“ gestrichen.“

Begründung:

Die Änderung des § 35 Absatz 4 Satz 1 Nummer 5 BauGB verfolgt den Zweck, bestehende Wohnungsbaupotentiale maßvoll auch im Außenbereich zu heben. Künftig soll es genügen, dass das erweiterte Gebäude vom Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird, auch wenn der Eigentümer zuvor wechselt. Eine Vermietung des Gebäudes oder der neu errichteten Wohnung an familienfremde Personen, auch als Ferienwohnung, ist damit auch weiterhin

ausgeschlossen. Bei einem Wohngebäude, das zulässigerweise errichtet worden ist, ist es für die Frage der Erweiterung nicht entscheidend, ob das vorhandene Wohngebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie genutzt wird. Maßgebend ist die Ausnutzung bestehender Möglichkeiten der Wohnraumversorgung.

- U 60. Zu Artikel 1 Nummer 28 Buchstabe b Doppelbuchstabe cc – neu – und
Doppelbuchstabe dd – neu –
(§ 35 Absatz 4 Satz 1 Nummer 6,
Nummer 7 – neu –,
Nummer 8 – neu – BauGB)

In Artikel 1 Nummer 28 sind dem Buchstaben b folgende Doppelbuchstaben cc und dd anzufügen:

,cc) In Nummer 6 wird der Punkt am Ende durch ein Komma ersetzt.

dd) Nach Nummer 6 werden folgende Nummern 7 und 8 eingefügt:

„7. die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage zur Schaffung eines Stalles, eines Unterstandes oder eines Auslaufes im Freien, wenn das Vorhaben der Haltung von Haustieren, Huftieren oder Geflügel dient, unter folgenden Voraussetzungen:

- a) dem Tierhalter oder einem Familienangehörigen des Tierhalters steht das Eigentum oder das Erbbaurecht an einem Grundstück im Außenbereich zu, auf dem sich ein zulässigerweise errichtetes Wohngebäude befindet,
- b) Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass das Wohngebäude nach der Verwirklichung des Vorhabens vom Tierhalter selbst genutzt wird,
- c) das Vorhaben wird auf dem Wohngrundstück oder dessen unmittelbarer Nachbarschaft verwirklicht,
- d) das Vorhaben ist im Verhältnis zum vorhandenen Wohngebäude und zur Grundstücksgröße angemessen,
- e) das Vorhaben dient nicht der Haltung wild lebender Tierarten,
- f) im Falle einer gewerblichen Tierhaltung dient das Vorhaben gesundheitlichen Zwecken von Menschen,

8. die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage für eine nicht gewerbliche Einrichtung unter folgenden Voraussetzungen:

- a) das Vorhaben dient der lebenslangen Versorgung von Haus-, Nutz- oder Wildtieren, die eine erkennbare Beeinträchtigung aufweisen oder deren Nutzungsfähigkeit gesundheits- oder altersbedingt deutlich eingeschränkt ist und deren Schlachtung oder Einschläferung verhindert werden soll und
- b) Nummer 7 Buchstabe a bis c gilt entsprechend.“ ‘

Begründung:

Ehemalige Hofstellen und Wohngrundstücke im Außenbereich werden von Käufern nicht selten in der Absicht erworben, im Außenbereich mit Tieren zu leben, die innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile wegen ihrer Art oder Anzahl aus Gründen des Tierschutzes beziehungsweise aus Rücksichtnahme auf die Nachbarn nicht gehalten werden können. Die vorgeschlagene Rechtsänderung ermöglicht Bauvorhaben für eine derartige Freizeittierhaltung ebenso wie für sogenannte Gnaden- beziehungsweise Lebenshöfe.

Nach geltender Rechtslage sind Bauvorhaben für die Freizeittierhaltung im Außenbereich weder als landwirtschaftliche noch als gewerbliche Tierhaltungsanlagen nach § 35 Absatz 1 BauGB privilegiert. Sie sind vielmehr als sonstige Vorhaben gemäß § 35 Absatz 2 BauGB in der Regel unzulässig. Lediglich ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude können unter den Voraussetzungen des § 35 Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 BauGB für die Freizeittierhaltung genutzt werden. Es ist jedoch sachgerecht, Vorhaben für eine derartige Tierhaltung in größerem Umfang gegenüber der Vielzahl der unzulässigen sonstigen Vorhaben zu begünstigen, zumal das äußere Erscheinungsbild dieser Anlagen von denen privilegierter landwirtschaftlicher Bauten in den meisten Fällen nicht zu unterscheiden ist. Mit Hilfe der vorgesehenen Anforderungen wird zudem einer ausufernden Inanspruchnahme des Außenbereichs vorgebeugt.

Wo 61. Zu Artikel 1 Nummer 28 Buchstabe b₁ – neu – (§ 35 Absatz 4a – neu – BauGB)

In Artikel 1 ist in Nummer 28 nach dem Buchstaben b folgender Buchstabe b₁ einzufügen:

„b₁) Nach Absatz 4 wird folgender Absatz 4a eingefügt:

„(4a) Die Rechtsfolge von Absatz 4 Satz 1 gilt für Wohnungsbauvorhaben entsprechend, wenn

1. das Vorhaben eine Außenbereichsfläche betrifft, die im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit nach § 30 Absatz 1 oder § 34 zu beurteilenden bebauten Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs liegt,
2. die zu bebauende Fläche durch die bauliche Nutzung des umgebenden Siedlungsbereichs entsprechend geprägt ist,
3. die Fläche eine Größe von 5 000 Quadratmetern nicht übersteigt, und
4. die Gemeinde ihre Zustimmung zu dem Vorhaben erteilt.

Die Zustimmung der Gemeinde kann auch davon abhängig gemacht werden, dass sich der Vorhabenträger hinsichtlich einzelner oder aller Wohnungen dazu verpflichtet, die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung, einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sichergestellt ist. Für die Zustimmung der Gemeinde nach Satz 1 gilt § 36 Absatz 2 Satz 2 entsprechend.“

Begründung:

Innerhalb von bebauten Siedlungsbereichen bestehen häufig Baulücken, die aufgrund ihrer Größe rechtlich nicht eindeutig dem Innen- oder Außenbereich zuzurechnen sind und damit nur durch Bauleitplanung rechtssicher einer Wohnbebauung zugänglich gemacht werden können.

Um die in der Praxis schwierige Abgrenzungsfrage zwischen einer bloßen Baulücke und der Einordnung als Außenbereichsinsel im Interesse der zügigen Wohnraumschaffung künftig zu entschärfen, soll die Rechtsfolge der Teilprivilegierung nach § 35 Absatz 4 Satz 1 BauGB auf Wohnbauvorhaben zur Nachverdichtung innerhalb vergleichsweise kleiner Außenbereichsinseln von bis zu 5 000 m² Fläche erweitert werden. Diese Rechtsfolge steht dabei unter dem Vorbehalt der Zustimmung der betroffenen Gemeinde und setzt zudem eine Prägung der unbebauten Flächen durch den bereits bestehenden umgebenden Siedlungsbereich voraus. Der Regelungsvorschlag zielt dabei insbesondere auch auf die Ermöglichung von Wohnbauvorhaben der sozialen Wohnraumförderung. Da sich die Regelung nicht auf den gesamträumlichen Außenbereich, sondern ausschließlich auf die Nachverdichtung auf von Siedlungsbereichen umschlossenen Außenbereichsinseln der genannten Größe bezieht, wurde von einer Verortung in § 35 Absatz 4 BauGB abgesehen. Somit geraten entsprechend teilprivilegierte Wohnbauvorhaben auch nicht in Konflikt zu den Vorgaben aus § 35 Absatz 5 BauGB.

- Wo
In
bei An-
nahme
entfällt
Ziffer 51
62. Zu Artikel 1 Nummer 28a – neu – (§ 37 Absatz 2 Satz 1 BauGB)
- In Artikel 1 ist nach Nummer 28 folgende Nummer 28a einzufügen:
- „28a. In § 37 Absatz 2 Satz 1 wird das Wort „Bevölkerungsschutz“ durch die Wörter „Bevölkerungs- und Brandschutz“ ersetzt.“

Begründung:

Die Suche nach günstigen Standorten für Feuerwehrrhäuser gestaltet sich für Gemeinden und Feuerwehren im Innenbereich (auch im Hinblick auf den nachbarlichen Immissionsschutz) schwierig. Daher stellt sich zunehmend die Frage nach einer Ansiedlung im Außenbereich, sofern dort auch im Hinblick auf die Einhaltung von Alarmierungszeiten geeignete Standorte vorhanden sind.

Eine Privilegierung über § 35 Absatz 1 Nummer 4 BauGB oder die Zulassung als sonstiges Vorhaben nach § 35 Absatz 2 BauGB ist aufgrund der damit verbundenen Rechtsunsicherheiten keine adäquate Lösung. Die Erweiterung des Privilegierungskatalogs des § 35 Absatz 1 BauGB um eine eigens dieser Nutzungsform dienende Ziffer begegnet zudem rechtssystematischen Bedenken.

Vorgeschlagen wird daher stattdessen eine Verortung im Rahmen der Abweichungsbefugnis des § 37 Absatz 2 BauGB. Dafür spricht, dass der Brandschutz eine „besondere öffentliche Zweckbestimmung“ im Sinne dieser Vorschrift darstellt und der Standortvorschlag in der Regel zwischen Gemeinde und Feuerwehren abgestimmt ist. Aufgrund der oftmals gegebenen Dringlichkeit solcher Vorhaben ist ein aufwändiges Bauleitplanverfahren regelmäßig nicht angezeigt.

- Wo
63. Zu Artikel 1 Nummer 39 Buchstabe c (§ 136 Absatz 4 Satz 2 Nummer 1 BauGB)
- In Artikel 1 Nummer 39 ist Buchstabe c zu streichen.

Begründung:

Die Ergänzung ist nicht erforderlich. Die Festlegung einer baulichen Struktur impliziert regelmäßig auch Flächen, die wegen Sicherheit, der Bewahrung oder Herstellung gesunder Wohnverhältnisse oder ökologischen Gründen unbebaut bleiben müssen. Insofern hat die Ergänzung um „und die Freiraumstruktur“ keinen Mehrwert und kann im Sinne eines schlanken Regelwerks entfallen.

Wo 64. Zu Artikel 1 Nummer 46 (§ 164b Absatz 2 einleitender Satzteil BauGB)

In Artikel 1 ist Nummer 46 zu streichen.

Begründung:

Die Ergänzung ist nicht erforderlich. Der Anpassungsbedarf an die Auswirkungen des Klimawandels muss immer berücksichtigt werden und ist bereits an anderen Stellen geregelt (unter anderem) § 136 BauGB, VV Städtebauförderung (als Pflichtbestandteil in ISEKs (Artikel 3 Absatz 1 zweiter Spiegelstrich VV), als Fördervoraussetzung (Artikel 3 Absatz 2 VV), als wichtigen Förderatbestand (Artikel 4 zweiter und dritter Spiegelstrich VV) und als besonderes Feld für Experimente und Innovationen (Artikel 21 Satz 2 VV). Im Sinne eines schlanken Regelwerks sollte auf Regelungen ohne Mehrwert verzichtet werden.

Wo 65. Zu Artikel 1 Nummer 47a – neu – (§ 172 Absatz 1 Satz 2a – neu – BauGB)

In Artikel 1 ist nach Nummer 47 folgende Nummer 47a einzufügen:

„47a. In § 172 Absatz 1 wird nach Satz 2 folgender Satz eingefügt:

„Die Gemeinde kann in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung nach Satz 1 Nummer 1 bestimmen, unter welchen Voraussetzungen die Errichtung, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen zugunsten der Nutzung der Erneuerbaren Energien keiner Genehmigung bedarf.““

Begründung:

Bislang wird durch die Bezeichnung eines städtebaulichen Erhaltungsgebietes im Sinne des § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB ein Genehmigungsvorbehalt für die Änderung, den Rückbau, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen ausgelöst, sodass deren erhaltungsrechtliche Zulässigkeit in jedem Einzelfall geprüft werden muss. Hiervon erfasst sind auch Vorhaben, welche die Nutzung von Erneuerbaren Energien betreffen, beispielsweise die Installation von Solaranlagen oder Wärmepumpen. Indem den Gemeinden die Möglichkeit eingeräumt wird, Vorhaben zugunsten der Nutzung Erneuerbarer Energien von dem Genehmigungsbedürfnis auszunehmen, wird eine wichtige Voraussetzung geschaffen, um den Ausbau der erneuerbaren Energien effizient und effektiv voranzutreiben, da nicht nur der Verwaltungsaufwand reduziert wird, sondern auch Hemmnisse bei Bürgerinnen und Bürgern abgebaut werden.

Die Ermächtigungsgrundlage bezieht sich sowohl auf erstmalig zu bezeichnende als auch auf bereits bezeichnete städtebauliche Erhaltungsgebiete. Dabei erfolgt die Bestimmung, dass bauliche Vorhaben zugunsten der Nutzung von Erneuerbaren Energien keiner Genehmigung bedürfen, ebenfalls in der in § 172 Absatz 1 Satz 1 BauGB bezeichneten Form, nämlich im Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung. So bleibt es den Städten und Gemeinden überlassen, den Umfang und die Voraussetzungen der Genehmigungsfreiheit zu bestimmen. Denkbar ist etwa, mit Blick auf die städtebaulichen Erhaltungsziele die Genehmigungsfreiheit mit gestalterischen Vorgaben zu verknüpfen.

Bei der Umsetzung haben die Schutzziele des Gebietes im Sinne des § 172 Absatzes 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB im Kern unangetastet zu bleiben.

