

01.07.25**Empfehlungen
der Ausschüsse**

Wo - AV - Fz - In - U - Vk - Wi

zu **Punkt ...** der 1056. Sitzung des Bundesrates am 11. Juli 2025

**Entwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus
und zur Wohnraumsicherung**

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

der **Ausschuss für Agrarpolitik und Verbraucherschutz** (AV),

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

der **Verkehrsausschuss** (Vk) und

der **Wirtschaftsausschuss** (Wi)

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

Wo 1. Zu Artikel 1 Nummer 1a – neu – (§ 1a Absatz 6 – neu – BauGB)

Nach Artikel 1 Nummer 1 ist die folgende Nummer 1a einzufügen:

„1a. Nach § 1a Absatz 5 wird der folgende Absatz 6 eingefügt:

„(6) Die Immissionsrichtwerte und Messverfahren der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (GMBI S. 503), die zuletzt durch Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung sind als Orientierungshilfe in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind zu wahren.““

Begründung:

Der neu einzufügende § 1a Absatz 6 BauGB soll Lärmschutzfestsetzungen erleichtern.

Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) gilt nach ihrer Ziffer 1 unmittelbar nur für Anlagen, die als genehmigungsbedürftige oder nicht genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des Zweiten Teils des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) unterliegen. Darüber hinaus wird sie von der Rechtsprechung für die Beurteilung der Zulässigkeit von Wohnbauvorhaben im Genehmigungsverfahren bindend herangezogen, wenn die Wohnbebauung an entsprechende Anlagen heranrückt. Rechtlicher Anknüpfungspunkt ist das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot (§ 15 Absatz 1 Satz 2 Alternative 2 BauNVO). In dessen Anwendungsbereich legt die TA Lärm anhand der Gebietsarten der Baunutzungsverordnung die Zumutbarkeitsschwelle von Lärmeinwirkungen fest.

Die Bauleitplanung ist demgegenüber weder durch § 15 Absatz 1 BauNVO noch durch die TA Lärm unmittelbar gebunden. Vielmehr wird die TA Lärm im Rahmen der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB als Orientierungshilfe herangezogen. Es werden hierbei nicht nur die Interessen an einem ausreichenden Lärmschutz in den Blick genommen, sondern auch andere, in § 1 Absatz 6 BauGB nicht abschließend aufgezählte Belange wie beispielsweise gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Allgemeinen, die ausreichende Belichtung und Besonnung, soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, Belange der Baukultur und so weiter. Soweit vorhandene Nutzungskonflikte nach dem Ergebnis der planerischen Abwägung im Wege von Festsetzungen zugeschnitten auf die konkrete Planungssituation abschließend gelöst werden, ist für die Anwendung des Rücksichtnahmegebotes rechtlich kein Raum mehr und damit fehlt es auch an einem rechtlichen Anknüpfungspunkt für das Heranziehen der TA Lärm. Dies soll durch die vorgeschlagene Ergänzung des § 1a BauGB-E verdeutlicht werden.

Zudem unterstreicht die vorgeschlagene Ergänzung die im Gesetzentwurf neu aufgenommene Möglichkeit der Festsetzung von Werten zum Schutz vor Geräuschimmissionen in Abweichung von der TA Lärm (§ 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa BauGB-E). Mit der vorgeschlagenen Ergänzung soll den Gemeinden explizit verdeutlicht werden, dass die TA Lärm (lediglich) Orientierungshilfe in der bauleitplanerischen Abwägung ist und daher Spielraum in der konkreten Abwägungsentscheidung besteht.

Wo 2. Zu Artikel 1 Nummer 1a – neu – (§ 1a Absatz 6 – neu – BauGB)

Nach Artikel 1 Nummer 1 ist die folgende Nummer 1a einzufügen:

„1a. Nach § 1a Absatz 5 wird der folgende Absatz 6 eingefügt:

„(6) Schädliche Umwelteinwirkungen sind durch Zuordnung der für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen oder durch andere geeignete

Maßnahmen soweit wie möglich zu vermeiden.“

Begründung:

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

Damit wird ein Beitrag zur Auflösung des Spannungsverhältnisses zwischen § 50 BImSchG und der Bodenschutzklausel des § 1a Absatz 2 BauGB geleistet, nach denen einerseits eine Flächeninanspruchnahme für die räumliche Trennung einander störender Nutzungen und andererseits ein sparsamer Flächenverbrauch gefordert sind. In der Bauleitplanungspraxis zur Innenentwicklung zeigt sich zunehmend, dass diese beiden Anforderungen nicht gleichermaßen den gesetzlichen Anforderungen entsprechend erfüllt werden können. Dies stellt ein bedeutendes Hemmnis für die städtebaulich angestrebte Nutzungsdurchmischte Stadt der kurzen Wege dar, welches mit der vorgeschlagenen Änderung gemindert werden soll.

Wo 3. Zu Artikel 1 Nummer 2 Buchstabe a (§ 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa BauGB)

In Artikel 1 Nummer 2 Buchstabe a ist in § 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa nach der Angabe „Geräuschimmissionen“ die Angabe „, einschließlich Innenraumpegel in Aufenthaltsräumen,“ einzufügen.

Begründung:

Mit der vorgeschlagenen Erweiterung des neu gefassten § 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa BauGB-E soll klargestellt werden, dass zum Schutz vor Geräuschimmissionen nicht nur Außenwerte, sondern auch Innenraumpegel festgesetzt werden dürfen. Dies dient der Konkretisierung sowie der Rechtssicherheit von Festsetzungen zum passiven Schallschutz in Bebauungsplänen, mit denen bestimmte niedrige Innenraumpegel gewähr-

leistet werden sollen. Zudem soll damit klargestellt werden, dass kombinierte Festsetzungen zulässig sind, die zum einen erhöhte Außenimmissionsrichtwerte vorschreiben und zum anderen als lärmtechnische Kompensation ausreichend niedrige Innenraumpegel durch besondere passive Schallschutzmaßnahmen (zum Beispiel „Hamburger Fenster“) vorsehen.

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

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

U
bei An-
nahme
entfallen
Ziffern
5 bis 7
und
Ziffer 14
und
Ziffer 15

4. Zu Artikel 1 Nummer 2 Buchstabe a (§ 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa BauGB) und Nummer 8 (§ 216a BauGB)*

Artikel 1 ist wie folgt zu ändern:

- a) In Nummer 2 Buchstabe a ist in § 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa die Angabe „wobei in begründeten Fällen Abweichungen von der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (GMBI S. 503), die zuletzt durch Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, zulässig sind,“ zu streichen.
- b) Nummer 8 ist zu streichen.

Begründung:

Zu Buchstabe a:

Mit der vorgeschlagenen Änderung wird die vorgesehene Abweichungsmöglichkeit von der TA Lärm bei der Festsetzung von Werten zum Schutz vor Geräuschimmissionen gestrichen. In der Gesetzesbegründung wird angedeutet, dass die Abweichung von den Anforderungen der TA Lärm insbesondere darin bestehen soll, bei höheren zulässigen Außenlärmpegeln den gesundheitlichen Lärmschutz über passiven Lärmschutz und eine Begrenzung der Innenraumpegel sicherzustellen. Dies entspricht aber nicht der Ausrichtung des Bun-

* Hauptempfehlung zu Ziffer 7

des Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), welches zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen den Schutz vor Umgebungslärm vorsieht. Es beschränkt sich ausdrücklich nicht auf den Schutz von Wohnräumen. Damit sollen auch die für den Gesundheitsschutz und die Lebensqualität wichtigen Außenbereiche vor Umgebungslärm geschützt werden. Bei einer Verlärmung von Außenbereichen sind gesunde Wohnverhältnisse nicht gegeben.

