

**07.12.20****Empfehlungen  
der Ausschüsse**

Wo - AV - In - U - Vk - Wi

zu **Punkt ...** der 998. Sitzung des Bundesrates am 18. Dezember 2020

---

**Entwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland  
(Baulandmobilisierungsgesetz)**

A

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

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

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

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

der **Wirtschaftsausschuss** (Wi)

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

- U 1. Zu Artikel 1 Nummer 1 Buchstabe a (Inhaltsübersicht BauGB),  
Nummer 3 (§ 1a Absatz 3 BauGB),  
Nummer 4 (§ 4c BauGB),  
Nummer 5 Buchstabe b Doppelbuchstabe bb (§ 9 Absatz 1a BauGB),  
Nummer 16 (§ 135c BauGB),  
Nummer 17 (§ 135d BauGB)

Bei An-  
nahme  
entfallen  
Ziffern 2,  
4, 5, 25  
und 26

Der Bundesrat lehnt die beabsichtigte Einführung eines Ersatzgeldes ab.

Der Gesetzentwurf sieht vor, dass für Eingriffe in Natur und Landschaft, die

durch einen Bebauungsplan vorgesehen werden, anstelle von Ausgleichmaßnahmen ein Ersatzgeld zulässig ist.

Das Verfahren der Bauleitplanung, die Option der Verlagerung des Ausgleichs auf das gesamte Gemeindegebiet sowie die Instrumente eines gemeindlichen Flächenpools und Ökokontos bieten bereits jetzt zweckmäßige Ansätze, um die Kompensationspflichten sach- und fristgerecht im Baurecht zu erfüllen.

Der in § 1a Absatz 3 Satz 6 neu BauGB formulierte Vorrang der Realkompensation ist zu unkonkret und lässt einen weiten Spielraum. Welche Anstrengungen unternommen werden müssen, um von einer Realkompensation abzusehen, ist nicht geregelt.

Mit der Einführung des Ersatzgeldes ins Baugesetzbuch ist zu befürchten, dass Maßnahmen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nicht nur verzögert, sondern auch insgesamt in geringerem Umfang umgesetzt werden können. Denn maßgebend ist hierfür die Flächenverfügbarkeit für die Maßnahmen.

Wenn schon der Bauleitplanung eine Flächenbereitstellung mit Maßnahmen nicht gelingen sollte, stellt sich die Frage, wie die Gemeinde entsprechende Maßnahmen überhaupt realisieren kann. Wenn verbunden mit der Schaffung von Baurechten nicht verpflichtend Flächen für Kompensationsmaßnahmen gesichert werden, ist die Umsetzung von Maßnahmen fraglich.

Ohne festgesetzte Maßnahmenflächen im Bebauungsplan fehlt der Gemeinde die Möglichkeit, das Geld aus Ersatzzahlungen für wirksame flächenbezogene Naturschutzmaßnahmen einzusetzen und es besteht die Befürchtung, dass das Geld in die allgemeine Grünflächenpflege fließt.

Entscheidende Grundlage für eine erfolgreiche Kompensation ist die Flächenverfügbarkeit für Maßnahmen. Bisher führt die fehlende Möglichkeit einer Ersatzzahlung in der Bauleitplanung gerade dazu, dass auf flächenbezogene Maßnahmen zum Ausgleich nicht verzichtet werden kann. Bei der Möglichkeit einer Ersatzzahlung ist zu befürchten, dass statt Maßnahmenflächen vermehrt Zahlungen der zugeordneten Vorhabenträger festgesetzt werden.

Zudem wird das Verursacherprinzip ausgehöhlt. Die Planung, Entwicklung und Umsetzung von geeigneten Maßnahmen ist ein wichtiger und arbeitsintensiver Prozess, der im Falle der Festsetzung eines Ersatzgeldes von der Gemeinde durchgeführt werden muss - der Verursacher kauft sich einfach frei.

Insgesamt bestehen mit einer Ersatzgeldzahlung im Vergleich zur Festsetzung

beziehungsweise Festlegung von Maßnahmen erhebliche Erschwernisse für die Realisierung von Maßnahmen zugunsten des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes.