- Wo
Wi
66. Zu Artikel 1 Nummer 47a – neu – (§ 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 6, Satz 4, Satz 5 und Satz 6 – neu – BauGB)

In Artikel 1 ist nach Nummer 47 folgende Nummer 47a einzufügen:

„47a. § 172 Absatz 4 wird wie folgt geändert:

a) Satz 3 Nummer 6 wird wie folgt gefasst:

„6. das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an mindestens zwei Drittel der Mieter veräußert werden soll.“

b) Satz 4 und Satz 5 werden durch folgende Sätze ersetzt:

„In der Genehmigung kann bestimmt werden, dass auch die Veräußerung von Wohnungseigentum oder Teileigentum der Genehmigung entsprechend Satz 3 Nummer 6 bedarf. Diese Genehmigungspflicht ist auf Ersuchen der Gemeinde in das Wohnungs- oder Teileigentumsgrundbuch einzutragen. Die Genehmigungspflicht erlischt mit Außerkrafttreten der Verordnung nach Absatz 1 Satz 4.“

Begründung:

Die Begründung von Wohnungseigentum an Mietwohnungen stellt in Gebieten mit sozialer Erhaltungssatzung einen der wesentlichen Gründe für den Verlust bezahlbaren Mietwohnraums und die Verdrängung von Mieterinnen und Mietern aus ihrem angestammten Wohnumfeld dar. Vor diesem Hintergrund ermächtigt § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB die Landesregierungen, für die Grundstücke in Gebieten einer sozialen Erhaltungssatzung mit einer Geltungsdauer

von höchstens fünf Jahren zu bestimmen, dass die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, nicht ohne Genehmigung erfolgen darf.

§ 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 6 BauGB sieht dabei einen Anspruch des Eigentümers auf Erteilung der Genehmigung vor, wenn sich der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum Wohnungen nur an die Mieter zu veräußern.

§ 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 6 BauGB hat sich in der Praxis als ungeeignet erwiesen, einen angemessenen Ausgleich zwischen dem Interesse des Eigentümers an der Verwertung seiner (Miet-)Wohnungen und der erhaltungsrechtlichen Zielsetzung, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Erhaltungsgebiet zu schützen, herbeizuführen. In seiner jetzigen Ausgestaltung und der gerichtlichen Auslegung regelt § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 6 diesen Zielkonflikt unsachgerecht und zu einseitig zu Gunsten des Eigentümers.

Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich und sachgerecht, die ausgewogenere Regelung des § 250 Absatz 3 Satz 1 Nummer 3 BauGB auch auf § 172 BauGB zu übertragen, wonach ein Anspruch des Eigentümers dann besteht, wenn das entstehende Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an mindestens zwei Drittel der Mieter veräußert werden soll.

Darüber hinaus ist eine Angleichung der beiden Vorschriften auch aus rechtssystematischen Gründen angezeigt. Das nach aktueller Rechtslage bestehende Nebeneinander zweier unterschiedlicher, nicht auf einander abgestimmter Regelungsansätze für eine identische Problemlage ist sachlich weder gerechtfertigt noch sinnvoll und führt in der Genehmigungspraxis der Behörden zu unangemessenem bürokratischen Aufwand.

Wo 67. Zu Artikel 1 Nummer 51 (§ 178 Satz 1 BauGB)

In Artikel 1 Nummer 51 ist in § 178 Satz 1 das Wort „soll“ durch das Wort „kann“ zu ersetzen.

Begründung:

Durch die Umgestaltung des bisher als Ermessensvorschrift ausgestalteten Pflanzgebots zu einer Soll-Vorschrift wird erheblicher Mehraufwand bei den Gemeinden hervorgerufen, der in keinem angemessenen Verhältnis zur bezweckten Beförderung einer Umsetzung entsprechender Maßnahmen steht. So haben sie nicht nur in jedem Einzelfall das Vorliegen der Anforderungen des § 178 BauGB zu prüfen und hierauf gestützte Bescheide zu erlassen, sondern im Zweifel auch den Verzicht auf ein entsprechendes Vorgehen zu rechtfertigen (intendiertes Ermessen).

Wo 68. Zu Artikel 1 Nummer 53 (§ 191a BauGB)

In Artikel 1 ist Nummer 53 zu streichen.

Begründung:

Der Paragraph ist nicht erforderlich. Ziel ist, Gemeinden dabei zu unterstützen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung in ihrem Gemeindegebiet durch die Anwendung von sanierungsrechtlichen Instrumenten zu verbessern. Aus der Einfügung des § 191a BauGB ergeben sich aber keine zusätzlichen konkreten Möglichkeiten für die Gemeinden, Klimaschutz zu betreiben. Im Sinne eines schlanken Regelwerks sollte auf Regelungen ohne Mehrwert verzichtet werden.

In 69. Zu Artikel 1 Nummer 55 Buchstabe a Doppelbuchstabe bb (§ 201a Absatz 1 Satz 2 BauGB),
Buchstabe b (§ 201a Absatz 2 BauGB) und
Buchstabe c (§ 201a Absatz 3 BauGB)

In Artikel 1 ist Nummer 55 wie folgt zu ändern:

a) In Buchstabe a ist Doppelbuchstabe bb wie folgt zu fassen:

„bb) In Satz 2 werden die Wörter „§ 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3, § 31 Absatz 3, § 175 Absatz 2 Satz 2 und § 176 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3“ durch die Wörter „§ 58a und § 246e Satz 1“ ersetzt.“

b) Die Buchstaben b und c sind zu streichen.

Begründung:

Der Gesetzentwurf enthält keine vollständige Entfristung der Instrumente des Baulandmobilisierungsgesetzes in Gestalt des erweiterten Vorkaufsrechts und des erweiterten Baugebots. Vielmehr sollen deren Grundlage bildende Rechtsverordnungen nach § 201a BauGB zur Festlegung angespannter Wohnungsmärkte künftig weiterhin auf eine Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren beschränkt werden. Dies ist angesichts des mit der Identifizierung der Gebietskulisse auf Landesebene verbundenen und künftig alle fünf Jahre wiederkehrenden Verwaltungsaufwandes abzulehnen.

Angesichts des hohen Begründungsaufwandes dieser Rechtsverordnungen und der überörtlichen Ausprägung angespannter Wohnungsmärkte gilt dies umso mehr für die ebenfalls im Gesetzentwurf vorgesehene Ermächtigung in § 201a Absatz 2 BauGB, einzelnen oder allen Gemeinden ein Satzungsrecht zur Festlegung angespannter Wohnungsmärkte in ihrem eigenen Gemeindegebiet zu übertragen.

Durch die Änderung sollen die derzeit noch auf Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten beschränkten Instrumente des Baulandmobilisierungsgesetzes auf alle Gemeinden erweitert werden.

In der Folge sind im Wortlaut der bislang in Bezug genommenen Instrumente des Baulandmobilisierungsgesetzes (§ 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3, § 175 Absatz 2 Satz 2 und § 176 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 BauGB) die jeweilige Verweisung auf das Tatbestandsmerkmal angespannter Wohnungsmärkte im Sinne des § 201a BauGB als Folgeänderung zu streichen.

Wo 70. Zu Artikel 1 Nummer 60a – neu – (§ 245c Absatz 3 BauGB) und
Nummer 61 (§ 245d Absatz 1 und
Absatz 2 BauGB)

Artikel 1 ist wie folgt zu ändern:

- a) Nach Nummer 60 ist folgende Nummer 60a einzufügen:

„60a. § 245c Absatz 3 wird aufgehoben.“

- b) Nummer 61 ist wie folgt zu fassen:

„61. § 245d wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 1 wird aufgehoben.

- b) Die Absatzbezeichnung „(2)“ wird gestrichen und der Wortlaut wie folgt gefasst:

<... weiter wie Vorlage ...>“

Begründung:

Die eine Anwendung des § 34 Absatz 2 BauGB auf urbane Gebiete (MU) und dörfliche Wohngebiete (MDW) ausschließenden Regelungen der § 245c Absatz 3 und § 245d Absatz 1 BauGB sollen aufgehoben werden, um auch normativ faktische MU und MDW anzuerkennen.

Insbesondere vor dem Hintergrund der aktuellen Diskussion um die zügige und umfassende Schaffung von Wohnraum gilt es, alle Potentiale auszuschöpfen, die sich für den Wohnungsbau bieten und bestehende Hindernisse zu beseitigen. Hierzu zählen auch die §§ 245c Absatz 3, 245d Absatz 1 BauGB, da hiermit die Schaffung von Wohnraum in – zweifellos bereits existenten – „faktischen“ MU und MDW nicht zügig mittels § 34 BauGB möglich, sondern vielfach von der vorausgehenden Aufstellung eines Bebauungsplans abhängig ist.

Die Sonderstellung im Vergleich zu den – keiner entsprechenden Beschränkung unterliegenden – Kerngebieten (MK) und Mischgebieten (MI) erscheint

nicht gerechtfertigt. So ist auch bei diesen gleichermaßen durch eine Mischung verschiedener Nutzungen – potentiell störende einerseits und schutzbedürftige andererseits – gekennzeichneten Gebieten nicht ersichtlich, dass sich die Anwendung des § 34 Absatz 2 BauGB negativ ausgewirkt hätte.

Selbst wenn die der Einführung der §§ 245c Absatz 3, 245d Absatz 1 BauGB maßgeblich zugrundeliegenden immissionsschutzrechtlichen Bedenken seinerzeit ihre Berechtigung gehabt haben sollten, erscheint jedenfalls im Lichte der derzeitigen Situation gerade mit Blick auf die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt eine Neubewertung dringend geboten. Dies gilt umso mehr, als mit der vorgeschlagenen Anpassung des § 7 Absatz 1 BauNVO selbst das im Ansatz primär anderen Nutzungen dienende MK in sehr weitreichendem Umfang für ein Wohnen geöffnet werden soll.

Wi 71. Zu Artikel 1 Nummer 62 (§ 245e Absatz 2 Satz 2 BauGB)

In Artikel 1 ist Nummer 62 ist zu streichen.

Begründung:

Mit der Änderung wird das Zurückstellungsinstrument des § 245e Absatz 2 BauGB, mit dem in der Übergangszeit bis zur Feststellung der Flächenbeitragswerte die Entscheidung über Anträge zur Genehmigung von Anlagen im Sinne des § 35 Absatz 1 Nummer 5 BauGB zurückgestellt werden kann, eingeschränkt.

Der Bundesrat hat zu dem Gesetzentwurf zur Umsetzung der Richtlinie (EU) 2023/2413 in seiner Stellungnahme vom 27. September 2024 gefordert, die auf Basis des Artikels 72 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 GG zulässig eingeführten Plansicherungsinstrumente der Länder, mit denen die Entscheidung über entsprechende Anträge bis zur Erreichung des Flächenbeitragswertes zurückgestellt werden kann, nicht durch bundesrechtliche Regelungen zu beeinträchtigen. Der Bundestag wurde ferner aufgefordert, aus Gründen der Rechtssicherheit und für die Länder, in denen ein solches Instrument nicht zur Verfügung steht, daneben ein entsprechendes bundesrechtliches Instrument zu schaffen. Gleichzeitig wurde gefordert, die entsprechende Ziffer im vorliegenden Gesetzentwurf zu streichen und die die Windkraft betreffenden Regelungen insgesamt in dem Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie (EU) 2023/2413 zu treffen (vgl. BR-Drucksache 396/24 (Beschluss)). Eine Aufteilung auf zwei Gesetze und mehrfache Änderungen widerspräche dem Grundsatz der Gesetzesklarheit. Dem wird mit der vorgeschlagenen Streichung der Nummer 62 entsprochen.

In 72. Zu Artikel 1 Nummer 63 Buchstabe c (§ 246 Absatz 6a Satz 1 BauGB)

In Artikel 1 Nummer 63 Buchstabe c sind in § 246 Absatz 6a Satz 1 die Wörter „In einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt, das nach § 201a bestimmt ist, kann ein“ durch das Wort „Ein“ zu ersetzen und nach dem Wort „Bebauungsplan“ ist das Wort „kann“ einzufügen.

Begründung:

Es wird begrüßt, dass der Gesetzentwurf mit § 246 Absatz 6a BauGB ein neues Beschleunigungsinstrument für Bebauungspläne, die überwiegend der Wohnraumschaffung dienen, einführt. Die Regelung erlaubt den Verzicht auf die zeitgleiche Änderung des Flächennutzungsplans und birgt damit erhebliches Beschleunigungspotential. Bedauerlicherweise wird dieses Instrument jedoch auf Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt beschränkt.

Dabei ist nicht nachvollziehbar, weshalb diese Planungsbeschleunigung nicht allen Gemeinden zur Verfügung stehen soll. Die Beschleunigung von Wohnbaulandausweisung verdient aus sich heraus und gerade auch im Vorfeld der Entstehung angespannter Wohnungsmärkte bzw. zu deren Verhinderung uneingeschränkte Unterstützung.

Der vorliegende Änderungsvorschlag ermöglicht daher die unbürokratische Erweiterung dieses Beschleunigungsinstrumentes auf alle Gemeinden und das ohne die aufwändige, künftig alle fünf Jahre wiederkehrende Identifizierung angespannter Wohnungsmärkte. Die Änderung trägt somit auch den Vereinbarungen aus dem Bund-Länder Pakt für Planungs-, Genehmigungs-, und Umsetzungsbeschleunigung unmittelbar Rechnung.

