

18.10.24

Stellungnahme des Bundesrates

Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung

Der Bundesrat hat in seiner 1048. Sitzung am 18. Oktober 2024 beschlossen, zu dem Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Absatz 2 des Grundgesetzes wie folgt Stellung zu nehmen:

1. Zu Artikel 1 Nummer 1 Buchstabe j₁ – neu – (Inhaltsübersicht BauGB) und 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.

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.

3. 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 des Grundgesetzes. 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).

4. 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.

5. Zu Artikel 1 Nummer 2 (§ 1a Absatz 2 Satz 1 und
§ 1b Absatz 5 Satz 2 BauGB),
Nummer 27 Buchstabe a (§ 34 Absatz 1 BauGB) und
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.

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

In Artikel 1 Nummer 2 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.

7. 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:

Der Gesetzentwurf 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.

8. 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 nur in der Begründung des Gesetzentwurfs 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 beispielsweise 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 KAnG normierte Berücksichtigungspflicht von bestehenden Starkregenkarten bei der Aufstellung von Klimaanpassungskonzepten an und stellt insoweit auch einen Gleichlauf mit Hochwassergefahrenkarten her.

9. Zu Artikel 1 Nummer 3 Buchstabe a (§ 3 Absatz 1 Satz 1 erster Halbsatz und Satz 4 BauGB) und 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 Beschleunigungspotenzial.

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

In Artikel 1 Nummer 3 ist Buchstabe b zu streichen.

Begründung:

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 Doppelungen 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.

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.

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

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob der Zusatz in § 3 Absatz 2 Satz 5 erster Halbsatz 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 erster Halbsatz 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.

12. 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 veröffentlichenden 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.

13. 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 diene und dem Umstand Rechnung trage, dass es ohnehin der kommunalen Praxis entspreche, Flächennutzungspläne bei städtebaulichem Bedarf (zum Beispiel bei entsprechenden städtebaulichen Änderungen und An-

passungsprozessen) einer Überprüfung zu unterziehen (BT-Drucksache 16/3308, Seite 17). Diese Erwägungen gelten auch heute noch.

14. Zu Artikel 1 Nummer 8 Buchstabe c₁ – neu – (§ 5 Absatz 4a Satz 1 und 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.

15. 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:

„9. In § 6 wird Absatz 5 aufgehoben.“

b) Nummer 64 ist wie folgt zu fassen:

„64. 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 Ergän-

zung 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 Begründung des Gesetzentwurfs 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.

16. Zu Artikel 1 Nummer 10 (§ 6a Absatz 1 Satz 1 und Absatz 2 BauGB) und 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 des Beschlusses 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 den Ländern und kommunalen Spitzenverbänden vorgetragenen Wunsch nach einer ausschließlich digitalen Bereitstellung aufgrund der Vorgaben aus Artikel 6 und Artikel 7 der UN ECE Aarhus-Konvention und der 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 BauGB 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 BauGB 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.

17. Zu Artikel 1 Nummer 10 (§ 6a Absatz 1 Satz 3 BauGB) und
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 hierfür bestehender 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.

18. 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

zusammenfassende 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.

19. 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 beitragen 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.

20. 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.

21. 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 oder Anderes 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 beziehungsweise 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 BauGB) zu sehen.

22. 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.

23. Zu Artikel 1 Nummer 11 Buchstabe f₁ – neu – (§ 9 Absatz 6a Satz 1 und 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.

24. 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.

25. In Artikel 1 Nummer 19 Buchstabe b Doppelbuchstabe bb

(§ 13a Absatz 2 Nummer 5 BauGB)

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.

26. 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. Mit der vorgeschlagenen Änderung wird daher die Novellierung der Vorkaufsrechte nach §§ 24 ff. BauGB für ein generelles Vorkaufsrecht der Gemeinde für Großwohnanlagen und Verkäufe von Miet-

wohnungsbeständen angestrebt, 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 besitzen, 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.

27. 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.