- U 2. Hilfsempfehlung zu Ziffer 1  
Entfällt bei Annahme von Ziffer 1  
Zu Artikel 1 Nummer 1 Buchstabe a (Inhaltsübersicht BauGB),  
Nummer 3 (§ 1a Absatz 3 BauGB),  
Nummer 4 (§ 4c BauGB),  
Nummer 5 Buchstabe b Doppelbuchstabe bb (§ 9 Absatz 1a BauGB),  
Nummer 16 (§ 135c BauGB),  
Nummer 17 (§ 135d BauGB)

Der Bundesrat begrüßt, dass sich die Bundesregierung für die vereinfachte Mobilisierung von Bauland einsetzt, indem sie insbesondere durch Änderungen des Baugesetzbuches die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden im Bauplanungsrecht stärkt.

Eine der beabsichtigten Änderungen besteht in der Ermöglichung einer Ersatzgeldzahlung für Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch einen Bebauungsplan vorgesehen werden. Mit der Einführung des neuen „§ 135d Ersatzgeld“ in das Baugesetzbuch wird die zweckgebundene Verwendung des Ersatzgeldes für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege festgelegt. Die Gemeinden sind für die Verausgabung des Ersatzgeldes zuständig. Während eine Einbindung der Fachbehörden bei der Realkompensation im Planaufstellungsverfahren vorgesehen ist, ist dies bei Verwendung des festgesetzten Ersatzgeldes nicht der Fall. Die den Bebauungsplan aufstellenden Behörden sind aber in der Regel nicht mit den fachlichen Einzelheiten der naturschutzfachlichen Anforderungen betraut. Auch können Maßnahmen entgegen der Schwerpunkte der naturschutzfachlichen Planung vorgesehen werden oder naturschutzfachliche Konflikte auslösen.

Daher hält es der Bundesrat für geboten, die im Baugesetzbuch neu eingeführten Regelungen zum Ersatzgeld dahingehend zu ergänzen, dass die Verwendung des Ersatzgeldes im Einvernehmen mit den zuständigen Naturschutzbehörden erfolgt.

Wi 3. Zu Artikel 1 Nummer 2 Buchstabe b Doppelbuchstabe aa  
(§ 1 Absatz 6 Nummer 8 Buchstaben a und d BauGB)

In Artikel 1 Nummer 2 ist Buchstabe b Doppelbuchstabe aa wie folgt zu fassen:

- ,aa) Nummer 8 wird wie folgt geändert:
- aaa) In Buchstabe a werden nach dem Wort „Bevölkerung“ die Wörter „sowie die Flächenbedarfe der Wirtschaft“ eingefügt.
  - bbb) In Buchstabe d werden ... [weiter wie Regierungsvorlage Doppelbuchstabe aa].<sup>6</sup>

Begründung:

Der oben genannte Gesetzentwurf sieht vor, den in § 1 Absatz 6 BauGB enthaltenen Zielkatalog der Bauleitplanung um folgendes Ziel zu ergänzen: „14. die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.“ Mit dieser Ergänzung würde erstmals explizit ein Flächenbedarf im Zielkatalog erwähnt. Wirtschaftsinteressen werden aktuell unter § 1 Absatz 6 Nummer 8 Buchstabe a BauGB erwähnt, wonach auch die Belange „der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“ in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Da in der aktuellen Formulierung jedoch nicht auf die Flächenanforderungen der Wirtschaft eingegangen wird, entsteht ein Ungleichgewicht zugunsten der Grün- und Freiflächenbedarfe. Dies wiegt umso schwerer, da es insbesondere in Ballungsräumen immer schwerer wird, ein angemessenes Flächenangebot für Unternehmen mit Ansiedlungs- beziehungsweise Erweiterungswünschen vorzuhalten.