Wi 73. Zu Artikel 1 Nummer 66 (§ 246d Absatz 5 Satz 2 BauGB)

In Artikel 1 ist Nummer 66 wie folgt zu fassen:

- ,66. In § 246d Absatz 5 Satz 2 werden die Wörter „Absätze 1 bis 4“ durch die Wörter „Absätze 2 bis 4“ und die Wörter „ , wenn durch die Änderung die Grundfläche oder Höhe der Anlage nicht oder nur insoweit vergrößert wird, als dies zur Erfüllung rechtlicher Anforderungen an die Anlage erforderlich ist“ gestrichen.‘

Begründung:

Die in § 246d Absatz 5 Satz 2 BauGB vorgesehene Option, an nach § 246d Absatz 2 bis 4 BauGB zugelassenen Vorhaben Änderungen vornehmen zu können, ist vor dem Hintergrund dynamischer energiepolitischer, ökonomischer und rechtlicher Rahmenbedingungen von zentraler Bedeutung. Aller-

dings gestattet die derzeitige Ausgestaltung des § 246d Absatz 5 Satz 2 BauGB lediglich, dass die Grundfläche und Höhe einer Biogasanlage geändert werden dürfen, wenn dies zur Erfüllung rechtlicher Anforderungen (etwa in Folge der Änderung der Düngeverordnung) notwendig ist. Außer Betracht bleiben demnach zum einen Änderungen der Anlage, die aus betrieblichen Weiterentwicklungsmöglichkeiten oder als sinnvolle Reaktion auf Innovationen, sich ändernde Märkte oder dynamische wirtschaftspolitische Zielvorgaben folgen. Zum anderen könnten auf Grund der derzeitigen Regelung auch Änderungen, die sich nur mittelbar aus rechtlichen Anforderungen ergeben, unzulässig sein. Dies betrifft Fälle, in denen die rechtlichen Anforderungen nicht unmittelbar gelten, sondern etwa nur als Voraussetzung für eine Marktteilnahme oder einen Vergütungsanspruch von Strom, Biogas oder Biomethan zu qualifizieren sind. So ist der Biogasanlagenbetreiber beispielsweise rechtlich nicht dazu verpflichtet, eine Anschlussvergütung in Anspruch zu nehmen. Möchte er diese aber in Anspruch nehmen, setzt das EEG 2023 eine sogenannte mindestens doppelte Überbauung der installierten elektrischen Leistung voraus, so dass es infolgedessen einer Änderung der Grundfläche der Anlage und gegebenenfalls auch der (Kamin-)Höhe bedürfte.

In Folge der Rechtsunsicherheit, die im Zusammenhang mit den vorstehend beschriebenen mittelbaren rechtlichen Anforderungen stehen, aber auch um Investitionen in zukunftsfähige Anlagenkonzepte zu stärken und den energie- und klimapolitischen Beitrag der Biogasanlagen nutzen zu können, ist die Beschränkung des § 246d Absatz 5 Satz 2 BauGB zu streichen.

Wi 74. Zu Artikel 1 (§ 246d BauGB)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren dafür Sorge zu tragen, die Privilegierung von Satelliten-Blockheizkraftwerken (sogenannte Satelliten-BHKWs) gemäß § 246d BauGB neu zu regeln und so zu gestalten, dass sie in der Praxis auch tatsächlich Anwendung findet.

Begründung:

Wärmeverbraucher befinden sich in der Regel nicht am Standort der Biogaserzeugungsanlage. Für einen effizienten Einsatz des Biogases zur Wärmeversorgung werden mit Biogas betriebene BHKWs daher am Standort des jeweiligen Wärmeverbrauchers oder eines Nahwärmenetzes errichtet (sogenannte Satelliten-BHKWs). Die bestehende Regelung in § 246d BauGB, wonach Satelliten-BHKWs im Außenbereich privilegiert errichtet werden können, erweist sich in der Praxis allerdings als untauglich. Denn § 246d Absatz 4 Nummer 2 BauGB setzt unter anderem voraus, dass ein BHKW in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit einer bestehenden Anlage stehen muss. Satelliten-BHKWs zeichnen sich allerdings gerade dadurch aus, dass sie sich nicht in räumlicher Nähe zu der bestehenden Anlage befinden.

Dieses Potential sollte als wichtiger Beitrag zur Transformation der Wärmeversorgung genutzt werden.

Wo bei Annahme entfällt Ziffer 77

75. Zu Artikel 1 Nummer 67 (§ 246e Satz 1 Nummer 2,
Nummer 3 und
Nummer 4 – neu -,
Satz 1a – neu -,
Satz 1b – neu – und
Satz 1c – neu – BauGB)

In Artikel 1 Nummer 67 ist § 246e wie folgt zu ändern:

- a) Satz 1 ist wie folgt zu ändern:
 - aa) In Nummer 2 ist am Ende das Wort „oder“ zu streichen.
 - bb) In Nummer 3 ist am Ende der Punkt durch ein Komma und das Wort „oder“ zu ersetzen.
 - cc) Folgende Nummer 4 ist anzufügen:
 - 4. „der Schaffung von dringend benötigten Schulplätzen oder Anlagen zur Kinderbetreuung.“
 - dd) Nach Satz 1 sind folgende Sätze einzufügen:

„Die Zustimmung der Gemeinde kann auch davon abhängig gemacht werden, dass sich der Vorhabenträger hinsichtlich einzelner oder aller Wohnungen dazu verpflichtet, die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung, einzuhalten. Die Einhaltung dieser Verpflichtung ist in geeigneter Weise sicherzustellen. Die Zustimmung der Gemeinde kann auch von Vereinbarungen zur erforderlichen sozialen Infrastruktur (insbesondere dringend benötigte Schulplätze oder Anlagen zur Kinderbetreuung) einschließlich einer angemessenen Kostenbeteiligung des Vorhabenträgers abhängig gemacht werden.“

Begründung:

Der Bundesrat hält es für erforderlich, dass die Städte und Gemeinden ermächtigt werden, im Rahmen der Anwendung des neuen § 246e BauGB weitere Maßnahmen zum geförderten Wohnraum sowie zur erforderlichen sozialen Infrastruktur (einschließlich einer angemessenen Kostenbeteiligung des Vorhabenträgers) fordern zu dürfen. Ansonsten droht die Anwendung des § 246e BauGB für den Wohnungsbau an dem öffentlichen Belang einer Unterversorgung mit Schul- und Kitaplätzen zu scheitern. Damit dies sichergestellt werden kann, soll in § 24e BauGB Satz 1 die Nummer 4 angefügt werden, sodass ein „Mitwachsen“ der sozialen Infrastruktur mit dem Wohnungsbau möglich ist und sich diese beiden Anliegen ergänzen, statt etwaig in Widerspruch zu stehen. Das Erfordernis einer angemessenen Kostenbeteiligung des Vorhabenträgers ergibt sich aus dem Umstand, dass die Städte und Gemeinden regelmäßig nicht alleine in der Lage sind, die Kosten für die soziale Infrastruktur zu tragen.

Der Bundesrat hält es ebenso für erforderlich, dass die Städte und Gemeinden besser in die Lage versetzt werden, die integrierte Stadtentwicklung voranzubringen. Hierzu gehört insbesondere auch die Möglichkeit förderfähigen Wohnungsbau im Rahmen von Genehmigungen und Planungen vereinbaren zu können.

Wo 76. Zu Artikel 1 Nummer 67 (§ 246e Satz 1 Nummer 2,
 Wi Satz 7 – neu – BauGB)

In Artikel 1 Nummer 67 ist § 246e wie folgt zu ändern:

a) In Satz 1 Nummer 2 sind die Wörter „Wohnzwecken dienenden“ zu streichen.

Wi 77. b) Folgender Satz ist anzufügen:

„In der Abweichungsentscheidung kann als Nebenbestimmung angeordnet werden:

1. die Erfüllung der Voraussetzungen nach § 9 Absatz 1 Nummer 7 Buchstabe a oder nach § 9 Absatz 1 Nummer 7 Buchstabe b in Bezug auf einzelne oder alle Wohnungen,
2. die Errichtung von oder Nutzungsänderung zu erforderlichen Gemeinbedarfseinrichtungen, wie zum Beispiel Kindergärten und Kindertagesstätten.“

entfällt bei
Annahme
von
Ziffer 75

Begründung:Zu Buchstabe a:

Der Anwendungsbereich der Abweichungsmöglichkeit ist durch eine Streichung der Wörter „Wohnzwecken dienenden“ in § 246 Satz 1 Nummer 2 BauGB zu erweitern. In Folge erstreckt sich die Regelung dann auch auf die Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gebäudes, das bisher nicht Wohnzwecken diente, aber entsprechend umgenutzt werden soll. So wäre zum Beispiel die Wohn-Aufstockung eines existierenden Bürogebäudes oder gewerblich genutzten Gebäudes ermöglicht. Besonderes im Rahmen der Innenentwicklung erschließt sich damit ein weiteres Potential, um Wohnraum im Zusammenhang mit Bestandsimmobilien zu schaffen. Voraussetzung für die Anwendung der Abweichung ist nach wie vor, dass neue Wohnungen geschaffen werden oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird.

Zu Buchstabe b:

In einem neuen § 246e Satz 7 Nummer 1 BauGB muss geregelt werden, dass in der Abweichungsentscheidung als Nebenbestimmungen in Bezug auf einzelne oder alle Wohnungen angeordnet werden kann, dass die Voraussetzungen nach § 9 Absatz 1 Nummer 7 Buchstaben a oder b BauGB (förderungsfähiger beziehungsweise geförderter Wohnraum) zu erfüllen sind. Durch solche Nebenbestimmungen kann erreicht werden, dass auch Wohnungen entstehen, die den Gruppen mit den meisten Schwierigkeiten beim Zugang zum Wohnungsmarkt zugutekommen, oder die zur Verbesserung der sozialen Durchmischung von Quartieren beitragen. Im Sinne der Sozialbindung des Eigentums wird so der wirtschaftliche Vorteil der Abweichungsentscheidung für Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer mit einem gesellschaftlichen Vorteil verknüpft. Die Regelung ist als Ermessensentscheidung ausgestaltet, um den nicht geförderten Wohnungsbau nicht zu verdrängen.

Der neue Satz 7 Nummer 2 sieht ferner vor, dass in Nebenbestimmungen auch die Errichtung von oder die Nutzungsänderung zu erforderlichen Gemeinbedarfseinrichtungen, wie zum Beispiel Kindergärten und Kindertagesstätten, gefordert werden kann. Auch diese Regelung ist als Ermessensentscheidung ausgestaltet. Die Regelung soll ermöglichen, dass der durch das Vorhaben veranlasste Bedarf an sozialer Infrastruktur gefordert werden kann. Typischerweise ist an ein von der Abweichungsentscheidung umfasstes Wohnungsbauvorhaben mit einer Vielzahl von Wohneinheiten zu denken, das einen Bedarf zum Beispiel für eine Kindertagesstätte zumindest wesentlich mitverursacht.

U 78. Zu Artikel 1 Nummer 67 (§ 246e Satz 2 BauGB)

bei An-
nahme
entfällt
Ziffer 79

In Artikel 1 Nummer 67 ist § 246e Satz 2 wie folgt zu fassen:

„Im Außenbereich findet Satz 1 keine Anwendung“.

Begründung:

Der § 246e BauGB soll die Schaffung von Wohnraum ohne Bebauungsplan ermöglichen. Die Regelung soll allerdings nicht zu Lasten des Außenbereichs und des Freiraumes gehen und hier eine weitere unkontrollierte Zersiedelung ohne vorliegende Infrastruktur vorantreiben. Dies widerspricht der Zielsetzung der Neuen Leipzig Charta, die hier in der BauGB-Novelle zur Umsetzung gebracht werden soll. Dadurch werden auch andere fest verankerte Regelungen und Grundsätze zur Bauleitplanung – und damit auch zur Klimaanpassung – ausgehebelt. So würde eine zusätzliche Flächenversiegelung gerade in sensiblen klimatischen Bereichen oder Überschwemmungsbereichen zu erheblichen Problemen führen. Dies ist weder mit den klimapolitischen Zielen noch mit dem Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Absatz 2 Satz 1 BauGB) vereinbar. Damit widerspricht diese Regelung auch der Zielstellung des Gesetzentwurfes die ökologischen Veränderungen, wie der Verlust der biologischen Vielfalt und die Auswirkungen des Klimawandels, in der Stadt- und Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen. Mit der Neuregelung würde ergänzend zu §§ 34 und 35 BauGB eine viel zu weitgehende Planersatzvorschrift eingeführt, die wesentliche öffentliche Belange unberücksichtigt lässt. Eine integrierte Siedlungsentwicklung mit bezahlbarem Wohnungsbau ist damit gerade im Außenbereich nicht zu realisieren und führt zu städtebaulichen Fehlentwicklungen.

U 79. Hilfsempfehlung zu Ziffer 78

entfällt bei
Annahme
von
Ziffer 78

Zu Artikel 1 Nummer 67 (§ 246e BauGB)

- a) Die mit dem neuen § 246e BauGB vorgeschlagene befristete Sonderregelung sieht vor, auch die Bebauung im Außenbereich durch Abweichungsmöglichkeiten von gesetzlichen Vorschriften zu erleichtern. Der Bundesrat gibt zu bedenken, dass dies nicht unerhebliche Risiken mit Blick auf zu erwartende Verluste an Landwirtschafts- und Grünflächen birgt und im Widerspruch zu dem in der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung verankerten Ziel steht, bis zum Jahr 2030 die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungen und Verkehr auf unter 30 Hektar pro Tag zu verringern.