Eine Abschwächung des von der TA Lärm gebotenen Schutzniveaus der TA Lärm durch eine Abweichungsmöglichkeit in Bebauungsplänen ist aus lärmschutzfachlicher Sicht zur Beseitigung oder Vermeidung von Lärmkonflikten ungeeignet. Der Regelungsrahmen der TA Lärm enthält über die im Regelfall einschlägigen gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte hinaus bereits Regelungen zur Einzelfallbeurteilung (z. B. Nr. 6.7. Gemengelage, Nr. 3.2.2 Sonderfallprüfung). Dies wird auch in der Begründung des vorliegenden Gesetzentwurfs ausgeführt. Insofern bietet die TA Lärm bereits die Möglichkeit für die angeführte, aus städtebaulicher Sicht notwendige Flexibilisierung und „Feinsteuerung“.

Zu Buchstabe b:

Der neue § 216a BauGB-E bezieht sich nur auf Bebauungspläne nach § 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa BauGB-E, in denen die festgesetzten Werte von denen der TA Lärm abweichen. Es ist somit eine Folgeänderung, die bei Zustimmung zum Änderungsantrag erforderlich ist.

- Wo 5. Zu Artikel 1 Nummer 2 Buchstabe a (§ 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a
entfällt bei Doppelbuchstabe aa BauGB)
Annahme
von
Ziffer 4 In Artikel 1 Nummer 2 Buchstabe a ist in § 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa die Angabe „in begründeten Fällen“ zu streichen.

Begründung:

Für alle Festsetzungen eines Bebauungsplans sind städtebauliche Gründe Voraussetzung (§ 9 Absatz 1 BauGB), diese sind in einer Begründung auszuführen (§ 2a BauGB). Die zusätzliche Hervorhebung der Begründungsanforderung in § 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa BauGB-E impliziert, dass es sich bei Anwendung dieser Ermächtigungsnorm um eine besondere Begründungspflicht handeln könnte, wodurch eine Rechtsunsicherheit geschaffen würde. Die Textstelle ist daher zu streichen.

- Wo 6. Zu Artikel 1 Nummer 2 Buchstabe a (§ 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a
entfällt bei Doppelbuchstabe aa BauGB)
Annahme
von
Ziffer 4 In Artikel 1 Nummer 2 Buchstabe a ist in § 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a

Doppelbuchstabe aa die Angabe „von der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (GMBI S. 503), die zuletzt durch Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BANz AT 08.06.2017 B5) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung,“ durch die Angabe „vom Immissionschutzrecht“ zu ersetzen.

Begründung:

Die vorgeschlagene neue Ermächtigung zur Festsetzung von Werten zum Schutz vor Geräuschemissionen erlaubt lediglich eine Abweichung von der TA Lärm. Da es in der Praxis bei der heranrückenden Wohnbebauung nicht nur zu Lärmkonflikten mit Anlagen und Betrieben, die der TA Lärm unterfallen, kommt, ist eine allgemeine Öffnung der Abweichungsmöglichkeit von lärmtechnischen Regelwerken des Immissionsschutzrechts notwendig. Dadurch können auch Lärmkonflikte unter anderem mit bestehenden Sport- oder Freizeitanlagen einer geeigneten Lösung zugeführt werden.

U 7. Zu Artikel 1 Nummer 2 Buchstabe a (§ 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa BauGB)*

entfällt bei
Annahme
von
Ziffer 4

Die Bundesregierung wird gebeten, im Zuge der Überarbeitung des BauGB die in Hamburg bereits praktizierten Lösungen zur Abweichung von der Vorgabe der TA Lärm, wonach Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden festgelegt werden, nicht voraussetzungslos zuzulassen, sondern den Vorschlag des § 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa BauGB-E insoweit zu konkretisieren, als dass die Hamburger Lösung konkret abgesichert wird.

Hamburg hat zur Konfliktbewältigung bei nächtlichen Lärmbelästigungen mit Industrie- und Gewerbelärm eine Innenraumpegellösung (sogenanntes „Hamburger Fenster“) entwickelt. Diese Lösung wird unter engen Voraussetzungen im Rahmen der Bebauungsplanung sowie in der Genehmigungs- und Überwachungspraxis zugrunde gelegt. Es darf dabei zu keiner Absenkung des allgemeinen Schutzniveaus kommen und der passive Lärmschutz darf nur als ultima ratio eingesetzt werden, wenn andere Maßnahmen ausgeschöpft worden sind. Die Zulassung solcher Lärmschutzmaßnahmen wird an folgende Voraussetzungen geknüpft:

* Hilfsempfehlung zu Ziffer 4

- heranrückende Wohnbebauung im Rahmen der Innenentwicklung,
- prioritäre Schutzmaßnahmen reichen nicht aus,
- lärmgeschützte Außenwohnbereiche müssen zur Verfügung stehen (Einhaltung des jeweiligen Tagimmissionswertes der TA Lärm auf mindestens einem Außenwohnbereich einer Wohnung),
- Festsetzung der Lärmschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan nach Abwägung aller Belange, um anspruchsvolle Innenraumpegel sicherzustellen (30 dB(A) nachts bei teilgeöffnetem Fenster).

Begründung:

Die in der Gesetzesbegründung angesprochene Lösung, die in Hamburg praktiziert wird, beruht auf bestimmten Voraussetzungen: Eine Abweichung von der Vorgabe der TA Lärm, wonach Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden festgelegt werden, ist nach Auffassung Hamburgs möglich, wenn auf der lärmzugewandten Seite sogenannte „Hamburger Fenster“ oder ähnliche Fensterkonstruktionen verbaut werden, welche ein entsprechend nachzuweisendes Schalldämmmaß zur Wahrung des Innenpegels von max. 30 dB(A) aufweisen, und zudem eine lärmabgewandte Gebäudeseite existiert, die die Ausrichtung von Wohnräumen und halböffentlichen Außenbereichen (Balkone, Terrassen) ermöglicht. Diese Voraussetzungen werden in dem Vorschlag des § 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa BauGB-E nicht festgeschrieben, so dass die Abweichungsmöglichkeit von der TA Lärm die in Hamburg praktizierte Lösung überschreitet beziehungsweise voraussetzungslos ausweitet.

Wo 8. Zu Artikel 1 Nummer 2 Buchstabe b (§ 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB)

Artikel 1 Nummer 2 Buchstabe b ist durch den folgenden Buchstaben b zu ersetzen:

- ,b) In Nummer 24 wird die Angabe „Geräusche, wobei die Vorgaben des Immissionsschutzrechts unberührt bleiben;“ durch die Angabe „Geräusche;“ ersetzt.‘

Begründung:

Durch die beabsichtigte Neuregelung des § 9 Nummer 24 BauGB-E sollen nach der Begründung des Gesetzentwurfs die Festsetzungsmöglichkeiten der Bauleitplanung erweitert und so deren Rechtssicherheit erhöht werden, wenn die Festsetzung von Werten zum Schutz vor Geräuschimmissionen nach den

mit dem Bauleitplan verfolgten Zielen städtebaulich erforderlich ist.