Gleichzeitig ist es angesichts einer akuten Wirtschaftskrise und einer volatilen weltwirtschaftlichen Lage essentiell, dass auch hoch verdichtete Städte gegenüber Ansiedlungsinteressenten und potentiellen Arbeitgebern mit Ansiedlungsflächen angebotsfähig bleiben. Zudem wird die zunehmende Flächenkonkurrenz der verschiedenen Belange – insbesondere Wohnungsbau, Grünflächen und Mobilität – auch bei einer konjunkturellen Erholung für die großen Metropolen und deren Umland eine große Herausforderung bleiben. Wenn die Gewerbe- und Arbeitsstättenbelange hierbei nicht angemessen berücksichtigt werden, sind sehr negative Folgen für den Wirtschaftsstandort Deutschland und den gesellschaftlichen Zusammenhalt kaum zu vermeiden. Daher sollten auch die Flächenbedarfe der Wirtschaft im Zielkatalog verankert werden.

U 4. Hilfsempfehlung zu Ziffer 1

Entfällt  
bei An-  
nahme  
von  
Ziffer 1

Zu Artikel 1 Nummer 3 Buchstabe a (§ 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB)\*

In Artikel 1 Nummer 3 Buchstabe a sind in § 1a Absatz 3 Satz 6 die Wörter „Soweit ein Ausgleich nicht möglich ist,“ durch die Wörter „Soweit bei nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft geeignete Darstellungen, Festsetzungen oder sonstige Maßnahmen zum Ausgleich in angemessener Frist nicht möglich sind und der Eingriff dennoch zugelassen wird,“ zu ersetzen.

Begründung:

Die Formulierung „Soweit ein Ausgleich nicht möglich ist ...“ ist im Hinblick auf den Vorrang der Realkompensation zu unkonkret und lässt einen weiten Spielraum.

Die Einführung der Ersatzzahlung ins BauGB sollte an die Formulierung des § 15 Absatz 6 Satz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) angenähert werden. Dies soll dazu beitragen, dass die Kommunen nicht vorschnell auf die Ersatzzahlungen zurückgreifen können und ein tatsächlicher Ausgleich in Natur und Landschaft zunehmend ausbleibt.

Ferner ist in der Begründung der Vorrang der Realkompensation explizit hervorzuheben. Die Stufenfolge der Eingriffsregelung (Vermeidung - Kompensation - Ersatzgeld) gehört zu den allgemeinen Grundsätzen des Naturschutzes. Ersatz in Geld ist gemäß § 15 Absatz 5 und 6 BNatSchG die Ultima Ratio.

Den klaren Vorrang der Realkompensation auf Ebene der Beschlussfassung des Bauleitplans zu regeln macht Sinn, weil in diesem Rahmen bereits die mit der erforderlichen Kompensation zusammenhängenden Konflikte (zum Beispiel Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen) zu bewältigen sind.

In  
Wo

5. Zu Artikel 1 Nummer 3 Buchstabe a (§ 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB) und  
Nummer 5 Buchstabe b Doppelbuchstabe bb (§ 9 Absatz 1a Satz 3  
BauGB)

Entfällt  
bei An-  
nahme  
von  
Ziffer 1

Artikel 1 ist wie folgt zu ändern:

- a) In Nummer 3 Buchstabe a § 1a Absatz 3 Satz 6 sind die Wörter „ist nach“ durch die Wörter „kann nach“ und die Wörter „zu leisten“ durch die Wörter „erhoben werden“ zu ersetzen.

---

\* Ziffer 4 wird bei gemeinsamer Annahme mit Ziffer 5 redaktionell angepasst.

- b) In Nummer 5 Buchstabe b Doppelbuchstabe bb § 9 Absatz 1a sind die Wörter „ist diesem“ durch die Wörter „kann diesem“ und das Wort „zuzuordnen.“ ist durch die Wörter „zugeordnet werden.“ zu ersetzen.

Begründung:

Mit der Neuformulierung soll klargestellt werden, dass künftig auch bei der Aufstellung von Bauleitplänen – in Anlehnung an die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes – ein Ersatzgeld verlangt werden kann, soweit ein Ausgleich nicht möglich ist. Den Gemeinden wird damit ein größerer Handlungsspielraum bei der Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft eröffnet. Ersatzzahlungen können damit im Einzelfall zur Beschleunigung von Bauleitplanverfahren und zur Schaffung von Bauland beitragen.