- b) Der Bundesrat sieht mit Sorge, dass die bauplanungsrechtliche Regelung und Steuerung von Bautätigkeiten durch den neuen § 246e BauGB in erheblichem Umfang ausgehebelt werden könnte. Diese ist gerade im Außenbereich von besonderer Bedeutung, um der Gefahr der Zersiedelung und des Flächenfraßes entgegenzuwirken. Es ist zu erwarten, dass die teils mit Herausforderungen verbundene Erschließung von Potenzialen der Innenentwicklung zunehmend ins Hintertreffen gerät, wenn Gemeinden der vermeintlich einfachere Weg einer Bebauung im Außenbereich ermöglicht wird.

Wo
U

80. Zu Artikel 1 Nummer 68a – neu – (§ 248 Satz 2 BauGB)

In Artikel 1 ist nach Nummer 68 folgende Nummer 68a einzufügen:

- „68a. In § 248 Satz 2 werden nach dem Wort „Außenwandflächen“ die Wörter „sowie die Errichtung von Wärmepumpen vor Außenwänden auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen“ eingefügt.“

Begründung:

Neben weiteren Maßnahmen können auch Wärmepumpen einen sinnvollen Beitrag zur Erreichung von Klimaneutralität leisten. Vor allem in Bestandsgebieten sollen diese jedoch oftmals außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, weil die Baufenster bereits durch die Hauptgebäude ausgenutzt sind. Dies gilt insbesondere für die nachträgliche Ausstattung von Bestandsgebäuden mit Wärmepumpen als Ersatz für fossile Heizungen. Zwar können Wärmepumpen gemäß § 23 Absatz 5 BauNVO als Nebenanlagen auch außerhalb des Baufensters errichtet werden, doch bedarf dies einer baubehördlichen Zulassungsentscheidung im jeweiligen Einzelfall. Während der Bundesgesetzgeber für Maßnahmen der Energieeinsparung an Bestandsgebäuden nach § 248 BauGB geringfügige Abweichungen auch von den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ohne ein baubehördliches Dispensverfahren zulässt, gilt dies für die Errichtung einer Wärmepumpe nicht.

Um den Umstieg auf Wärmepumpen insbesondere in Bestandsgebieten zu erleichtern, soll § 248 Satz 2 BauGB entsprechend ergänzt werden und künftig auch eine Errichtung von Wärmepumpen an bestehenden Gebäuden auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen erfassen, sofern die weiteren gesetzlichen Voraussetzungen im Einzelfall gegeben sind. Auf diese Weise können die Baurechtsbehörden entlastet und vorhandene personelle Ressourcen für die Bearbeitung von Wohnbauvorhaben oder gewerblichen Investitionsprojekten genutzt werden.

- Wi 81. Zu Artikel 1 Nummer 69 (§ 249 Absatz 2 Satz 3,
Absatz 5 Satz 1 und
Absatz 5a BauGB)
 bei An-
 nahme
 entfallen
 Ziffern 82,
 83, 84, 85
 und 86

In Artikel 1 ist Nummer 69 ist zu streichen.

Begründung:

Mit der Änderung wird für vor Feststellung der Flächenbeitragswerte im Sinne des WindBG gestellte Anträge zur Genehmigung von Anlagen im Sinne des § 35 Absatz 1 Nummer 5 BauGB die zum Zeitpunkt der Antragstellung bestehende Rechtslage mittels einer Stichtagsregelung konserviert. Folge ist, dass die auf Basis des Artikels 72 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 GG zulässig eingeführten Plansicherungsinstrumente der Länder, mit denen die Entscheidung über entsprechende Anträge bis zur Erreichung des Flächenbeitragswertes zurückgestellt werden kann, faktisch ins Leere laufen.

Der Bundesrat hat zu dem Gesetzentwurf zur Umsetzung der Richtlinie (EU) 2023/2413 in seiner Stellungnahme vom 27. September 2024 gefordert, die vorgenannten Plansicherungsinstrumente der Länder nicht durch bundesrechtliche Regelungen zu beeinträchtigen. Der Bundestag wurde ferner aufgefordert, aus Gründen der Rechtssicherheit und für die Länder, in denen ein solches Instrument nicht zur Verfügung steht, daneben ein entsprechendes bundesrechtliches Instrument zu schaffen. Gleichzeitig wurde gefordert, die entsprechende Ziffer im vorliegenden Gesetzentwurf zu streichen und die die Windkraft betreffenden Regelungen insgesamt in dem Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie (EU) 2023/2413 zu treffen (vgl. BR-Drucksache 396/24 (Beschluss)). Eine Aufteilung auf zwei Gesetze und mehrfache Änderungen widerspräche dem Grundsatz der Gesetzesklarheit. Dem wird mit der vorgeschlagenen Streichung der Nummer 69 entsprochen.

- Wo 82. Zu Artikel 1 Nummer 69 Buchstabe a (§ 249 Absatz 2 Satz 3 BauGB)
 entfällt bei
 Annahme
 von
 Ziffer 81

In Artikel 1 Nummer 69 ist Buchstabe a zu streichen.

Begründung:

Das mit dem WindBG neu geschaffene Rechtsregime der Privilegierung von Windenergieanlagen ist maßgeblich geprägt von dem Gedanken, dass auf der einen Seite durch die Ausweisung neuer Flächen für den Ausbau der Windenergie neuer Raum und Planungssicherheit geschaffen werden soll. Auf der anderen Seite soll eine Akzeptanz der Windenergie durch Steuerung erreicht werden, indem der Raum außerhalb der Planungen vom Ausbau der Windenergie grundsätzlich ausgenommen bleiben soll. Beispielsweise in Nordrhein-Westfalen wurden inzwischen schon viele Anträge für die Gebiete außerhalb

des Planungshorizontes gestellt. Zur Steuerung dieser Anträge wurde eigens eine landesrechtliche Regelung geschaffen, die zur Sicherung der Planung eine Zurückstellung dieser Anträge ermöglicht. Durch die vorgeschlagene Regelung läuft diese Steuerungsmöglichkeit ins Leere, zudem wird sie noch als Anreiz wirken, vor dem Wechsel des Planungsregimes möglichst viele Anträge auf Zulassung zu stellen. Diese Anträge müssen noch nicht einmal vollständig sein. Die Regelung ist daher zu streichen.

U 83. Zu Artikel 1 Nummer 69 Buchstabe a (§ 249 Absatz 2 Satz 3 BauGB)

entfällt bei
Annahme
von
Ziffer 81
oder 82

In Artikel 1 Nummer 69 Buchstabe a sind in § 249 Absatz 2 Satz 3 vor den Wörtern „Antrag auf Zulassung“ das Wort „vollständiger“ einzufügen und das Wort „eingegangen“ durch das Wort „gestellt“ zu ersetzen.

bei An-
nahme
entfällt
Ziffer 84

Begründung:

Die beabsichtigte Ergänzung des § 249 Absatz 2 BauGB um den neuen Satz 3 ist in der vorliegenden Form geeignet, die Planungen der zuständigen Planungsträger derart zu unterlaufen, dass die beabsichtigte Lenkungswirkung obsolet wird. Der gesetzliche Auftrag, durch Raumordnungsplanung eine ausgewogene Flächenverteilung zu gewährleisten, die den Ausbau der erneuerbaren Energien ebenso absichert wie die Verwirklichung anderer Nutzungen im öffentlichen oder überragenden öffentlichen Interesse wird durch ein windhundartiges „Abstecken von Windparkclaims“ gefährdet.

Letztlich wird damit auch die Sinnhaftigkeit von Teilflächenzielen beziehungsweise Flächenbeitragswerten fraglich, jedenfalls, wenn außerhalb der geplanten Gebiete zusätzlich ein massiver Anlagenausbau eröffnet wird. Damit wird auch die Akzeptanz des Windenergieausbaus konterkariert.

Nachvollziehbar ist, dass Vorhabenträger größtmögliche Planungs- und Rechtssicherheit in Bezug auf die Durchführbarkeit der WEA-Projekte benötigen. So gestattet der Vorbescheid zwar weder die Errichtung noch den Betrieb der Anlage, aber soweit einzelne Genehmigungsvoraussetzungen (zum Beispiel planungsrechtliche oder standörtliche Zulässigkeit) abschließend beurteilt wurden, ist die Genehmigungsbehörde im späteren Genehmigungsverfahren daran gebunden, also auch wenn nach Erreichen des Teilflächenziels an diesem Standort kein Windenergiegebiet ausgewiesen ist.

Insofern wird eine Übergangsregelung durchaus als sinnvoll erachtet. Der aktuelle Wortlaut eröffnet es aber, dass Anträge auf Vorbescheid lediglich rein fristwährend eingereicht werden dürfen, im Zweifel zunächst auch ohne Unterlagen, die eine ausreichende Beurteilung des Antrags ermöglichen. Aus einigen Regionen gibt es entsprechende Rückmeldungen, dass die Zahlen zu Anträgen dieser Art auf Vorbescheid bereits massiv zunehmen.

Um auf der einen Seite Planungs- und Rechtssicherheit für WEA-Vorhaben zu schaffen und auf der anderen Seite den geplanten Windenergieausbau nach

„neuer“ Rechtslage nicht zu konterkarieren, wird angeregt, die geplante Regelung auf die WEA-Vorhaben zu begrenzen, die schon einen hinreichend verfestigten Vorbereitungs- und Planungsstand erreicht haben.

U 84. Hilfsempfehlung zu Ziffer 83

Zu Artikel 1 Nummer 69 Buchstabe a (§ 249 Absatz 2 Satz 3 BauGB)

entfällt bei
Annahme
von
Ziffer 81,
Ziffer 82
oder
Ziffer 83

In Artikel 1 Nummer 69 Buchstabe a ist in § 249 Absatz 2 Satz 3 nach den Wörtern „für die der“ das Wort „vollständige“ einzufügen.

Begründung:

Die vorgeschlagene Ergänzung stellt klar, dass ein formell vollständiger Antrag den Eintritt der Rechtsfolgen der Sätze 1 und 2 hindert. Nur ein vollständiger Antrag vermittelt Vertrauensschutz in eine bestehende Rechtsposition und rechtfertigt die Übergangsregelung.

U 85. Zu Artikel 1 Nummer 69 Buchstabe b (§ 249 Absatz 5 Satz 1 BauGB)

entfällt bei
Annahme
von
Ziffer 81

In Artikel 1 Nummer 69 ist Buchstabe b ist zu streichen.

Begründung:

Die vorgesehene Regelung, dass im Planungsverfahren für Windenergiegebiete sowie im Zulassungsverfahren für Windenergieanlagen entgegenstehende Festsetzungen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen aller Art entfallen sollen, bedeutet einen weitreichenden Eingriff in die gemeindliche Planungshoheit. Für eine derart weitgehende Bevorzugung von Windenergieanlagen im Planungs- und Zulassungsverfahren besteht kein Erfordernis.

Zudem wirft der Gesetzentwurf Entschädigungsfragen auf. Bereits die Überlagerung von Regelungen aus Raumordnungs- und Flächennutzungsplänen enttäuscht das Vertrauen von Betroffenen auf bestehende Planungen und entwertet bereits getätigte Investitionen. Dennoch ist seit langem anerkannt, dass weder Raumordnungs- noch Flächennutzungspläne ein Baurecht bzw. Entschädigungsansprüche begründen. Im Gegensatz dazu verleiht ein Bebauungsplan jedoch vielfach ein Baurecht und eine eigentumsrechtliche Rechtsposition. Der Gesetzentwurf enthält keinerlei Auseinandersetzung mit der notwendigen Frage, ob ein Träger der Regionalplanung durch eine Überregelung eines Bebauungsplans Entschädigungsansprüche auslöst und wer diese zu tragen hätte.

bei
Annahme
entfällt
Ziffer 86

- Wo 86. Zu Artikel 1 Nummer 69 Buchstabe b Doppelbuchstabe bb – neu –
(§ 249 Absatz 5 Satz 3 – neu – BauGB)
- entfällt bei
Annahme
von
Ziffer 81
oder
Ziffer 85
- In Artikel 1 Nummer 69 ist Buchstabe b wie folgt zu fassen:
- ,b) Absatz 5 wird wie folgt geändert:
- aa) In Satz 1 < ... weiter wie Vorlage ...>
- bb) Folgender Satz ist anzufügen:
- „Für Bebauungspläne finden Sätze 1 und 2 nur Anwendung mit der Maßgabe, dass es sich um Bebauungspläne handelt, die ausschließlich Festsetzungen für Windenergieanlagen enthalten; die Zulässigkeit von Windenergieanlagen richtet sich im Geltungsbereich dieser Bebauungspläne nach § 35 Absatz 1 Nummer 5.“

Begründung:

Die vorgeschlagene Regelung, dass im Planungsverfahren für Windenergiegebiete sowie im Zulassungsverfahren für Windenergieanlagen entgegenstehende Festsetzungen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen aller Art entfallen sollen, bedeutet einen weitreichenden Eingriff in die gemeindliche Planungshoheit und wirft unter anderem Entschädigungsfragen auf.

Für eine derart weitgehende Bevorzugung von Windenergieanlagen im Planungs- und Zulassungsverfahren besteht kein Erfordernis. Mit der Änderung soll diese Regelung auf Bebauungspläne beschränkt werden, die die Zulässigkeit von Windenergieanlagen bereits zum Inhalt haben, aber gleichwohl Restriktionen für Windenergieanlagen enthalten. Entfallen sollen dort vor allem festgesetzte Höhenbeschränkungen, wenn nach den Zielen der Raumordnung eine unbeschränkte Nutzung für Windenergieanlagen vorgesehen ist. Gleiches muss auch gelten können, wenn auf Ebene des zuständigen Planungsträgers eine Rotor-außerhalb Planung umgesetzt werden soll, der Bebauungsplan aber Festsetzungen zu Rotor-innerhalb enthält.