28. Zu Artikel 1 Nummer 24a – neu – (§ 26 Nummer 4 Satz 2 – neu – BauGB),
Nummer 24b – neu – (§ 27 Absatz 1 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 Vorkaufsausübung wieder her.

29. 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 im Gesetzentwurf 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 be-

findliche bauliche Anlage Missstände oder Mängel im Sinne des § 177 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB aufweist. Die derzeitige Formulierung 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.

30. 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.

31. 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 Nutztierissen 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.

32. 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) und

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

In Artikel 1 ist 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 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 des Energiewirtschaftsgesetzes 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

- b) der Speicherung elektrischer Energie dient, die von einer Anlage zur Erzeugung von Elektrizität ausschließlich aus erneuerbaren Energien im Sinne des § 3 Nummer 21 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes 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 jeweils die Wörter „und Nummer 9“ durch die Wörter „ , Nummer 9 und Nummer 10“ ersetzt. ‘

Begründung:

Batteriespeicheranlagen 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 Großbatteriespeicheranlagen 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 10 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 Batteriespeichieranlagen 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 10 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.

33. 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) und

Buchstabe b₁ – 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 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 des Wärmeplanungsgesetzes 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,

- 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 jeweils die Wörter „und Nummer 9“ durch die Wörter „, 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.

34. 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.

35. 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.

36. 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.

37. 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.

38. 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.

39. 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 WEG) 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 Ziel-

konflikt 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.

40. 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 wird 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 Potenziale 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 – potenziell 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.

41. 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.

42. 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“ ersetzt 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“ werden 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. Allerdings 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.

43. 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 Biogas-erzeugungsanlage. 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.

44. 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 sind die Wörter „Wohnzwecken dienenden“ zu streichen und das Wort „oder“ am Ende ist 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 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 Potenzial, 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.

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 § 246e 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.

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

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

„Im Außenbereich findet Satz 1 keine Anwendung.“

Begründung:

Die Regelung des § 246e BauGB soll die Schaffung von Wohnraum ohne Bebauungsplan ermöglichen. Sie 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 Gesetzentwurfs, 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.

46. 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 für Maßnahmen der Energieeinsparung an Bestandsgebäuden nach § 248 BauGB geringfügige Abweichungen auch von den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ohne ein baubehördliches Dispensverfahren zugelassen sind, 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.

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

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.

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.

48. Zu Artikel 1 Nummer 69 Buchstabe b Doppelbuchstabe bb – neu –

(§ 249 Absatz 5 Satz 3 – neu – BauGB)

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 BauGB, sondern nach § 35 Absatz 1 Nummer 5 BauGB richtet.

49. 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 sie 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 aus-

schließlichen 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.

50. 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 Bau-

leitplanung, 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.

51. 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 und Absatz 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 mithin 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.

52. 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 Verfahrensaufwand 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.

53. 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.

54. Zu Artikel 2 Nummer 10 Buchstabe a (§ 8 Absatz 2 Nummer 1 BauNVO),
Nummer 11 Buchstabe a (§ 9 Absatz 2 Nummer 1 BauNVO),
Nummer 12 Buchstabe b Nummer 9 (§ 11 Absatz 2 Satz 2 BauNVO)
und
Nummer 19 (§ 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 et cetera) erlaubt werden.

55. 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.

56. 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 Quadratmeter“ einzufügen.

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 300 Quadratmeter, wie es im Referentenentwurf 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.

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

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

- ,b) 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.

58. 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 Gemein-

den 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 Mietrechte 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.

59. 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.

60. Zu Artikel 5 Nummer 1 Buchstabe b (§ 2 Absatz 2 Nummer 4 Satz 4 ROG) und 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:

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.

Der im Gesetzentwurf vorgesehene Einschub des Wortes „verbrauchsnahe“ könnte so auch zu einer erheblichen Verschlechterung der zukünftigen Sicherung von und Versorgung mit mineralischen Rohstoffen führen, die jedoch 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.

61. 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.

62. 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.