Die im Gesetzentwurf vorgesehene verbindliche Regelung zur Leistung eines Ersatzgeldes wird die bisher für die Bauleitplanung bestehende Rechtslage beenden, Konflikte des Naturschutzrechts mit anderen Belangen im Rahmen der Abwägung zu lösen. Da die Abwägung erst nach abgeschlossener Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt, führt die verpflichtende Berücksichtigung der Ersatzzahlung in diesem Verfahrensstadium jedoch dazu, dass es vor allem bei der Planung von Windkraftanlagen oder Photovoltaikanlagen anders als bisher zu solchen Zahlungsverpflichtungen kommen wird. Nach bisheriger Rechtslage konnte die Gemeinde hingegen – je nach den Umständen des jeweiligen Einzelfalles – im Rahmen der Abwägung rechtsfehlerfrei zu dem Ergebnis kommen, dass der zunächst ermittelte Ausgleichsumfang nur teilweise in den Bauleitplan aufgenommen werden muss. Mit der Einführung einer verbindlichen Regelung zur Zahlung eines Ersatzgeldes stünde damit zu befürchten, dass es bei diesen – im Rahmen der Energiewende unterstützungsbedürftigen Projekten – zu Verteuerungen und damit zu unerwünschten Erschwernissen kommen kann.

Durch die Neuformulierung in eine Ermessensnorm („kann Ersatz in Geld erhoben werden“) erhalten die Gemeinden einen größeren Gestaltungsspielraum bei der Ausübung ihrer Planungshoheit zur Förderung von Projekten von besonderer allgemeiner Bedeutung.

- Wo 6. Zu Artikel 1 Nummer 3a – neu – (§ 3 Absatz 1 Satz 1a – neu – BauGB) und Nummer 3b – neu – (§ 4a Absatz 4 Satz 1 und Absatz 4a – neu – BauGB)

Artikel 1 ist wie folgt zu ändern:

- a) Nach Nummer 3 ist folgende Nummer 3a einzufügen:

„3a. In § 3 Absatz 1 wird nach Satz 1 folgender Satz eingefügt:

„Die öffentliche Unterrichtung nach Satz 1 kann durch Einstellung der entsprechenden Unterlagen in das Internet erfolgen" ' '

b) Nach der Nummer 3a – neu – ist folgende Nummer 3b einzufügen:

„3b. § 4a wird wie folgt geändert:

a) Absatz 4 Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Absatz 2 Satz 3 sowie die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 auszulegenden Unterlagen sind in das Internet einzustellen, über ein zentrales Internetportal des Landes und zusätzlich in Papierform oder auf andere leicht zu erreichende Weise zugänglich zu machen.“

b) Nach Absatz 4 wird folgender Absatz 4a eingefügt:

„(4a) Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange können elektronisch, zum Beispiel über ein zentrales Internetportal des Landes, abgegeben werden." ' '

Begründung:

Das Internet und die Nutzung elektronischer Medien bieten Chancen zur Veränderung und Optimierung. Insgesamt gilt es, die Potenziale der Digitalisierung zu nutzen, um Arbeitsabläufe und die vielfältigen Kontakte insbesondere mit Bürgerinnen und Bürgern mithilfe moderner Informationstechnologien neu zu gestalten. Für viele Bürgerinnen und Bürger ist es heute selbstverständlich, viele Dinge des täglichen Lebens digital zu erledigen. Auch die Erfahrungen angesichts der Einschränkungen des öffentlichen Lebens durch die COVID-19-Pandemie haben gezeigt, dass digitale Kontakte und Kommunikation von den Einschränkungen deutlich weniger betroffen sind. Diesen Ansatz, der bereits mit dem Planungssicherungsgesetz eingeschlagen wurde, gilt es nun in das Dauerrecht zu überführen.

Daher sollen sowohl die frühzeitige Beteiligung als auch die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 Satz 1a BauGB durch Einstellung von entsprechenden Unterlagen in das Internet erfolgen. Zur Gewährleistung eines Zugangs zu den Unterlagen des jeweiligen Planverfahrens sollte daneben zusätzliches Angebot wie etwa in Papierform geschaffen werden. Dabei kann auch eine ortsgebundene elektronische Einsichtnahme erfolgen.