Mit dem zweiten Satzteil soll klargestellt werden, dass sich im Geltungsbereich dieser Bebauungspläne die planungsrechtliche Zulässigkeit nicht nach § 30, sondern nach § 35 Absatz 1 Nummer 5 BauGB richtet.

- Wi 87. Zu Artikel 1 (§ 249a BauGB)
- Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren dafür Sorge zu tragen, dass die Außenbereichsprivilegierungen gemäß § 249a BauGB für Vorhaben zur Herstellung oder Speicherung von Wasserstoff aus Windenergie und solarer Strahlungsenergie auch auf solche Vorhaben erstreckt werden, die der Herstellung oder Speicherung von biogenem Wasserstoff dienen.

Begründung:

Die derzeitige Fassung des § 249a BauGB privilegiert Vorhaben zur Herstellung oder Speicherung von Wasserstoff im Außenbereich gemäß § 35 Absatz 1 BauGB, soweit dafür Windenergie und solare Strahlungsenergie genutzt werden. Nach dem Wortlaut und der Systematik des § 249a BauGB sind Vorhaben, die der Herstellung oder Speicherung von biogenem Wasserstoff dienen, nicht von dieser Privilegierung umfasst. Auch das Potential solcher Vorhaben ist nutzbar zu machen, damit auch biogener Wasserstoff einen wichtigen Beitrag im Rahmen der Energiewende liefern kann.

Wo 88. Zu Artikel 1 Nummer 70 Buchstabe b (§ 250 Absatz 1 Satz 3 BauGB)

In Artikel 1 Nummer 70 ist Buchstabe b wie folgt zu fassen:

,b) Satz 3 wird wie folgt gefasst:

„Die Landesregierungen werden ermächtigt, die Gebiete nach Satz 1 durch Rechtsverordnung mit einer Geltungsdauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen.““

Begründung:

Beispielsweise für Berlin ist die Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB eines der erfolgreichsten wohnungspolitischen Instrumente der letzten Jahre. Sie führt zu einem drastischen Rückgang des stadtweiten Umwandlungsgeschehens. Aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes ist die Regelung auch nach dem Jahr 2025 erforderlich.

Der Gesetzentwurf sieht eine Verlängerung der Landesermächtigung für die Umwandlungsverordnung nach § 250 um zwei Jahre bis Ende 2027 vor. Diese Änderung greift allerdings in ihrer Wirkung zu kurz. Der Bundesrat setzt sich daher für eine Entfristung des Rechtsinstruments ein, wie es auch im Koalitionsvertrag der Parteien der Bundesregierung vereinbart wurde.

Beispielsweise in Berlin wird seit März 2015 die Anwendung der Umwandlungsverordnung nach § 172 BauGB und seit August 2021 die Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB durch ein Monitoring der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen begleitet. Die Ergebnisse belegen die hohe Wirksamkeit des Rechtsinstruments:

- Seit dem Jahr 2021 haben sich die Beantragungen von Umwandlungen nach § 172 BauGB in den sozialen Erhaltungsgebieten erheblich reduziert. Betrug es im ersten Halbjahr 2021 noch 9 939 Wohnungen, so gab es im ersten Halbjahr 2024 keine Beantragungen für Umwandlungen nach § 172 BauGB mehr.
- Ursache für die Einstellung der Antragstellungen nach § 172 BauGB ist die seit dem 6. August 2021 wirksame Umwandlungsverordnung nach

§ 250 BauGB. Sie ist berlinweit für Wohngebäude mit sechs und mehr Wohnungen anzuwenden und hat dabei Vorrang gegenüber der Umwandlungsverordnung nach § 172 BauGB.

- Seit März 2015 bis Ende 2023 musste in Berlin die Umwandlung von 47 015 Wohnungen in sozialen Erhaltungsgebieten auf Grund des Tatbestandes der Eigentümerselbstverpflichtung für sieben Jahre zur ausschließlichen Veräußerung von Wohnungen an die Mieter (§ 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 6 BauGB) genehmigt werden.
- Im Jahr 2023 wurden Anträge zur Umwandlung nach § 250 BauGB für 529 Wohnungen gestellt. Für 144 Wohnungen wurde eine Genehmigung für eine Umwandlung erteilt. Im ersten Halbjahr 2024 wurden Anträge zur Umwandlung nach § 250 BauGB für 80 Wohnungen gestellt. Für 64 Wohnungen wurde eine Genehmigung für eine Umwandlung erteilt.
- Dass das Antragsgeschehen nach § 250 BauGB so gering ausfällt, liegt daran, dass der Genehmigungstatbestand nach § 250 Absatz 3 Nummer 3 BauGB bezogen auf die Veräußerung von Wohnungen an Mieter wesentlich strenger gefasst ist, als im § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 6 BauGB. So wird von den Bezirken die Genehmigung der Umwandlung an die Vorlage notariell beurkundeter Kaufverträge von zwei Drittel der Mieter geknüpft. Das Verwaltungsgericht Berlin hat diese Vorgehensweise mit dem Urteil vom 7. September 2023 (VG 13 K 368/22) bestätigt.
- Das berlinweite Umwandlungsgeschehen hat sich im Jahr 2023 gegenüber den Vorjahren weiter deutlich reduziert. Im Jahr 2023 wurden in Berlin 4.474 Wohnungen umgewandelt (2022 = 17 116 Wohnungen, 2021 = 28 783 Wohnungen). Diese Entwicklung wird sich auch im Jahr 2024 fortsetzen.

Insgesamt bewirkt die Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB eine konsequente Begrenzung des stadtweiten Umwandlungsgeschehens. Sie trägt dazu bei, dass der sehr hohe Druck beispielsweise auf dem Berliner Mietwohnungsmarkt gedämpft wird, schützt den dringend benötigten preiswerten Mietwohnraum und Haushalte vor Verdrängung. Es ist daher notwendig, dass Instrument an das Bestehen eines angespannten Wohnungsmarktes zu koppeln, mit regelmäßiger Überprüfungspflicht. Dem wird die vorgeschlagene Änderung von § 250 Absatz 1 Satz 3 BauGB gerecht.

Wo
Wi89. Zu Artikel 1 Nummer 71 (Anlage 1 Nummer 1 Buchstabe a Satz 2 BauGB)

In Artikel 1 Nummer 71 ist in Anlage 1 Nummer 1 Buchstabe a der Satz 2 zu streichen.

Begründung:

Die vorgesehenen Änderungen in Anlage 1 Nummer 1 Buchstabe a BauGB über die Angaben, die ein Umweltbericht enthalten muss, nehmen auch auf das Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) Bezug. Dies ist inhaltlich und formell nicht nachvollziehbar. Eine sektorübergreifende Bewertung der Auswirkungen von Treibhausgasemissionen einer Planung oder eines Vorhabens auf die nationalen Klimaschutzziele, wie sie durch § 13 KSG intendiert ist, kann auf kommunaler Ebene aufgrund fehlender methodischer Vorgaben und Handreichungen kaum adäquat umgesetzt werden. Insbesondere für die Raumordnung und Bauleitplanung, die durch ihren Querschnittscharakter geprägt sind, bedeutet eine solche Prüfung in der Regel einen unzumutbaren Ermittlungsaufwand. Das Problem wird auch nicht dadurch gelöst, dass sich der Ermittlungsaufwand auf den Detailgrad der Planung beschränken soll. Formell betrachtet ist die Bezugnahme auf ein Gesetz (KSG) in Anlage 1 bisher beispiellos und auch nicht hinreichend begründet. Im Interesse der Normenklarheit sollten Verweise auf andere Normen in Anlage 1 vermieden werden.

In 90. Zu Artikel 1 allgemein

Der Bundesrat bittet die Bundesregierung, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu konkretisieren, auf welchen Tatsachen basierend konkrete Einsparungen bei den Ländern einschließlich ihrer Gemeinden im Hinblick auf die Anpassung der Regelungen für den Umweltbericht in § 2 Absatz 1, 2 und Anlage 1 BauGB zu erwarten sind.

Begründung:

Die Bundesregierung geht im Hinblick auf den Erfüllungsaufwand der Verwaltung in den Ländern einschließlich ihrer Kommunen von einer jährlichen Kostenentlastung von rund 104,3 Millionen Euro aus.

Allein auf Grund der Anpassungen der Anforderungen zur Erstellung des Umweltberichts in § 2 Absatz 1, 2 und Anlage 1 BauGB geht die Bundesregierung von einer jährlichen Entlastung von 15,3 Millionen Euro aus. Dies fußt auf der Annahme, dass eine Reduzierung der inhaltlichen Anforderungen für Umweltberichte auf „das Erforderliche“ pauschal zu einem Minderaufwand der Gemeinden von 20 Prozent führe. Da in der Regelung jedoch keine Anpassungen der materiell-rechtlichen Anforderungen an den Umweltbericht selbst und mit-

hin keine Reduzierung der inhaltlichen Anforderungen, erkennbar sind, dürfte eine pauschale Entlastung in Höhe von 20 Prozent gar nicht entstehen können. Vielmehr zeigt die Begründung zu § 2 Absatz 2 BauGB im Allgemeinen Teil (vgl. BR-Drucksache 436/24, Seite 56) und im Besonderen Teil (vgl. a. a. O., Seite 73 f.) selbst auf, dass es sich im Wesentlichen um Klarstellungen dessen handelt, was ohnehin gilt. Wie dies den Verwaltungsaufwand in der dargestellten Höhe mindern soll, ist nicht erkennbar und bedarf der Verifikation oder Revision.

Wo
In 91. Zu Artikel 1 allgemein

Der Bundesrat bittet im weiteren Gesetzgebungsverfahren, parallel zum Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob und inwieweit zugunsten der Gemeinden im Rahmen der Bauleitplanverfahren Erleichterungen zur Reduzierung des Aufwands für Lärmschutzprüfungen bei Feuerwehrhäusern umgesetzt werden können.

Begründung:

Öffentliche Feuerwehren sind angesichts ihres umfangreichen Aufgabenspektrums des abwehrenden und vorbeugenden Brandschutzes sowie der technischen Hilfeleistung bei Not- und Unglücksfällen von herausragender Relevanz für die Allgemeinheit. Das kommunale Feuerwehrwesen stellt einen elementaren Bestandteil der staatlichen Daseinsvorsorge dar. Es genießt als unverzichtbares Instrument zum Schutz von Menschen, Tieren und Sachen eine immense Bedeutung. Darüber hinaus füllen freiwillige Feuerwehren im ländlichen Raum vielgestaltige soziale Komponenten nicht zuletzt für bürgerschaftliches Engagement, Vertrauenswürdigkeit und für den gesellschaftlichen Zusammenhalt aus. Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Feuerwehren liegt unter verschiedenen Aspekten ganz erheblich im öffentlichen Interesse. Indes stehen die Feuerwehren als zentraler Baustein des Bevölkerungsschutzes besonders in ländlich strukturierten Räumen mehr denn je vor Herausforderungen wie längeren Anfahrtswegen zu Einsatzorten, begrenzten Ressourcen und dem demografischen Wandel.

Die Auswahl des Standortes von Feuerwehrhäusern hat sich entscheidend danach zu richten, dass sämtliche Gebietsbereiche innerhalb der Gemeinden, die mögliche Ziele von Einsätzen darstellen, binnen eines kurzen Zeitraumes im Einklang mit den maßgeblichen Hilfsfristen erreicht werden können.

Im Rahmen einer Bauleitplanung sind die verschiedenen öffentlichen und privaten Belange, die mit einer Inanspruchnahme der betreffenden Flächen verbunden sind, umfassend und sachgerecht zu ermitteln, zu bewerten und abzuwägen. Dazu zählt die Prüfung und Abarbeitung etwaiger Lärmkonflikte. Die fachrechtlichen Vorgaben und Rahmenbedingungen beim Immissionsschutz ziehen auf der Ebene der Bauleitplanung regelmäßig erhöhten Verfahrensauf-

wand nach sich. Städtebaulich tragfähige Konfliktbewältigungen erfordern umfangreichen Begründungsaufwand und nicht selten sind Lösungen schwierig zu erreichen. Diese Vorgehensweisen erscheinen jedoch unter den gegenwärtigen Gesamtumständen regelmäßig zu aufwändig und werden einer zielführenden Bewältigung der aktuellen Herausforderungen nicht immer gerecht.

Vereinfachungen bei der Lärmprüfung zur effektiven Herbeiführung einer planungsrechtlichen Zulässigkeit für Feuerwehrhäuser sind geboten. Sie erleichtern und beschleunigen die notwendige Errichtung von Feuerwehrhäusern an einem im jeweiligen Einzelfall optimalen Standort.

U 92. Zu Artikel 2 Nummer 5 Buchstabe a (§ 4a Absatz 3 BauNVO)

In Artikel 2 ist Nummer 5 wie folgt zu fassen:

„5. In § 4a Absatz 4 werden <... weiter wie Vorlage in Artikel 2 Nummer 5 Buchstabe b ...>.“

Folgeänderungen:

Artikel 2 ist wie folgt zu ändern:

- a) In Nummer 6 ist in § 5 Absatz 3 Nummer 2 die Angabe „Nummer 3“ durch die Angabe „Nummer 2“ zu ersetzen.
- b) Nummer 7 ist wie folgt zu ändern:
 - aa) Buchstabe a Doppelbuchstabe cc ist zu streichen.
 - bb) In Buchstabe b sind nach dem Wort „werden“ die Wörter
„die Wörter „§ 4a Absatz 3 Nummer 2“ durch die Wörter „§ 4a Absatz 3 Nummer 3“ und“
zu streichen.