Der insoweit intendierte Vorrang der Bauleitplanung gegenüber der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) läuft allerdings durch die zugunsten des Immissionsschutzrechts normierte Unberührtheitsklausel in § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB letzter Halbsatz ins Leere. Diese ist daher zu streichen. Ansonsten ist weiterhin zweifelhaft, ob den Gemeinden in ihren Bebauungsplänen Maßnahmen des passiven Lärmschutzes - als ultima ratio-Konfliktlösung von an Gewerbe heranrückender konfligierender Wohnbebauung - rechtlich möglich sind.

Die im Gesetzentwurf vorgesehene Parallelität von Bau- und Immissionsschutzrecht verstärkt diese Rechtsunsicherheit. Dies soll durch die vorgeschlagene Änderung verhindert werden.

Wo 9. Zu Artikel 1 Nummer 3 (§ 31 Absatz 3 Satz 2 BauGB)

In Artikel 1 Nummer 3 ist § 31 Absatz 3 Satz 2 zu streichen.

Begründung:

Es besteht die Gefahr, dass die geplante Ergänzung bei § 31 Absatz 3 Satz 2 BauGB-E um einen („überschlägigen“) Prüfauftrag betreffend „voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen“ die mit dem „Bauturbo“ intendierte Beschleunigungswirkung im Verwaltungs- und Kommunalvollzug massiv in Frage stellt und damit kontraproduktiv ist. Es ist mit erheblichen Verzögerungen und bürokratischen Hindernissen im Genehmigungsprozess zu rechnen und stellt insoweit sogar eine Verschlechterung gegenüber der jetzigen Rechtslage dar.

§ 31 Absatz 3 Satz 2 BauGB-E ist daher zu streichen.

In europarechtlicher Hinsicht ist anzumerken, dass auch die seit dem Jahr 2021 geltende Regelung des § 31 Absatz 3 BauGB eine in jedem Fall erforderliche verpflichtende Umweltprüfung nicht beinhaltet. Die Umsetzung der SUP-Richtlinie kann auch über die Subsumtion unter öffentliche Belange erfolgen.

Wo 10. Zu Artikel 1 Nummer 4 Buchstabe b (§ 34 Absatz 3a BauGB, § 34 Absatz 3b BauGB)

bei An-
nahme
entfällt
Ziffer 11

Artikel 1 Nummer 4 Buchstabe b ist durch den folgenden Buchstaben b zu ersetzen:

„b) Absatz 3a wird durch den folgenden Absatz 3a ersetzt:

„Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der nähe-

ren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 abgewichen werden, wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und das Vorhaben dem Wohnungsbau oder der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs dient. Satz 1 findet keine Anwendung auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können.“

Begründung:

§ 34 Absatz 3a BauGB ermöglicht Abweichungen vom Erfordernis des Einfügens für Vorhaben im Bestand für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Zusätzlicher Wohnraum kann dabei im unbeplanten Innenbereich ohne Aufstellung eines Bebauungsplans ermöglicht werden. Der Antrag stellt sicher, dass keine Regelungslücken bei Erweiterungen bestehen, sodass auch durch die Erweiterung von Nicht-Wohngebäuden, zum Beispiel Supermärkten, Wohnraum entstehen kann. Diese Möglichkeit könnte besonders in Gebieten mit einer angespannten Wohnraumlage genutzt werden, da dort jedwede Wohnung benötigt wird.

Tatbestandsvoraussetzung bleibt das Erfordernis der Zustimmung der Gemeinde. Die Zustimmung kann auch an Bedingungen geknüpft werden. Das Erfordernis der Zustimmung sichert die städtebaulichen Vorstellungen und Planungen. Auch muss die Abweichung mit nachbarlichen Interessen und den öffentlichen Belangen vereinbar sein.

U 11. Zu Artikel 1 Nummer 4 Buchstabe b (§ 34 Absatz 3b BauGB)

entfällt bei
Annahme
von
Ziffer 10

In Artikel 1 Nummer 4 Buchstabe b ist in § 34 Absatz 3b nach der Angabe „werden, wenn“ die Angabe „die Abweichung voraussichtlich keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen hat,“ einzufügen.

Begründung:

Das derzeitige Einfügegebot schützt die Freiflächenstruktur und deren Funktionen im betroffenen Gebiet nicht ausreichend. Bei der Beurteilung der Eigenart des Gebietes bleiben wichtige Naturgüter unberücksichtigt, und das Landschaftsbild wird lediglich eingeschränkt im Hinblick auf eine „Verunstaltung“ betrachtet. Dabei wird eine Verunstaltung in der Regel verneint, wenn das Vorhaben in Art und Maß als „einfügbar“ gilt. Sollte zukünftig sogar auf das

Einfügen verzichtet werden können, ist mit einem noch stärkeren Verlust an Freiflächenfunktionen und damit verbundenen ökologischen und landschaftlichen Werten zu rechnen. Die Anpassung von § 34 BauGB-E gewährleistet den Schutz der Freiflächen und ihrer Funktionen.

AV 12. Zu Artikel 1 Nummer 4a – neu – (§ 35 Absatz 1 Nummer 1 BauGB)

In Artikel 1 ist nach Nummer 4 die folgende Nummer 4a einzufügen:

„4a. In § 35 Absatz 1 Nummer 1 wird nach der Angabe „Betriebsfläche einnimmt,“ die Angabe „wobei Wohnraum bereits dann einem Betrieb dient, wenn er für die Bewirtschaftung des Betriebes dauerhaft förderlich ist,“ eingefügt.“

Begründung:

Die angestrebte Änderung trägt den veränderten Rahmenbedingungen in der Landwirtschaft (längere Lebenserwartung, verbunden mit mehreren Altenteiler-Generationen) sowie deren veränderte Strukturen (größere Betriebe, teilweise als Familien GbR geführt) Rechnung und schafft zugleich eine Entlastung des innerörtlichen Wohnungsmarktes. Nach der Rechtsprechung ist ein zweites Altenteilerhaus im Außenbereich zulässig, wenn es für den Betrieb förderlich ist (BVerwG, Beschluss vom 20. Juni 1994 – 4 B 120/94), dennoch werden bisweilen nur selten Genehmigungen durch die örtlich zuständigen Behörden erteilt. Dies gilt auch für ein zweites Betriebsleiterhaus.

Wo 13. Zu Artikel 1 Nummer 6 (§ 36a BauGB)

Der Bundesrat bittet im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob in § 36a BauGB-E die optionale Beteiligung der Behörden zu ergänzen ist. Die Regelung sieht derzeit nur die optionale Beteiligung der Öffentlichkeit vor. Durch die Möglichkeit, Fachbehörden im Rahmen des Zustimmungserfordernisses einzubinden, wird das Verfahren erheblich beschleunigt, da dies bereits frühzeitig mögliche Anforderungen der Fachbehörden aufzeigen kann und dadurch andererseits die gemeindliche Entscheidungsfindung verbessert wird.