Die Einstellung in das Internet stellt insbesondere auch vor dem Hintergrund der Erfahrungen mit den Beschränkungen des öffentlichen Lebens aufgrund des Coronavirus SARS-CoV-2 und den damit einhergehenden Zugangsbeschränkungen öffentlicher Gebäude einen deutlichen Vorteil dar.

Das Onlinezugangsgesetz (OZG) verpflichtet Bund, Länder und Kommunen, ihre Verwaltungsleistungen bis Ende 2022 auch elektronisch anzubieten. Die danach zu digitalisierenden Verwaltungsleistungen werden im OZG-Umsetzungskatalog aufgelistet. Auch Beteiligungsverfahren in der Bauleitplanung sind 2019 in den OZG-Umsetzungskatalog aufgenommen worden. Im zugehörigen Projektstreckbrief wird hierbei eine zentrale Lösung empfohlen und vorgeschlagen, eine Rechtsänderung des § 4a BauGB zu prüfen, um die Einrichtung zentraler Beteiligungsportale für die Bauleitplanung zu ermöglichen. Zentrale Landesportale stellen als kommunenübergreifende Plattformen derart übergreifende Lösungen für die Durchführung von Beteiligungsverfahren dar und bieten zahlreiche Vorteile: Behörden, Träger öffentlicher Belange sowie Bürgerinnen und Bürger müssen sich nicht in verschiedenen Kommunen registrieren und mit mehreren Anwendungen vertraut machen, sondern können ein einheitliches Portal nutzen. Die Kommunen, denen häufig die finanziellen Mittel und die erforderliche IT-Kompetenz zur Entwicklung eigenständiger Lösungen fehlen, werden entlastet. Das teure und ineffiziente parallele Betreiben von sehr ähnlichen Anwendungen wird vermieden. Mit der Einfügung eines neuen Absatzes 4a in § 4a BauGB wird eine bundeseinheitliche Rechtsgrundlage für die Nutzung zentraler Landesportale zur Durchführung von Online-Beteiligungsverfahren in der Bauleitplanung geschaffen. Die Abgabe einer elektronischen Stellungnahme über ein zentrales Landesportal ist nur möglich, wenn hierfür die technischen Voraussetzungen im entsprechenden Portal vorliegen. Eine rechtliche Verpflichtung, eine Beteiligungsfunktionalität anzubieten, leitet sich hieraus nicht ab.

Wo 7. Zu Artikel 1 Nummer 5 Buchstabe a Doppelbuchstabe cc – neu –  
(§ 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a BauGB)

In Artikel 1 Nummer 5 Buchstabe a ist nach Doppelbuchstabe bb folgender Doppelbuchstabe cc anzufügen:

- ,cc) In Nummer 23 Buchstabe a werden nach dem Wort „Bundes-Immissionsschutzgesetz“ die Wörter „bestimmte Emissionsmengen nicht überschritten werden dürfen und“ eingefügt.“

Begründung:

Für die wirksame Beschränkung von Emissionsmengen, insbesondere von Lärmemissionen, durch Festsetzungen in Bebauungsplänen bedarf es einer anwendungssicheren Rechtsgrundlage.

Die Festsetzung von sogenannten Lärmemissionskontingenten in Bebauungsplänen erfolgt üblicherweise entsprechend den Empfehlungen der DIN 45691 (Geräuschkontingentierung). Als Rechtsgrundlage erkennt die Rechtsprechung



hierfür hilfsweise § 1 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 BauNVO an, wonach in Bebauungsplänen „Festsetzungen getroffen werden können, die das Baugebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gliedern.“ Dies gilt nach Satz 2 der vorgenannten Vorschrift nur für Gewerbe- und Industriegebiete. Entsprechend der sich im Laufe der Zeit entwickelten Rechtsprechung sind aufgrund der Ermächtigungsgrundlage in der BauNVO einige mitunter schwer erfüllbare Randbedingungen zu wahren:

- a) Die Lärmemissionskontingentierung muss das Baugebiet in mindestens zwei Teile gliedern, für die unterschiedliche Kontingente vergeben werden.
- b) Zudem muss entweder im Bebauungsplan selbst oder im Gemeindegebiet mindestens ein Gewerbe- oder Industriegebiet vorhanden sein, welches nicht gegliedert ist und damit sämtliche zulässige Nutzungen nach § 8 (Gewerbegebiete) und § 9 (Industriegebiet) der BauNVO aufnehmen kann.
- c) Zudem ist zwar in der Rechtsprechung anerkannt, dass auch Sondergebiete (§ 11 BauNVO) durch Lärmemissionskontingente gegliedert werden können, allerdings im Zuge der Bestimmung der zulässigen Nutzungen. Welche sonstigen Randbedingungen hierbei konkret gelten, ist bislang ungeklärt. Gleiches gilt bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen nach § 12 BauGB.