Begründung:

Unter dem Begriff „Musikclub“ zu subsummierende Einrichtungen verursachen erhebliche Lärmbelästigungen sowohl durch die Musik selbst (hohe Lautstärke, tieffrequente Geräuschanteile, die weit getragen werden und kaum durch baulichen Schallschutz zu dämpfen sind) als auch durch den Publikums-lärm sowie den Publikumsverkehr außerhalb.

Insbesondere bei der Zulässigkeit von Musikclubs in besonderen Wohngebieten ergibt sich die Problematik, dass der nächtliche Lärmschutzwert im besonderen Wohngebiet mit 40 dB(A) einzuhalten ist. Für die Vereinbarkeit wären durch die Musikclubbetreibenden folglich hohe Anforderungen an den techni-

schen und organisatorischen Schallschutz zu stellen, welche in der Praxis kaum umsetzbar sind. Der hinreichende Schutz der Nachtruhe (Gesundheitsschutz) ist folglich nicht zu gewährleisten. Zudem ergibt sich hier ein hohes Potenzial für Lärmbeschwerden. Dass nach der Gesetzesbegründung die Vollzugsbehörden mit § 15 Absatz 1 BauNVO die Möglichkeit haben, im Fall einer ausnahmsweisen Zulässigkeit unter Bezugnahme auf das Rücksichtnahmegebot das Vorhaben abzuwägen, hilft nicht dem generellen Potenzial einer Lärmbelästigung ab.

Die Aufnahme der Nutzungsart „Musikclub“ und die vorgesehene ausnahmsweise Zulässigkeit in den besonderen Wohngebieten (§ 4a BauNVO) wird daher generell abgelehnt, da hier der Erhalt und die Weiterentwicklung der Wohnnutzung expliziten Vorrang hat und sich daraus vor allem im Nachtzeitraum ein hohes Schutzbedürfnis vor Immissionsbelastung ergibt.

Wo 93. Zu Artikel 2 Nummer 6a – neu – (§ 5a Absatz 3 Nummer 4 – neu – BauNVO)

In Artikel 2 ist nach Nummer 6 folgende Nummer 6a einzufügen:

„6a. § 5a Absatz 3 wird wie folgt geändert:

- a) In Nummer 3 wird der Punkt am Ende durch ein Komma ersetzt.
- b) Folgende Nummer 4 wird angefügt:
„4. Musikclubs.““

Begründung:

Eine Zulässigkeit von Musikclubs sollte auch im dörflichen Wohngebiet nach § 5a BauNVO vorgesehen werden können, das – als auf ländliche Räume zugeschnittenes Pendant zum urbanen Gebiet – ein enges Nebeneinander verschiedener Nutzungen (potenziell störende wie auch störanfällige) eröffnet. Es erschließt sich nicht, warum die bereits in der allgemeinen Zweckbestimmung des § 5a Absatz 1 BauNVO zum Ausdruck kommende Nutzungsmischung nicht auch Musikclubs umfassen können soll.

U 94. Zu Artikel 2 Nummer 7 (§ 6 Absatz 2 und Absatz 3 BauNVO)

In Artikel 2 ist Nummer 7 wie folgt zu fassen:

„7. § 6 Absatz 3 wird wie folgt gefasst:

„(3) Ausnahmsweise können

1. Musikclubs sowie
2. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.“ ‘

Begründung:

Aufgrund des hohen Störpotenzials von Musikclubs im Nachtzeitraum, insbesondere durch tieffrequente Geräusche, welche kaum durch baulichen Schallschutz zu dämpfen sind, sondern hauptsächlich nur durch Abstand zur Wohnbebauung, sollte hier nur eine ausnahmsweise Zulässigkeit in Mischgebieten möglich sein.

U 95. Zu Artikel 2 Nummer 8 (§ 6a Absatz 2 Nummer 4 bis Nummer 6, Absatz 3 BauNVO)

In Artikel 2 ist Nummer 8 wie folgt zu fassen:

„8. § 6a Absatz 3 wird wie folgt gefasst:

„(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Musikclubs,
2. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
3. Tankstellen.“ ‘

Begründung:

Aufgrund des hohen Störpotenzials von Musikclubs im Nachtzeitraum, insbesondere durch tieffrequente Geräusche, welche kaum durch baulichen Schallschutz zu dämpfen sind, sondern hauptsächlich nur durch Abstand zur Wohnbebauung, sollte hier nur eine ausnahmsweise Zulässigkeit in Urbanen Gebieten möglich sein.

Wi 96. Zu Artikel 2 Nummer 9 Buchstabe a (§ 7 Absatz 1 Satz 2 BauNVO)

In Artikel 2 Nummer 9 Buchstabe a ist in § 7 Absatz 1 Satz 2 der abschließende Punkt durch die Wörter „und hierdurch die vorrangig zentralen Funktionen gemäß Satz 1 nicht wesentlich gestört werden.“ zu ersetzen.

Begründung:

Zwar wird die Initiative zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums befürwortet. Jedoch hat sich die bisherige gesetzliche Regelung für Kerngebiete bewährt. In Kerngebieten erfolgt eine Konzentration hochrangig zentraler Funktionen mit einem großen Einzugsgebiet, mithin auch des stationären Einzelhandels. Mit der geplanten Neuregelung soll eine großzügige Öffnung für Wohnnutzungen und ein neues Mit- und Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen ermöglicht werden. Durch die räumliche Nähe wird jedoch erhebliches Konfliktpotential zwischen unverträglichen Nutzungen geschaffen. Der Handel ist aber auf ein intaktes Umfeld angewiesen. Soweit im Einzelfall ein Miteinander zwischen Wohnen und Gewerbe möglich ist, kann dies mit den geltenden Rechtsvorschriften verwirklicht werden.

U 97. Zu Artikel 2 Nummer 9 Buchstabe b (§ 7 Absatz 2 Nummer 3,
Absatz 3 Nummer 1 und Nummer 2 und
Nummer 3 – neu – BauNVO)

In Artikel 2 Nummer 9 ist Buchstabe b wie folgt zu fassen:

,b) Absatz 3 wird wie folgt geändert:

aa) In Nummer 2 wird der Punkt am Ende durch ein Komma ersetzt.

bb) Folgende Nummer 3 wird angefügt:

„3. Musikclubs.“ ‘

Folgeänderung:

In Artikel 2 Nummer 9 ist Buchstabe c zu streichen.

Begründung:

Aufgrund des hohen Störpotenzials von Musikclubs im Nachtzeitraum, insbesondere durch tieffrequente Geräusche, welche kaum durch baulichen Schallschutz zu dämpfen sind, sondern hauptsächlich nur durch Abstand zur Wohnbebauung, sollte hier nur eine ausnahmsweise Zulässigkeit in Kerngebieten möglich sein.

- Wi 98. Zu Artikel 2 Nummer 10 Buchstabe a,
Nummer 11 Buchstabe a,
Nummer 12 Buchstabe b Nummer 9 und
Nummer 19 (§ 8 Absatz 2 Nummer 1,
§ 9 Absatz 2 Nummer 1,
§ 11 Absatz 2 Satz 2 und
§ 19 Absatz 5 BauNVO)

In Artikel 2 Nummer 10 Buchstabe a, Nummer 11 Buchstabe a, Nummer 12 Buchstabe b Nummer 9 und Nummer 19 sind nach den Wörtern „Anlagen zur Herstellung oder Speicherung von Wasserstoff“ jeweils die Wörter „und seinen Derivaten“ einzufügen.

Begründung:

Die Art und Weise, wie Wasserstoff lokal am sinnvollsten gespeichert werden kann, unterliegt aktuell noch einem hohen technologischen Wandel. In diesem Zusammenhang sollte technologieoffen auch die Speicherung von Wasserstoff in Derivaten (zum Beispiel LOHC, Eisenpulver etc.) erlaubt werden.

- U 99. Zu Artikel 2 Nummer 12 Buchstabe b (§ 11 Absatz 2 Satz 2 Nummer 9 und
Nummer 10 – neu –
BauNVO)

In Artikel 2 Nummer 12 Buchstabe b ist § 11 Absatz 2 Satz 2 wie folgt zu ändern:

- a) In Nummer 9 ist der Punkt am Ende durch ein Komma zu ersetzen.

b) Folgende Nummer 10 ist anzufügen:

„10. Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung geothermischer Energie dienen.“

Begründung:

Der beispielhafte Katalog der möglichen sonstigen Sondergebiete in § 11 Absatz 2 Satz 2 der BauNVO sollte ergänzt werden um die ausdrückliche Benennung von Gebieten für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung geothermischer Energie dienen. Diese werden in § 11 Absatz 2 Satz 2 Nummer 9 BauNVO mit der Fokussierung auf Anlagen für Windenergie und solare Strahlungsenergie nicht ausreichend klar adressiert.

Wo 100. Zu Artikel 2 Nummer 12 Buchstabe c (§ 11 Absatz 3 Satz 5 BauNVO)

bei An-
nahme
entfallen
Ziffer 101
und
Ziffer 102

In Artikel 2 Nummer 12 ist Buchstabe c ist zu streichen.

Begründung:

Der Gesetzentwurf sieht für Einzelhandelsbetriebe, deren Warenangebot im wesentlichen Lebensmittel oder sonstige Waren zur Deckung des täglichen Bedarfs vorhält, eine erhebliche planerische Öffnung vor. Die Nachweispflicht der Verträglichkeit von Einzelhandelsbetrieben mit Waren zur Deckung des täglichen Bedarfes wird für Vorhabenträger nahezu ausgesetzt. Durch die Regelvermutung des „Nichtvorliegens von Auswirkungen“ werden diese Einzelhandelsvorhaben nahezu gänzlich einer abgestimmten landes-, regional- und kommunalplanerischen Steuerung entzogen. Das betrifft unter anderem die quantitative Steuerung von Verkaufsflächen-Schwellenwerten, das Beeinträchtigungsverbot benachbarter Orte sowie das Kongruenzgebot, das heißt die Dimensionierung der Einzelhandelseinrichtungen an die Kaufkraft im Verflechtungsbereich.

In der Folge werden Filialisierungs- und Erweiterungsprozesse von Lebensmittelunternehmen befördert und dadurch der Konzentrationsprozess, verbunden mit einem stetigen Verdrängungswettbewerb, zunehmen, was nachweislich auf Kosten der Versorgung „in der Fläche“ geht. Die Erreichbarkeit von Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben für alle Bevölkerungsgruppen und somit eine verbrauchernahe Versorgung kann bei einer stetig zunehmenden Konzentration nicht gewährleistet werden. Daher wird die vorgesehene Novelle es deutlich erschweren, die Daseins- und Versorgungsfunktionen dauerhaft in allen Teilräumen für alle Bevölkerungsgruppen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität zu erhalten. Die Regelung würde das Gegenteil von dem bewirken, was sie ihrer Begründung nach bezweckt.

Wo 101. Hilfsempfehlung zu Ziffer 100

entfällt bei
Annahme
von
Ziffer 100

Zu Artikel 2 Nummer 12 Buchstabe c (§ 11 Absatz 3 Satz 5 BauNVO)

In Artikel 2 Nummer 12 Buchstabe c sind in § 11 Absatz 3 Satz 5 nach der Angabe „Satz 3“ die Wörter "um höchstens 300 qm" einzufügen.

bei An-
nahme
entfällt
Ziffer 102

Begründung:

Der Gesetzentwurf sieht für Einzelhandelsbetriebe, deren Warenangebot im wesentlichen Lebensmittel oder sonstige Waren zur Deckung des täglichen Bedarfs vorhält, eine erhebliche planerische Öffnung vor. Die Nachweispflicht der Verträglichkeit von Einzelhandelsbetrieben mit Waren zur Deckung des täglichen Bedarfes wird für Vorhabenträger nahezu ausgesetzt. Durch die Regelvermutung des „Nichtvorliegens von Auswirkungen“ werden diese Einzelhandelsvorhaben nahezu gänzlich einer abgestimmten landes-, regional- und kommunalplanerischen Steuerung entzogen. Das betrifft unter anderem die quantitative Steuerung von Verkaufsflächen-Schwellenwerten, das Beeinträchtigungsverbot benachbarter Orte sowie das Kongruenzgebot, das heißt die Dimensionierung der Einzelhandelseinrichtungen an die Kaufkraft im Verflechtungsbereich.

In der Folge werden Filialisierungs- und Erweiterungsprozesse von Lebensmittelunternehmen befördert und dadurch der Konzentrationsprozess, verbunden mit einem stetigen Verdrängungswettbewerb, zunehmen, was nachweislich auf Kosten der Versorgung „in der Fläche“ geht. Die Erreichbarkeit von Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben für alle Bevölkerungsgruppen und somit eine verbrauchernahe Versorgung kann bei einer stetig zunehmenden Konzentration nicht gewährleistet werden. Daher wird die vorgesehene Novelle es deutlich erschweren, die Daseins- und Versorgungsfunktionen dauerhaft in allen Teilräumen für alle Bevölkerungsgruppen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität zu erhalten. Die Regelung würde das Gegenteil von dem bewirken, was sie ihrer Begründung nach bezweckt.

Durch die Eingrenzung auf eine Erweiterung um 300qm, wie es im Referententwurf vorgesehen war, wird dem Wunsch nach Flexibilisierung, etwa für Maßnahmen zur Herstellung von Barrierefreiheit bei bereits vorhandenen Einrichtungen, Rechnung getragen und die Gefahr weiterer Verschlechterung der Versorgung der ländlichen Bevölkerung durch Neuansiedlungen zumindest verringert.