Begründung:

Ohne eine optionale Beteiligung der Fachbehörden ist davon auszugehen, dass erst im anschließenden Genehmigungsverfahren die Problematiken durch die Fachbehörden benannt werden und dies dann zu erheblichen Verzögerungen

führt. Die Beteiligungsmöglichkeit der Fachbehörden erhöht zudem die Planungs- und Investitionssicherheit für den Bauherrn. Auch ist davon auszugehen, dass es zu einer Reduzierung juristischer Anfechtung durch Umweltverbände führen kann, wenn die Gemeinde vorab die Möglichkeit hat, zum Beispiel die Naturschutzbehörde zu beteiligen.

Wo 14. Zu Artikel 1 Nummer 8 (§ 216a BauGB)

entfällt bei
Annahme
von
Ziffer 4

Artikel 1 Nummer 8 ist zu streichen.

bei An-
nahme
entfällt
Ziffer 15

Begründung:

Die vorgeschlagene Regelung in § 216a BauGB-E regelt zum einen den Prozess der behördlichen Entscheidung über immissionsschutzrechtliche Anordnungen über Lärmschutzmaßnahmen bei Emittenten, in deren Nähe eine Wohnbebauung herangerückt ist, welche auf einem Bebauungsplan beruht, der Festsetzungen von Werten zum Schutz vor Geräuschemissionen nach der vorgeschlagenen neuen Ermächtigung in § 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa BauGB-E enthält und der durch gerichtliche Entscheidung für unwirksam erklärt worden ist. Zum anderen wird geregelt, dass immissionsschutzrechtliche Anordnungen nur erlassen werden, wenn sich die Gemeinde, der Vorhabenträger oder ein anderer Eigentümer oder Nutzungsberechtigter zur Kostenübernahme für die angeordneten Lärmschutzmaßnahmen bereit erklärt.

Grundsätzlich erscheint es dogmatisch zweifelhaft, Regelungen zum Verwaltungsvollzug, die das Immissionsschutzrecht betreffen, im Baugesetzbuch zu regeln. Regelungssystematisch würde eine entsprechende Regelung in die TA Lärm direkt gehören, welche bereits die Prüfmaßstäbe für die Erteilung von nachträglichen Anordnungen nach § 17 beziehungsweise § 24 BImSchG in den Nummern 5.1 und 5.2 regelt.

Zudem könnte vor allem die Regelung zur Kostentragungspflicht die Festsetzung von Geräuschemissionswerten nach dem neuen § 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa BauGB-E deutlich erschweren, da voraussichtlich ein Interesse von planenden Gemeinden und/oder Immissionsschutzbehörden daran besteht, die Kostentragungspflicht vor Feststellung des Bebauungsplans zu regeln. Hierbei ist zu beachten, dass zum Zeitpunkt der Feststellung des Bebauungsplans die Höhe der Kosten für etwaig in der Zukunft erforderliche Lärmschutzmaßnahmen beim Emittenten kaum absehbar sein wird. Dies könnte mindestens zu deutlichen Verzögerungen im Planverfahren führen, wenn nicht sogar zu einem gänzlichen Verzicht auf Festsetzungen von Geräuschemissionswerten.

Insgesamt besteht allerdings überhaupt kein Bedarf für die vorgeschlagene Regelung in § 216a BauGB-E. Sofern ein Bebauungsplan Festsetzungen zu Geräuschemissionswerten abweichend von der TA Lärm enthält, werden diese nicht voraussetzungslos erfolgen können. Erforderlich wären kompensatorische

Lärmschutzmaßnahmen an der Wohnbebauung, um gesunde Wohnverhältnisse zu wahren. Unter anderem das Instrument zur Sicherung von ausreichend niedrigen Innenraumpegeln mit Hilfe von besonderen Fensterkonstruktionen wäre hierfür geeignet.

Im Zuge der Bauantragstellung für das Wohngebäude wären Nachweise zum Schallschutz zu erbringen, die auch die Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen an der Wohnbebauung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans zum Inhalt haben. Damit wäre in den Bauakten die Umsetzung der Maßnahmen dokumentiert. Ergänzend könnten die schalltechnischen Nachweise auch zu den Immissionsschutzakten des jeweiligen Emittenten genommen werden.

Für den Fall der späteren Unwirksamkeit des der heranrückenden Wohnbebauung zugrundeliegenden Bebauungsplans sind im Falle der Prüfung von nachträglichen Anordnungen zum Lärmschutz die Maßstäbe der TA Lärm heranzuziehen. Gemäß Nummer 3.2.2 TA Lärm ist bei besonderen Umständen eine Sonderfallprüfung vorzunehmen. Dabei ist zu prüfen, ob der besondere Umstand wesentlichen Einfluss auf die Beurteilung haben kann, ob die emittierende Anlage zum Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen relevant beiträgt. Ein besonderer Umstand wäre darin gegeben, dass die von Geräuschimmissionen betroffene Wohnbebauung Lärmschutzmaßnahmen entsprechend der unwirksam gewordenen Festsetzungen des Bebauungsplans umgesetzt hat, und damit keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind. Dementsprechend wären immissionsschutzrechtliche Anordnungen gegen den Emittenten nicht erforderlich und es bedarf auch keiner Regelung zur Kostentragungspflicht. Über den beschriebenen Mechanismus der Sonderfallprüfung gemäß Nummer 3.2.2 TA Lärm ist dementsprechend hinreichend abgesichert, dass den Emittenten keine Lasten durch die heranrückende Wohnbebauung für den Fall der Unwirksamkeit des zugrundeliegenden Bebauungsplans drohen.

AV 15. Zu Artikel 1 Nummer 8 (§ 216a BauGB)

entfällt bei
Annahme
von
Ziffer 4
oder
Ziffer 14

Der Bundesrat bittet zu prüfen, inwieweit die Heilungsmöglichkeiten auch auf Geruchsimmissionen erstreckt werden können. Dies gilt insbesondere für solche Bebauungspläne für Anlagen zur Tierhaltung, in denen Festsetzungen zu Geruchsimmissionen erfolgt sind.

U 16. Zu Artikel 1 Nummer 9 (§ 246e BauGB)*

bei An-
nahme
entfallen
Ziffern
17 bis 31

Artikel 1 Nummer 9 ist zu streichen.

Begründung:

Die Regelung des § 246e BauGB-E verfolgt das Ziel, unter Zurückstellung der Anforderungen des Baugesetzbuchs sowie aufgrund des Baugesetzbuchs erlassener Vorschriften Wohnraum auch ohne die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans zu ermöglichen. Eine solche Regelung weicht von den Grundsätzen der Bauleitplanung ab und verhindert somit eine aktive und umfassende Befassung mit den teilweise konträren Interessen und Belangen im Rahmen der Bauleitplanung. Insbesondere erreicht das in § 246e Absatz 1 Satz 1 BauGB-E genannte Würdigungsgebot nicht ansatzweise das generelle planerische Berücksichtigungsgebot des § 1 BauGB in Bezug auf die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Hochwasserschutzes sowie des Gesundheitsschutzes (v a. durch Lärm und sonstige Emissionen). Darüber hinaus führt die Befristung dieser Möglichkeit bis 31. Dezember 2030 zwangsläufig zu Folgeproblemen, die aufgrund der dann geschaffenen Tatsachen kaum zu lösen sind.