Wi 102. Zu Artikel 2 Nummer 12 Buchstabe c (§ 11 Absatz 3 Satz 5 BauNVO)

entfällt bei
Annahme
von
Ziffer 100
oder
Ziffer 101

Der Bundesrat bittet, im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens zu prüfen, wie bei einer Überschreitung der Geschossfläche eine Obergrenze zur Widerlegung der Regelvermutung klar definiert und hergeleitet werden kann. Dabei sollte auch geprüft werden, ob ein Verweis auf länderspezifische landesplanerische Vorgaben erfolgen sollte.

Begründung:

Grundsätzlich werden die mit der Regelung verbundenen Zielsetzungen, Lebensmitteleinzelhändler in städtebaulich gut integrierten Lagen anzusiedeln und für diese Fallkonstellationen die Ansiedlungsvoraussetzungen zu erleichtern, begrüßt. Gleichwohl lässt die Regelung noch Fragen offen und ist daher mit Rechtsunsicherheiten verbunden. Insbesondere bleibt unklar, wie die Obergrenze von Geschoss-/Verkaufsfläche zu definieren ist. Die Begründung des Gesetzentwurfs führt hierzu lediglich aus, dass der „übliche Rahmen“ sich „insbesondere an der durchschnittlichen Größe von Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben“ orientiere. „Welche Erhöhung der Geschossfläche städtebaulich als üblich anzusehen ist, ist unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des Einzelfalls im Vollzug festzustellen“, so die Begründung des Gesetzentwurfs weiter. Unklar bleibt etwa, welche durchschnittliche Betriebsgröße von Lebensmitteleinzelhändlern (innerhalb des Gebietes einer Gemeinde, eines Landkreises, eines Landes, etwa innerhalb der Einstufung im Zentrale-Orte-System) zugrunde zu legen ist. Hinzu kommt in diesem Zusammenhang, dass eine solche Regelung auch Auswirkungen auf bestehende raumordnungsrechtliche Vorgaben zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels mit Bezug zum Zentrale-Orte-System haben kann. Während die Begründung zum Referentenentwurf noch Ausführungen zu diesem Zusammenhang enthielt, lässt die Begründung des Gesetzentwurfs in der jetzigen Fassung diesen Zusammenhang außen vor.

Wo 103. Zu Artikel 2 Nummer 13 Buchstabe b (§ 12 Absatz 3 BauNVO)

In Artikel 2 Nummer 13 ist Buchstabe b wie folgt zu fassen:

„In Absatz 3 Nummer 2 werden die Wörter „Kleinsiedlungsgebieten und“ gestrichen.“

Begründung:

Infolge der im Gesetzentwurf vorgesehenen Neufassung des § 12 Absatz 3 BauNVO wird die bisherige Regelung zur Unzulässigkeit von Stellplätzen und Garagen für Lastkraftwagen und Kraftomnibusse in reinen Wohngebieten (§ 12 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO) ersatzlos gestrichen. Diese Regelung ist jedoch

weiterhin erforderlich.

§ 12 Absatz 3 BauNVO soll daher ausschließlich an die Streichung der Kleinsiedlungsgebiete angepasst werden.

Wo 104. Zu Artikel 2 Nummer 17 Buchstabe a Nummer 2 (§ 16 Absatz 2 BauNVO) und Nummer 20 (§ 19a BauNVO)

Artikel 2 ist wie folgt zu ändern:

- a) In Nummer 17 ist Buchstabe a zu streichen.
- b) Nummer 20 ist zu streichen.

Begründung:

Die in §§ 16 Absatz 2 Nummer 2, 19a BauNVO vorgeschlagene Einführung eines Versiegelungsfaktors als neuer Festsetzungsmöglichkeit zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist in Ansatz und normativer Ausgestaltung zweifelhaft. Dies gilt bereits mit Blick auf das unklare Verhältnis zu gleichermaßen dem Bodenschutz dienenden Festsetzungen von Grundfläche/ Grundflächenzahl. Gerade in Fällen der – nach der normativen Ausgestaltung des § 16 Absatz 2 BauNVO möglichen – kumulativen Anwendung beider Maßbestimmungsfaktoren wird ein erhebliches Risiko widersprüchlicher Festsetzungen begründet.

Ein rechtssicherer Vollzug der Regelung erscheint auch mit Blick auf die in § 19a Absatz 2 BauNVO angelegte Differenzierung insbesondere von schwachversiegelten und teilversiegelten Flächen höchst fraglich, zumal es diesbezüglich an klaren, über die Nennung von Beispielen hinausgehenden, Definitionen fehlt.

Schließlich begegnete auch die Berücksichtigung von baulichen Anlagen mit (Retentions-) Gründächern als lediglich schwach- beziehungsweise teilversiegelte Flächen Bedenken. Mit Blick auf Wasserrückhaltung und -abfluss mögen derartige Dachgestaltungen zwar durchaus sinnvoll sein. In Bezug auf den mit der Regelung ausweislich der Gesetzesbegründung gleichermaßen zu unterstützenden Bodenschutz dürfte es jedoch keinen Unterschied machen, ob ein Gebäude mit oder ohne Gründach errichtet wird. In beiden Fällen ist von einer Vollversiegelung mit entsprechend nachteiligen Auswirkungen auf den Boden und seine Funktion auszugehen, woran auch ein Gründach wenig zu ändern vermag.

U 105. Zu Artikel 2 Nummer 20 (§ 19b – neu – BauNVO)

In Artikel 2 ist Nummer 20 wie folgt zu fassen:

,20. Nach § 19 werden folgende §§ 19a und 19b eingefügt:

„§ 19a

Versiegelungsfaktor

(1) Der Versiegelungsfaktor gibt <... weiter wie Vorlage in Artikel 2 Nummer 20 (§ 19a) ...>

§19 b

Grünflächenfaktor

(1) Der Grünflächenfaktor gibt die minimal erforderliche durchschnittliche Begrünung je Quadratmeter an bezogen auf die Fläche des Baugrundstücks im Sinne des § 19 Absatz 3 oder eines im Bebauungsplan zu bestimmenden Teils dieser Fläche (Bezugsfläche).

(2) Begrünte Flächen werden entweder ihrem natürlichen Zustand belassen oder durch gezielte Maßnahmen angelegt und zeichnen sich durch einen Bewuchs mit Pflanzen aus.“ ‘

Folgeänderung:

Zu Artikel 2 Nummer 17 Buchstabe c (§ 16 Absatz 2 Nummer 7 – neu – BauNVO)

Artikel 2 Nummer 17 Buchstabe c ist wie folgt zu fassen:

,c) Folgende Nummern 6 und 7 werden angefügt:

„6. der Verkaufsflächenzahl oder der Größe der Verkaufsfläche,

7. des Grünflächenfaktors.“ ‘

Begründung:

Grün- und Freiflächen gewinnen in der wachsenden Stadt immer mehr an Bedeutung. Insbesondere im urbanen Umfeld mit zunehmender Dichte stellen Grünflächen Räume der Erholung, Entspannung und des Ausgleichs dar und leisten einen hohen Beitrag zur Lebensqualität. Darüber hinaus übernehmen Grünflächen ökologische Funktionen (zum Beispiel Verbesserung des Stadt-

klimas und der Stadtluft, Erhöhung der Lebensraumqualität für Flora und Fauna, Verbesserung des Regenwassermanagement), ökonomische Funktionen (zum Beispiel Effizienzsteigerung der Immobilienwirtschaft, Erhöhung der Wettbewerbsfähigkeit einer Stadt) sowie soziale Funktionen (zum Beispiel Steigerung der Aufenthaltsqualität, Schaffung von Begegnungsorten, Steigerung der Ästhetik, Gesundheitsförderung).

Der vorliegende Gesetzentwurf eröffnet Trägern der Bauleitplanung lediglich die Möglichkeit zur Festsetzung eines Versiegelungsfaktors in den Bebauungsplänen. Der Versiegelungsfaktor kann jedoch ausschließlich aus wasserwirtschaftlichen Gründen in den Bebauungsplänen festgesetzt werden (zum Beispiel aus Gründen der Retentionsfähigkeit, zur Schaffung von notwendigen Versickerungsflächen oder zum Überschwemmungsschutz). In Gebieten, in denen die Notwendigkeit der Festsetzung des Kennwertes nicht besteht, kann somit auch nicht der Anteil an Grünfläche nicht geregelt werden.

Um die Frage nach einer ausreichenden Quartiersdurchgrünung zu adressieren, wäre darüber hinaus auch die Festlegung eines Grünflächenfaktors zielführend.

Begründung der Folgeänderung:

Mit der Einführung eines neuen „§ 19 b Grünflächenfaktor“ ist § 16 Absatz 2 BauNVO zum Maß der baulichen Nutzung der Grünflächenfaktor als Nummer 7 zu ergänzen.

Wi 106. Zu Artikel 2 allgemein

- a) Musikclubs und Live-Musikspielstätten sind wichtige Pfeiler des Musikökosystems und damit Teil einer dynamischen Kultur- und Kreativwirtschaft in Deutschland. Sie sind sowohl unter dem Aspekt der musikalischen Nachwuchsförderung als auch unter Berücksichtigung ihrer direkten, indirekten und induzierten Effekte auf benachbarte Wirtschaftsbereiche wie Gastronomie, Hotellerie und Tourismus wichtige Standort- und Wirtschaftsfaktoren. Die Standortqualität von Stadtteilen, Städten oder Gemeinden prägen sie maßgeblich mit. Der Bundesrat begrüßt daher, dass mit der Änderung der Baunutzungsverordnung und der Einführung einer neuen Nutzungskategorie Musikclubs in ihrer wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Relevanz anerkannt werden.
- b) Der Bundesrat weist darauf hin, dass die deutsche Clublandschaft nicht erst seit der Corona-Pandemie vor großen Herausforderungen steht. Clubs und Livemusikspielstätten kämpfen mit zunehmend steigenden Kosten und sind insbesondere in Ballungsräumen und innerstädtischen Gebieten in ihrem Bestehen massiv bedroht. Dies unter anderem, weil sie nur geringe Miet-

rechte genießen und häufig räumlichen/baulichen Umstrukturierungen und Umnutzungen zum Opfer fallen.

- c) Der Bundesrat stellt fest, dass Clubs- und Musikspielstätten gleichzeitig wenig Raum für Neuansiedlungen zur Verfügung steht. Das Baugesetzbuch bietet ihnen nach wie vor weniger Möglichkeiten als Kulturstätten, sich in Städte oder andere Gebiete wie Dorf- oder allgemeine Wohngebiete zu integrieren. In Neubaugebieten finden sie aufgrund der Annahme potentieller Nutzungskonflikte selten Berücksichtigung. Dabei kann die Erweiterung von Handlungsspielräumen bei der Ansiedlung von Clubs- und Livemusikspielstätten über die Baunutzungsverordnung und TA Lärm Lösungsmöglichkeiten für Neuansiedlungen bereitstellen.
- d) Der Bundesrat bittet daher, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, wie eine angemessene Berücksichtigung der Clubs hinsichtlich ihrer wirtschaftlichen und kulturellen Werte, insbesondere durch eine Änderung der Baunutzungsverordnung, erfolgen kann. Gegenstand dieser Prüfung sollte auch die Frage sein, ob die Zulässigkeit von Musikclubs in den verschiedenen Gebietskategorien erweitert und damit der Spielraum für die Ansiedlung von Musikclubs und Livemusikspielstätten vergrößert werden kann. Schließlich sollte geprüft werden, ob es einer differenzierten Betrachtung von Musikclubs und Livemusikspielstätten oder einer Definition von Musikclubs mit oder ohne kulturellen Bezug bedarf, die über den aktuell zu Verwendung kommenden Oberbegriff „Musikclubs“ hinausgeht.

Begründung:

Mit 190 000 Musikveranstaltungen und 50 Millionen Besucherinnen und Besuchern pro Jahr kommt den Musikspielstätten in Deutschland nicht nur eine gesellschaftliche und kulturelle, sondern auch eine wichtige ökonomische Relevanz zu. Musikspielstätten waren 2019 Arbeitgeber von insgesamt 45 000 Beschäftigten und erwirtschafteten einen Gesamtumsatz von 1,1 Milliarden Euro und ließen 260 000 Künstlerinnen und Künstler auftreten. Die meisten Newcomer unter ihnen traten in Clubs auf, was ihre Rolle in der musikalischen Nachwuchsförderung belegt. Von Clubs und Livemusikspielstätten gehen erhebliche direkte, indirekte und induzierte Effekte auf die Wirtschaft aus, beispielsweise auf Musikverlage, Merchandise-Unternehmen, Verwertungsgesellschaften, Instrumentenhersteller und -händler sowie Tour- und Technikdienstleistungsbetriebe sowie auf Branchen wie Hotellerie, Gastronomie oder Tourismus. Sie sind ein wesentlicher Pfeiler für das gesamte Musikökosystem und damit auch für die Kultur- und Kreativwirtschaft. Darüber hinaus sorgen Clubs auf kultureller und soziokultureller sowie auf gesellschaftlicher Ebene

für eine besondere Standortqualität, die Städte und Gemeinden attraktiv für junge Menschen und damit auch für potentielle Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer macht. In Anerkennung ihrer Relevanz gilt es, Clubs und Musikspielstätten zu unterstützen. Die Baunutzungsverordnung nimmt hier eine zentrale Rolle ein. Durch die Festlegung der Zulässigkeit der Gebietskategorien kann sie Spielräume schaffen und Hürden für die Ansiedlung von Clubs und Livemusikspielstätten abbauen.

Wo 107. Zu Artikel 3 Nummer 2 Buchstabe b (Anlage Nummer 2.11 – neu – PlanZV)

In Artikel Nummer 2 Buchstabe b ist nach Nummer 2.10 folgende Nummer 2.11 anzufügen:

„2.11 Verkaufsflächenzahl

Dezimalzahl in Ellipse

z.B.

0,3

oder VKFZ mit Dezimalzahl

z.B.

VKFZ 0,3“

Begründung:

Die Ergänzung soll gewährleisten, dass die Ausgestaltung mit der normativen Fassung des § 16 Absatz 2 BauNVO korrespondiert, die neben einer Festsetzung als absolute Zahl auch eine solche in Bezug auf die Grundstücksfläche ermöglicht. Neben der im Gesetzentwurf vorgesehenen Verkaufsfläche (VKF) ist mithin auch die Verkaufsflächenzahl (VKFZ) zu ergänzen.

U 108. Zu Artikel 5 Nummer 1 Buchstabe b (§ 2 Absatz 2 Nummer 4 Satz 4,
Wi Nummer 2 (§ 13 Absatz 5 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe b ROG)

Artikel 5 ist wie folgt zu fassen:

„Artikel 5

Änderung des Raumordnungsgesetzes

§ 2 Absatz 2 des Raumordnungsgesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Raumordnungsgesetzes und anderer Vorschriften vom 22. März 2023 (BGBl. Nr. 88) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Nummer 2 wird wie folgt geändert: < ... weiter wie Vorlage Artikel 5 Nummer 1 Buchstabe a ... >.

2. Nummer 6 Satz 4 < ... weiter wie Vorlage in Artikel 5 Nummer 1 Buchstabe c ... >.’

Begründung:*

[U]

[Der Rohstoffgrundsatz würde durch die Vorschriften erheblich eingeschränkt. Denn zukünftig müsste im Rahmen der Raumplanung geprüft werden, ob auch eine „Verbrauchsnähe“ der Rohstoffgewinnungstätigkeiten vorliegt. Bei Industriemineralien, die weitestgehend überregional vertrieben werden, wäre diese Verbrauchsnähe jedoch nicht gegeben – mit der Folge, dass raumordnerische Instrumente wie Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die vorsorgende Sicherung sowie die geordnete Aufsuchung und Gewinnung von standortgebundenen Rohstoffen nicht mehr zur Verfügung stünden.]

{Wi}

{Der im Gesetzentwurf vorgesehene Einschub des Wortes „verbrauchsnah“ könnte zu einer erheblichen Verschlechterung der zukünftigen Sicherung von und Versorgung mit mineralischen Rohstoffen führen, die für die Gesellschaft und die Wirtschaft von herausragender Bedeutung sind. Angesichts der großen Herausforderungen bei der Aufrechterhaltung von Lieferketten nicht zuletzt im Rohstoffbereich ist eine raumordnerische Einschränkung und restriktive Fassung der bestehenden Regelung nicht sinnvoll. Jedwede Verunsicherung der zuständigen Behörden und Verbände hinsichtlich der hohen Bedeutung des Rohstoffabbaus ist zu vermeiden. Die bisherige Fassung des Gesetzes ist völlig ausreichend.}

Wo 109. Zu Artikel 11a – neu – (§ 2 Absatz 2 Nummer 6 – neu – BWaldG)

Nach Artikel 11 ist folgender Artikel 11a einzufügen:

„Artikel 11a

Änderung des Bundeswaldgesetzes

§ 2 Absatz 2 des Bundeswaldgesetzes vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), das zuletzt durch Artikel 112 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. In Nummer 4 wird das Wort „und“ gestrichen.
2. In Nummer 5 Buchstabe b wird der Punkt am Ende durch ein Komma und das Wort „und“ ersetzt.

* Bei Annahme werden die Begründungen redaktionell angepasst.

3. Folgende Nummer 6 wird angefügt:

- „6. Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sowie im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, sofern sie nicht als Wald im Bebauungsplan festgesetzt sind; dies gilt nicht für Wald, der bereits vor Beschluss des Bebauungsplans entstanden ist.“

Begründung:

Gemäß § 2 Absatz 1 BWaldG sind mit Forstpflanzen bestockte Grundflächen Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes, sofern sie nicht nach § 2 Absatz 2 BWaldG ausgenommen sind.

Nach dieser Definition unterfallen auch Flächen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans den Maßgaben des Waldrechts, auf denen zum Zeitpunkt des Beschlusses über den Bebauungsplan noch kein Wald vorhanden war und dieser erst im Laufe der Jahre, oftmals unbeabsichtigt, entstanden ist. Dasselbe gilt für entstandenen Wald innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmt sich dann nicht mehr allein nach den Festsetzungen des Bebauungsplans oder § 34 BauGB. Vielmehr treten mit dem Waldrecht zusätzliche Anforderungen hinzu, die eine Bebauung regelmäßig erschweren. Insbesondere sind Genehmigungsverfahren zur Waldumwandlung und Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen erforderlich. Teilweise können Vorhaben überhaupt nicht realisiert werden. Dies ist im Hinblick darauf, dass sich die Flächen im Geltungsbereich bestandskräftiger Bebauungspläne oder im unbeplanten Innenbereich befinden, nicht sachgerecht.

Mit der Ergänzung des § 2 Absatz 2 BWaldG werden Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sowie im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, sofern sie nicht als Wald im Bebauungsplan festgesetzt sind, von der Definition als Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes ausgenommen. Dies entspricht auch einer Prüfeempfehlung der Baulandkommission aus dem Jahr 2019 (vergleiche Handlungsempfehlungen der Baulandkommission, Seite 8). Durch die Änderung wird zugleich ein Beitrag zum Bürokratieabbau und zur Kostensenkung erreicht.

Wo
Wi

110. Zu Artikel 11a – neu – (§ 23 Absatz 2 Satz 1 AEG)

Nach Artikel 11 ist folgender Artikel 11a einzufügen:

„Artikel 11a

Änderung des Allgemeinen Eisenbahngesetzes

In § 23 Absatz 2 Satz 1 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes vom 27. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2378, 2396; 1994 I S. 2439), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nummer 409) geändert worden ist, werden die Wörter „das Interesse des Antragstellers an der Freistellung das in Absatz 1 genannte, überragende öffentliche Interesse überwiegt,“ gestrichen.“

Begründung:

Ende des Jahres 2023 trat mit dem Gesetz zur Beschleunigung von Genehmigungsverfahren im Verkehrsbereich eine Änderung von § 23 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) in Kraft. Auf Empfehlung des Verkehrsausschusses des Bundestages wurde § 23 AEG im parlamentarischen Verfahren dahingehend geändert, dass der Bahnbetriebszweck von Grundstücken mit Betriebsanlage einer Eisenbahn im überragenden öffentlichen Interesse liegt (§ 23 Absatz 1 AEG). Daneben wurden die Voraussetzungen für eine Freistellung dieser Bahnflächen in Absatz 2 dahingehend geändert, dass das Interesse des Antragstellers an der Freistellung des Grundstücks das in § 23 Absatz 1 AEG genannte überragende öffentliche Interesse überwiegen muss. Mit diesem neuen Abwägungskriterium wurde der bisher schon strenge Maßstab für die Verwaltungsentscheidung über den Freistellungsantrag nochmals verschärft. Eine Übergangsregelung ist nicht geregelt.

Diese Änderung in § 23 Absatz 2 Satz 1 AEG ist rückgängig zu machen. Die geänderte Regelung in der Auslegung, die das Eisenbahn-Bundesamt zugrunde legt, führt dazu, dass Freistellungsanträge nur noch genehmigt werden, wenn ein überragendes öffentliches Interesse kraft Gesetzes vorliegt. Im Falle von Wohnnutzung sei dies nicht darzulegen. Damit werden städtebauliche Maßnahmen, insbesondere zum Wohnungsbau, auf Grundstücken verhindert, bei denen kein Verkehrsbedürfnis besteht und langfristig eine Nutzung der Infrastruktur nicht mehr zu erwarten ist. Die kommunale Planungshoheit wird beschränkt. Grundstücke, zum Beispiel in Innenstadtlagen, die keinem Bahnbetriebszweck mehr dienen, werden auf unabsehbare Zeit einer anderweitigen Planung entzogen.

Durch die vorgeschlagene Streichung wird die Rechtslage wiederhergestellt, die vor der Änderung Ende des Jahres 2023 bestand. Die bewährte Freistellungspraxis, der auch nach alter Rechtslage bereits enge Grenzen gesetzt waren, würde fortgeführt.

Wo 111. Zu Artikel 11a – neu – (§ 13 Absatz 4 – neu – KSG)

Nach Artikel 11 ist folgender Artikel 11a einzufügen:

„Artikel 11a

Änderung des Bundes-Klimaschutzgesetzes

Dem § 13 des Bundes-Klimaschutzgesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I. Nr. 235) geändert worden ist, wird folgender Absatz 4 angefügt:

„(4) Bei Planungen und Entscheidungen nach dem Raumordnungsgesetz oder dem Baugesetzbuch sowie bei Entscheidungen über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 Absatz 1 des Baugesetzbuchs richtet sich die Berücksichtigung der Ziele des Klimaschutzes allein nach den jeweiligen Vorschriften des Raumordnungsgesetzes oder des Baugesetzbuchs.“

Begründung:

Die vorgeschlagene Änderung des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) knüpft an die vormals im Referentenentwurf vorgeschlagene, aber in der Kabinettsfassung entfallene Änderung des Bundes-Klimaanpassungsgesetzes an. Die Anwendung von § 13 KSG im Kontext der Raumordnung und Bauleitplanung ist in der Praxis teilweise umstritten und führt zu erheblichen Rechtsunsicherheiten. Eine sektorübergreifende Bewertung der Auswirkungen von Treibhausgasemissionen einer Planung oder eines Vorhabens auf die nationalen Klimaschutzziele, wie sie durch § 13 KSG intendiert ist, kann auf kommunaler Ebene aufgrund fehlender methodischer Vorgaben und Handreichungen kaum adäquat umgesetzt werden. Insbesondere für die Raumordnung und Bauleitplanung, die durch ihren Querschnittscharakter geprägt sind, bedeutet eine solche umfassende Prüfung in der Regel einen unzumutbaren Ermittlungsaufwand.

Mit der Ergänzung von § 13 KSG um einen neuen Absatz 4 soll daher klargestellt werden, dass bei Planungen und Entscheidungen nach dem Raumordnungsgesetz oder dem Baugesetzbuch sowie bei der bauplanungsrechtlichen

Zulässigkeit von Vorhaben die Berücksichtigung der Klimaschutzziele ausschließlich nach den jeweiligen Vorschriften dieser Gesetze zu erfolgen hat. Dies würde in der Praxis zu einer erheblichen Steigerung der Rechtssicherheit führen und zukünftig die jeweiligen Planungs- und Genehmigungsverfahren entlasten.

Wo 112. Zu Artikel 11a – neu – (§ 8 Absatz 6 – neu – KAnG)

Nach Artikel 11 ist folgender Artikel 11a einzufügen:

„Artikel 11a

Änderung des Bundes-Klimaanpassungsgesetzes

Dem § 8 des Bundes-Klimaanpassungsgesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 393) wird folgender Absatz 6 angefügt:

„(6) Bei Planungen und Entscheidungen nach dem Raumordnungsgesetz oder dem Baugesetzbuch sowie bei Entscheidungen über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 Absatz 1 des Baugesetzbuchs richtet sich die Berücksichtigung des Ziels der Klimaanpassung allein nach den jeweiligen Vorschriften des Raumordnungsgesetzes oder des Baugesetzbuchs.““

Begründung:

Die vorgeschlagene Änderung des Bundes-Klimaanpassungsgesetzes knüpft an die vormals im Referentenentwurf vorgeschlagene und in der Kabinettsfassung entfallene Änderung an. Sie soll, wie in der Begründung zum Referentenentwurf formuliert, klarstellen, dass die Berücksichtigung der Belange und des Ziels der Klimaanpassung sich im Anwendungsbereich des Raumordnungsgesetzes und des Baugesetzbuchs nach deren Vorschriften richtet. Die Argumentation, dass die Bündelung sämtlicher Vorgaben in den planungsrechtlichen Regelwerken die Rechtslage für die Rechtsanwender übersichtlich und praxisgerecht hält und damit der Planungs- und Genehmigungsbeschleunigung dient, wird ausdrücklich unterstützt. Daher ist eine Wiederaufnahme in den Gesetzesentwurf dringend geboten.

Wo 113. Zum Gesetzentwurf allgemein

Neben dem im Jahr 2023 bereits in Kraft getretenen Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften beinhaltet auch der vorliegende Gesetzentwurf Ansätze für eine weitere Digitalisierung der Verfahren.

Der Bundesrat regt in diesem Zusammenhang an, dass die Vorschriften über die Bekanntmachung im Internet um eine Vorschrift ergänzt werden, die vergleichbar zum § 27a Absatz 2 VwVfG vorsieht, dass eine Bekanntmachung im Internet nicht gilt, wenn eine Zugänglichkeit im Internet, insbesondere aus technischen Gründen nicht möglich ist.

Begründung:

Die zunehmende Digitalisierung kann zu einer Beschleunigung und Vereinfachung der Planung beitragen. Technische Pannen oder Hackerangriffe können jedoch zu erheblichen Störungen führen und die mit der Digitalisierung verbundenen Beschleunigungseffekte minimieren. Daher soll eine Vorschrift vergleichbar zu § 27a Absatz 2 VwVfG auch in das BauGB aufgenommen werden.