Das Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete in festgesetzten Überschwemmungsgebieten im Außenbereich (§ 78 Absatz 1 WHG) wird durch den neuen § 246e BauGB-E ausgehebelt. Nach der Hochwasserkatastrophe im Ahrtal sollte im Rahmen des Entwurfs des Hochwasserschutzgesetzes III im Gegensatz dazu eine Verschärfung des § 78 Absatz 1 WHG erfolgen.

Vk 17. Zu Artikel 1 Nummer 9 (§ 246e Absatz 1 Satz 1 BauGB)

entfällt bei
Annahme
von
Ziffer 16

In Artikel 1 Nummer 9 § 246e Absatz 1 Satz 1 ist nach der Angabe „31. Dezember 2030“ die Angabe „jenseits von Hafengebieten gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung“ einzufügen.

Begründung:

Die Begründung des Gesetzentwurfs weist darauf hin, dass „durch heranrückende Wohnbebauung an Einrichtungen der Verkehrsinfrastruktur wie etwa an Hafengebiete oder Umschlagsanlagen des kombinierten Verkehrs oder andere verkehrliche Anlagen [...] deren Entwicklungsmöglichkeiten behindert werden [können]; entsprechende Vorhaben wären daher mit den öffentlichen Belangen nicht vereinbar.“ Damit besteht die Gefahr, dass die angestrebte Gesetzesänderung der Maßnahme in der Nationalen Hafenstrategie zum Schutz der Häfen vor heranrückender Wohnbebauung widerspricht.

* Hauptempfehlung zu Ziffer 18, Ziffer 21 und Ziffer 23

Häfen durchlaufen derzeit eine tiefgreifende Transformation. Sie wandeln sich von Umschlagsorten von beispielsweise Kohle, Mineralölen und Erzen zu Umschlagsorten von neuen Energieträgern, Bauteilen für Windkraftanlagen und Produkten der Kreislaufwirtschaft. Sie sind für eine künftige resiliente Versorgung der die See- und Binnenhäfen umgebenden Region mit Gütern für die Wirtschaft und Bevölkerung unerlässlich. Darüber hinaus sind Häfen jetzt und auch künftig Produktions- und Umschlagsorte für Lebensmittel und militärische Güter. Daher sollte im Gesetz geregelt werden, dass Hafengebiete wegen ihrer überragenden Versorgungsfunktion vor heranrückender Wohnbebauung geschützt sind, damit die Umschlags- und Produktionstätigkeit auch dauerhaft ihre städtebauliche Berechtigung hat.

U 18. Zu Artikel 1 Nummer 9 (§ 246e Absatz 1 Satz 1 und Absatz 3 BauGB)*

entfällt bei
Annahme
von Ziffer
16

In Artikel 1 Nummer 9 ist § 246e wie folgt zu ändern:

- a) In Absatz 1 Satz 1 ist nach der Angabe „erlassenen Vorschriften“ die Angabe „mit Ausnahme der Vorgaben des § 35 BauGB“ einzufügen.
- b) Absatz 3 ist zu streichen.

bei An-
nahme
entfallen
Ziffer 20
bis
Ziffer 25

Begründung:

Die Regelung des § 246e BauGB-E verfolgt das Ziel, unter bestimmten Voraussetzungen des § 246e BauGB-E von den generellen Vorgaben des Baugesetzbuchs sowie aufgrund des Baugesetzbuchs erlassener Vorschriften zu Gunsten der Schaffung von Wohnraum befristet bis 31. Dezember 2030 abzuweichen. Eine solche Regelung ermöglicht die unkontrollierte Zersiedelung des Außenbereichs und gefährdet hierdurch den Außenbereichsschutz. Insbesondere sind die Anforderungen von § 246e Absatzes 3 BauGB-E nicht geeignet den Außenbereichsschutz sicherzustellen, weil die Begrenzung auf räumlich zusammenhängende Flächen entsprechend der Gesetzgebung auch Flächen einschließt, die einen gewissen Abstand zu den Gebieten nach § 30 Absatz 1, Absatz 2 und § 34 BauGB aufweisen. Eine solche unbestimmte Regelung widerspricht dem Grundsatz auf sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung. Schließlich verursacht eine entsprechende Wohnraumausweitung in den Außenbereich aufgrund der hierdurch entstehenden zusätzlichen Immissionsorte ein unkalkulierbares Risiko für die eigentlich nach § 35 BauGB privilegierten Vorhaben, insbesondere Anlagen zum Ausbau erneuerbarer Energien.

* Hilfsempfehlung zu Ziffer 16, Hauptempfehlung zu Ziffer 21 und Ziffer 23

- Wo 19. Zu Artikel 1 Nummer 9 (§ 246e Absatz 1 Satz 2 und Satz 3 BauGB)*
- entfällt bei Annahme von Ziffer 16
- bei Annahme entfällt Ziffer 23
- In Artikel 1 Nummer 9 ist in § 246e Absatz 1 Satz 2 und Satz 3 zu streichen.
- Begründung:
- Die geplante Ergänzung von Satz 2 und Satz 3 in § 246e Absatz 1 BauGB-E stellt die mit dem „Bauturbo“ intendierte Beschleunigungswirkung für den Verwaltungs- und Kommunalvollzug massiv in Frage und ist damit kontraproduktiv. Es ist mit erheblichen Verzögerungen und bürokratischen Hindernissen im Genehmigungsprozess zu rechnen. Die Ergänzung ist daher zu streichen.
- In europarechtlicher Hinsicht ist anzumerken, dass auch die seit dem Jahr 2021 geltende Regelung des § 31 Absatz 3 BauGB eine in jedem Fall erforderliche verpflichtende Umweltprüfung nicht beinhaltete. Die Umsetzung der SUP-Richtlinie kann auch über die Subsumtion unter öffentliche Belange erfolgen. Die geplante Ergänzung von Satz 2 und Satz 3 in § 246e Absatz 1 BauGB-E ist daher nicht erforderlich.
- Wi 20. Zu Artikel 1 Nummer 9 (§ 246e Absatz 3 BauGB)
- entfällt bei Annahme von Ziffer 16 oder Ziffer 18
- bei Annahme entfallen Ziffern 21 bis 25
- In Artikel 1 Nummer 9 ist § 246e Absatz 3 durch den folgenden Absatz 3 zu ersetzen:
- „(3) Im Außenbereich sind die Absätze 1 und 2 nicht anzuwenden.“
- Begründung:
- Die Intention dieses Gesetzentwurfs, die Schaffung von Wohnraum zu erleichtern und zu vereinfachen wird sehr begrüßt. Dennoch wird mit der Einführung des § 246e BauGB-E (anders als etwa mit der Ergänzung des § 34 BauGB um Absatz 3b) zumindest in Teilen der falsche Weg beschritten. Denn der neue § 246e BauGB-E ermöglicht den Wohnungsbau auch im Außenbereich und knüpft dies lediglich an einen räumlichen Zusammenhang mit Flächen, für die bereits ein qualifizierter oder vorhabenbezogener Bebauungsplan besteht, oder die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind.
- Die Sonderregelung in § 246e BauGB-E ermöglicht somit auch Wohnbauvorhaben im räumlichen Zusammenhang von sehr kleinen Ortslagen und sogar in der Umgebung von isoliert im Freiraum liegenden kleinen Bebauungsplanflächen (zum Beispiel für einzelne Gewerbebetriebe). Die über die Raumordnung angestrebte wirtschaftlich effiziente und verkehrsvermeidende Konzentration der Siedlungsentwicklung auf infrastrukturell gut ausgestattete und angebundene Bereiche wird damit konterkariert und zudem die weitere Zersiedelung der Landschaft begünstigt. Daher ist es sachgerecht, das sehr weitreichende

* Wird bei gleichzeitiger Annahme mit Ziffer 22 redaktionell zusammengeführt.

Flexibilisierungs- und Beschleunigungspotenzial des § 246e BauGB-E auf den häufig bereits infrastrukturell angebundenen Innenbereich zu fokussieren und auf eine Anwendung der Sonderregelungen im Außenbereich zu verzichten. Auch mit Blick auf einen verantwortungsbewussten Umgang mit dem nicht vermehrbaren Gut Fläche ist es angemessen, dass eine über die derzeit bestehenden Möglichkeiten hinausgehende bauliche Inanspruchnahme des Außenbereichs auch zukünftig über eine gemeindliche Bauleitplanung vorbereitet und vollzogen wird.

U 21. Zu Artikel 1 Nummer 9 (§ 246e Absatz 3 BauGB)*

entfällt bei
Annahme
von
Ziffer 16
oder
Ziffer 18
oder
Ziffer 20

In Artikel 1 Nummer 9 ist § 246e Absatz 3 durch den folgenden Absatz 3 zu ersetzen:

„(3) Im Außenbereich findet Absatz 1 keine Anwendung.“

Begründung:

Der § 246e BauGB-E soll die Schaffung von Wohnraum ohne Bebauungsplan ermöglichen. Die Regelung sollte allerdings nicht zu Lasten des Schutzes des Außenbereichs und des Freiraumes gehen und hier eine weitere unkontrollierte Zersiedelung ohne vorliegende Infrastruktur vorantreiben. Das tatsächliche Wohnungspotenzial im Innenbereich, wie es der Gesetzesentwurf durch die Änderungen in §§ 31 und 34 BauGB ermöglichen soll, würde sonst keine wesentliche Berücksichtigung mehr finden. Dies würde dem Leitbild einer nachhaltigen europäischen Stadt der „Neue Leipzig-Charta“ widersprechen, das Grundlage jeder Siedlungsentwicklung sein sollte. Durch den vorgeschlagenen Absatz 3 würden auch andere fest verankerte Regelungen und Grundsätze zur Bauleitplanung ausgehebelt. Eine zusätzliche Flächenversiegelung gerade in sensiblen klimatischen Bereichen oder Überschwemmungsbereichen würde zu erheblichen Problemen führen. Dies wäre nicht mit dem Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Absatz 2 Satz 1 BauGB) vereinbar. Eine integrierte Siedlungsentwicklung mit bezahlbarem Wohnungsbau wäre damit nicht zu realisieren.

§ 246e Absatz 1 BauGB-E sollte zudem keine Konkurrenz oder Erweiterung des § 35 Absatz 4 BauGB oder § 34 Absatz 4 BauGB darstellen. Insoweit sollte sich § 246e BauGB-E auf die Erleichterungen von Wohnbauvorhaben im Innenbereich beschränken.

bei An-
nahme
entfallen
Ziffer 22
bis
Ziffer 25

* Hilfsempfehlung zu Ziffer 16 und Ziffer 18, Hauptempfehlung zu Ziffer 23

- Wo 22. Zu Artikel 1 Nummer 9 (§ 246e Absatz 3 Satz 2 BauGB)*
- entfällt bei
Annahme
von
Ziffer 16
oder
Ziffer 18
oder
Ziffer 20
oder
Ziffer 21
- In Artikel 1 Nummer 9 ist § 246e Absatz 3 Satz 2 zu streichen.
- Begründung:
Ein Verweis auf das Bundesnaturschutzgesetz ist nicht erforderlich. Der Regelungsgehalt ergibt sich bereits aus dem BNatSchG direkt. Die Ergänzung ist daher zu streichen.
- U 23. Zu Artikel 1 Nummer 9 (§ 246e Absatz 1 Satz 2 und Absatz 3 Satz 3 – neu – und Satz 4 – neu – BauGB)**
- entfällt bei
Annahme
von
Ziffer 16
oder
von
Ziffer 18
bis
Ziffer 21
- In Artikel 1 Nummer 9 ist § 246e wie folgt zu ändern:
- a) In Absatz 1 Satz 2 ist nach der Angabe „Umweltauswirkungen hat“ die Angabe „; dies gilt insbesondere auch für Vorhaben in Überschwemmungsgebieten nach § 76 Wasserhaushaltsgesetz und Risikogebieten nach § 78b Wasserhaushaltsgesetz oder wenn sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen“ einzufügen.
- b) Nach Absatz 3 Satz 2 sind die folgenden Sätze einzufügen:
- „Die Vorhaben sind nur zulässig, wenn die ausreichende Erschließung gesichert ist, sie im Fall der Raumbedeutsamkeit den Zielen der Raumordnung nicht widersprechen und klimawandelfolgenbedingte Belange hinreichend beachtet werden, insbesondere der Schutz vor Hitze, Hochwasser und Starkregenereignissen. Die wasserrechtlichen Vorgaben, insbesondere zu Überschwemmungsgebieten nach §§ 76 ff. Wasserhaushaltsgesetz und Risikogebieten nach § 78b Wasserhaushaltsgesetz, bleiben unberührt.“
- Begründung:
Zu Buchstabe a:
Dieser Zusatz stellt klar, dass auch bestimmte Starkregen- und Hochwasserereignisse von vergleichbarer Bedeutung in der Bauleitplanung sind wie erhebliche Umweltauswirkungen.
Diese Ereignisse können vor allem in extremen Fällen in den genannten Gebieten eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden

* Wird bei gleichzeitiger Annahme mit Ziffer 19 redaktionell zusammengeführt.

** Hilfsempfehlung zu Ziffer 16, Ziffer 18 und Ziffer 21

bewirken. Gerade bei extremen Hochwasser- und Starkregenereignissen ist auch die sogenannte „vertikale Evakuierung“ zu beachten, das heißt, die Menschen, die in dem betroffenen Gebiet wohnen, sollen die Möglichkeit behalten, gerettet zu werden.

Zudem wird klargestellt, dass nicht nur die in § 246e Absatz 3 BauGB-E erwähnten Vorschriften des BNatschG zu beachten sind, sondern auch weitere öffentlich-rechtliche Vorschriften.

Zu Buchstabe b:

Nach § 246e Absatz 3 BauGB-E sollen neue Baugebiete im Außenbereich ohne Bauleitplanung oder Beachtung der Vorschriften des § 35 BauGB ermöglicht werden. Laut Gesetzesbegründung soll dabei noch nicht einmal ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang erforderlich sein.

Dies stellt ohne diese hier geforderte Einschränkung einen umfassenden „Freibrief“ für eine ungeplante Siedlungsentwicklung dar. Zumindest sind drei elementare Anforderungen für verbindlich zu erklären: Das Gewährleisten einer ausreichenden Erschließung (v. a. auch bezogen auf die Abwasserbeseitigung und Trinkwasserversorgung), die Vereinbarkeit von größeren, raumbedeutsamen Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung sowie die Berücksichtigung von Klimawandelfolgen. Gerade letzteres ist vor dem Hintergrund der aktuellen Hitzeperioden sowie Starkregen- und Hochwasserereignisse der letzten Jahre unabkömmlich; dabei sind insbesondere auch die wasserrechtlichen Bestimmungen zu Überschwemmungsgebieten zu beachten.

AV 24. Zu Artikel 1 Nummer 9 (§ 246e Absatz 3 Satz 3 – neu – BauGB)

entfällt bei
Annahme
von
Ziffer 16
oder
Ziffer 18
oder
Ziffer 20
oder
Ziffer 21

In Artikel 1 Nummer 9 ist nach § 246e Absatz 3 Satz 2 der folgende Satz einzufügen:

„Vorhaben nach Absatz 1 Nummer 1 sind nur zulässig in Gebieten, in denen durch Rechtsverordnung aufgrund von § 201a ein angespannter Wohnungsmarkt bestimmt wurde und es sich bei den zu Wohnzwecken dienenden Gebäuden um Mehrgeschossbauten mit mindestens 6 Wohneinheiten handelt.“

Begründung:

§ 246e Absatz 3 BauGB-E ermöglicht auch im Außenbereich die Errichtung von Wohngebäuden, ohne dass zuvor in einem Bauleitverfahren die in § 1 BauGB aufgeführten Belange abgewogen und berücksichtigt wurden. Im Außenbereich betrifft dies in besonderem Maße die Interessen der Landwirtschaft, deren Flächen bereits ohne die befristeten Sonderregelungen für den Wohnungsbau einem erheblichen Konkurrenzdruck unterliegen. Neubauvorhaben im Außenbereich sollen daher nur für solche Wohngebäude zulässig sein, die einerseits in Gebieten im angespannten Wohnungsmarkt liegen und andererseits nur für solche Wohngebäude, die spürbar den Wohnungsmarkt entlasten.

Ausgeschlossen sind damit die sogenannten Einfamilienhäuser und Doppelhäuser.

- AV 25. Zu Artikel 1 Nummer 9 (§ 246e Absatz 3 Satz 3 – neu – und Satz 4 – neu – BauGB)
- entfällt bei
Annahme
von
Ziffer 16
oder
Ziffer 18
oder
Ziffer 20
oder
Ziffer 21
- In Artikel 1 Nummer 9 sind nach § 246e Absatz 3 Satz 2 die folgenden Sätze einzufügen:
- „Baugenehmigungen dürfen erst erteilt werden, wenn vorab Interessen der landwirtschaftlichen Betriebe, die auf den für den Wohnungsbau geplanten Flächen Landwirtschaft betreiben, gerecht abgewogen wurden. Hierbei ist auch ein zu erwartender Entwicklungsbedarf zu berücksichtigen.“

Begründung:

Baugenehmigungen nach dieser Vorschrift ergehen ohne vorherige Bauleitplanung. In einer Bauleitplanung sind die privaten und öffentlichen Interessen gerecht gegeneinander abzuwägen, § 1 Absatz 7 BauGB. Bevor Bauleitpläne erlassen werden, werden u.a. die in dem Gebiet wirtschaftenden landwirtschaftlichen Betriebe angehört und sie haben Gelegenheit darzustellen, in welchem Maße sie auf Flächen angewiesen sind. In diesem Zusammenhang können auch potenzielle Nutzerkonflikte frühzeitig erkannt und minimiert werden. Im Außenbereich ist insbesondere die Problematik der heranrückenden Wohnbebauung an Tierhaltungsbetriebe zu beachten. Die landwirtschaftlichen Betriebe, insbesondere Betriebe mit Tierhaltung, sollen durch eine heranrückende Wohnbebauung auch in ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht abgeschnitten werden (Umbau von Tierhaltungsanlagen in Außenställe).

- Wo 26. Zu Artikel 1 Nummer 9 (§ 246e Absatz 6 -neu- BauGB):
- entfällt bei
Annahme
von
Ziffer 16
- In Artikel 1 Nummer 9 ist nach § 246e Absatz 5 der folgende Absatz 6 einzufügen:
- „(6) Wird ein Vorhaben nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 zugelassen, können in entsprechender Anwendung der Absätze 1 bis 4 im selben Gebäude auch untergeordnete, das Wohnen nicht wesentlich störende andere Nutzungen zugelassen werden.“

Begründung:

Aufgrund städtebaulicher Anforderungen kann die Gemeinde fordern, dass ein Vorhaben, das der Errichtung eines Wohnzwecken dienenden Gebäudes dient, auch andere Nutzungen aufweist. Denkbar wären als solche anderen Nutzungen, neben den in § 246e Absatz 5 BauGB-E bereits geregelten sozialen und kulturellen Anlagen, gewerbliche oder freiberufliche Nutzungen, wie zum Beispiel Gastronomie und Läden. Zur Schaffung eines urbanen Umfelds ist hier insbesondere an die Gestaltung einer belebten Erdgeschosszone zu denken.

Diese gegenüber der Wohnnutzung anderen Nutzungen dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören und setzen damit eine Mischgebietsverträglichkeit im Sinne der BauNVO voraus.

Die anderen Nutzungen müssen auch der Nutzung zu Wohnzwecken gegenüber qualitativ und quantitativ untergeordnet sein.

Des Weiteren müssen sie sich im selben Gebäude befinden, so dass keine selbstständigen baulichen Anlagen ermöglicht werden.

Der vorgeschlagene § 246e Absatz 6 BauGB-E stellt klar, dass über § 246e BauGB-E auch Vorhaben ermöglicht werden können, die der Errichtung zu Wohnzwecken dienender Gebäude dienen und darüber hinaus eine untergeordnete andere Nutzung aufweisen.

Zu Artikel 1 Nummer 9 (§ 246e BauGB)

- | | |
|---|--|
| AV

entfällt bei
Annahme
von
Ziffer 16 | 27. Der Bundesrat sieht es generell als problematisch an, dass von sämtlichen Vorschriften des BauGB und der hierzu erlassenen Vorschriften abgewichen werden kann und damit andere Belange, die Gegenstand der Abwägung des § 1 BauGB sind, nicht berücksichtigt werden. |
| AV

entfällt bei
Annahme
von
Ziffer 16 | 28. Auch im Außenbereich soll im räumlichen Zusammenhang mit Flächen von Bebauungsplänen beziehungsweise von Flächen im Zusammenhang bebauter Flächen ohne Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens die Errichtung von Wohngebäuden erfolgen können. Der Bundesrat sieht hierdurch die Belange und Entwicklungsmöglichkeiten der Land- und Forstwirtschaft gefährdet, da diese auf die Bewirtschaftung von Flächen im Außenbereich in besonderem Maße angewiesen sind. |

- AV
entfällt bei
Annahme
von
Ziffer 16
29. Der Bundesrat fordert daher, dass bei Bauvorhaben im Außenbereich nicht nur die öffentlichen Belange und die nachbarlichen Interessen gewürdigt werden, sondern insbesondere die Interessen und Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe berücksichtigt werden müssen.
- AV
entfällt bei
Annahme
von
Ziffer 16
30. Der Bundesrat gibt daher zu bedenken, dass dies nicht nur im Hinblick auf den Verlust landwirtschaftlich bewirtschafteter Flächen durch den Wohnungsbau gilt, sondern auch im Hinblick auf den „Schutz“ der landwirtschaftlichen Betriebe vor einer heranrückenden Wohnbebauung. Dieser Schutz sollte hierbei nicht nur den bestehenden Betrieb erfassen, sondern auch dessen Entwicklungsbedarf berücksichtigen. Der Bundesrat fordert daher, dass Erweiterungen bestehender Tierhaltungsanlagen beziehungsweise deren tierwohlgerechter Umbau nicht durch eine befristete Sonderregelung für den Wohnbau unzulässig werden darf.
- AV
entfällt bei
Annahme
von
Ziffer 16
31. Der Bundesrat plädiert für die Aufnahme einer Regelung, wonach Geruchsimmissionen zugelassener Tierhaltungsanlagen – ob mit oder ohne vorhabenbezogenem Bebauungsplanan – auch durch heranrückende Wohnbebauung weiterhin ohne zusätzliche Auflagen zulässig sind.
- Wi
32. Zum Gesetzentwurf allgemein
- Der Bundesrat begrüßt und unterstützt den Gesetzentwurf zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung grundsätzlich, denn insbesondere die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist eine vordringliche Aufgabe. Dabei stellt die Beschleunigung des Wohnungsbaus durch die Anpassung der TA-Lärm und die Anpassung von Lärmschutzfestlegungen insbesondere im Umfeld von öffentlicher Infrastruktur eine sinnvolle Ergänzung und Erweiterung von Wohnbauflächen dar.
- Im Umfeld gewerblicher Flächen und Nutzungen hingegen ist zu befürchten, dass eben genau die Beschleunigung des Wohnungsbaus durch die TA Lärm zu erheblichen Nachteilen für die Wirtschaft und die ansässigen Unternehmen führen kann, beispielsweise durch Einschränkungen der robusten Gewerbeunternehmen, insbesondere in den Stadt-Staaten und Städten insgesamt.

In diesen verdichteten Lagen ist die gegebene Flächenknappheit, die zunehmende Flächenkonkurrenz und der wachsende Druck auf schon vorhandene Gewerbeflächen in zentralen Lagen bereits jetzt erheblich. Mit dem geplanten Gesetz könnte der Druck auf vorhandene Gewerbestandorte in zentralen beziehungsweise in den für Wohnbebauung von Interesse befindlichen Lagen erheblich steigen.

Mit einer Einschränkung der gewerblichen Entwicklung jedoch gehen den Kommunen und Ländern Steuereinnahmen, insbesondere durch die Abwanderung von Unternehmen, sehr wahrscheinlich und dauerhaft verloren. Auch darum muss gewerbliche Nutzung im Kontext des Wohnungsbaus als öffentlicher Belang behandelt werden, um die Bestandssicherung und Bestandsentwicklung von Unternehmen nicht zu gefährden – ein Heranrücken der Wohnbebauung an gewerbliche Gebiete ist im Gesetz abzuwägen und möglichst auszuschließen.

Zum Gesetzesentwurf allgemein

- AV 33. Der Bundesrat unterstützt die unverzichtbare Notwendigkeit der vereinfachten und beschleunigten Bereitstellung von ausreichendem Wohnraum, vor allem in urbanen Gebieten. Er gibt jedoch zu bedenken, dass die mit dem Gesetzesentwurf beabsichtigte Lockerung des Baurechts bei weitgehender Nicht-Berücksichtigung des bestehenden Bauplanungsrechts zu Ziel- und Interessenskonflikten führen dürfte.
- AV 34. Der Bundesrat gibt zu bedenken, dass in den ländlichen Gebieten das tatsächliche Wohnungspotential des Innenbereichs nicht ausreichend Berücksichtigung findet. Der Bundesrat befürchtet daher Ortskernverödungen und eine unkontrollierte Flächenversiegelung im Außenbereich.
- AV 35. Der Bundesrat kritisiert daher den erleichterten Zugriff auf den Außenbereich, auch angesichts des hierdurch beschleunigten Verlustes land- und forstwirtschaftlicher Produktionsflächen und Naturräumen.
- AV 36. Der Bundesrat hält es für problematisch, dass durch die beabsichtigten Änderungen landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich der Produktion entzogen werden.

- AV 37. Aufgrund der Systemrelevanz der Landwirtschaft sollten vor dem Hintergrund der aktuellen geopolitischen Situation landwirtschaftliche Produktionsflächen (< 10.000 m²) im Außenbereich langfristig geschützt werden. Dieses Anliegen wird durch die klimabedingten Umweltveränderungen noch verstärkt.

U 38. Zum Gesetzentwurf allgemein

Der Bundesrat bittet, im Zuge der Überarbeitung des Baugesetzbuches insbesondere auch den Schutz vor bauplanungsrechtlich relevanten Klimawandelfolgen, insbesondere Hitze, Hochwasser- und Starkregenereignissen, im Baugesetzbuch zu verankern und eine entsprechende verpflichtende Beachtung dieser Belange im Rahmen der Bauleitplanung in geeigneter Weise in das Baugesetzbuch aufzunehmen.

Begründung:

Selbst ungeachtet des geplanten Bauturbos sind Klimawandelfolgen wie insbesondere Hitze, Hochwasser- und Starkregenereignisse von immer größerem Ausmaß und sollten zwingend im Rahmen der Bauleitplanung stärker als bisher beachtet werden. Zielführende Ansätze sind leider mit Scheitern des Gesetzentwurfs zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung (BR-Grunddrucksache 436/24 nebst den zugehörigen Änderungsvorschlägen des Bundesrates in der BR-Beschluss-Drs. 436/24(B)) nicht zustande gekommen, mit Blick auf den immer weiter fortschreitenden Klimawandel und dessen Folgen jedoch wichtiger denn je. Nicht zuletzt die Hochwasserkatastrophenereignisse der letzten Jahre sollten die Dringlichkeit und Wichtigkeit dieser Thematik hinreichend verdeutlicht haben, wobei auch die Hitzewellen der letzten Jahre nicht unbeachtlich erscheinen. Es ist anzunehmen, dass die angedachten Vorschriften zum „Bauturbo“, sollten sie in Kraft treten, diese Klimawandelfolgen sogar noch verstärken können.

39. Der **Finanzausschuss** und

der **Ausschuss für Innere Angelegenheiten**

empfehlen dem Bundesrat, gegen den Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Absatz 2 des Grundgesetzes keine Einwendungen zu erheben.