In der Vergangenheit sind durch obergerichtliche und höchstrichterliche Entscheidungen mehrere Bebauungspläne aufgrund fehlerhaft vorgenommener Kontingentierungen aufgehoben worden. Die Ursachen hierfür lagen jeweils in fehlerhaften Anwendungen der bestehenden Rechtsgrundlage.

Daher soll eine grundsätzlich neue und vereinfachte Ermächtigungsgrundlage für die Emissionskontingentierung im Baugesetzbuch geschaffen werden, die praxissicher angewendet werden kann, um insbesondere Lärmemissionen von Gewerbe- und Industriegebieten dauerhaft rechtssicher in Bebauungsplänen steuern zu können.

In 8. Zu Artikel 1 Nummer 5 Buchstabe c (§ 9 Absatz 2d BauGB)

Bei An-  
nahme  
entfallen  
Ziffern 9  
und 10

Artikel 1 Nummer 5 Buchstabe c ist zu streichen.

Folgeänderung:

Artikel 1 Nummer 26 Buchstabe a ist zu streichen.

Begründung:

Artikel 1 Nummer 5 Buchstabe c BauGB sieht die Einführung eines sektoralen Bebauungsplans vor.

Dieser ist abzulehnen, da er weitgehende Eingriffe der Kommunen in das Eigentumsrecht ermöglicht. Das BauGB enthält keine Obergrenze für den sozialen Wohnungsbau. Das heißt, dass im räumlichen Geltungsbereich 100 Prozent sozialer Wohnungsbau möglich wären. Neben der eigentumsrechtlichen Problematik könnte daher auch die Gebietsverträglichkeit überstrapaziert werden.

Zudem eröffnet der sektorale Bebauungsplan die Möglichkeit zur Bestandsüberplanung. Dies betrifft unbeplante Innenbereiche, in denen bereits nach § 34 BauGB Baurecht besteht. Die Einschränkung dieses Baurechts kann schwierige Entschädigungsfragen aufwerfen (§§ 39 ff. BauGB – Planschadensrecht) und politisches Konfliktpotenzial vor Ort bergen.

Wo 9. Zu Artikel 1 Nummer 5 Buchstabe c (§ 9 Absatz 2d Satz 1 Nummer 4 – neu – BauGB)

Entfällt  
bei An-  
nahme  
von  
Ziffer 8

In Artikel 1 Nummer 5 Buchstabe c ist § 9 Absatz 2d Satz 1 wie folgt zu ändern:

- a) In Nummer 2 ist das Wort „oder“ am Ende durch ein Komma zu ersetzen.
- b) In Nummer 3 ist der Punkt am Ende durch das Wort „oder“ zu ersetzen.
- c) Folgende Nummer 4 ist anzufügen:

„4. Flächen, auf denen nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind.“

Begründung:

Ebenso wie die Ausstattung mit preislimitiertem und belegungsgebundenem Wohnraum kann die Versorgung von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnbedürfnissen – zum Beispiel barrierefreiem Wohnraum – defizitär sein.

Der Gesetzentwurf verweist hierzu auf die Möglichkeit, städtebauliche Verträge zu schließen. Das würde sinngemäß aber auch für die in den § 9 Absatz 2d Satz 1 Nummern 2 und 3 BauGB genannten Möglichkeiten gelten.

Der Weg über einen städtebaulichen Vertrag ist dann wenig erfolgversprechend, wenn auch ohne den Vertrag ein Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung für ein Wohngebäude besteht, ohne dass die Bauherrschaft Bindungen für eine bestimmte Ausgestaltung der Wohnungen beachten müsste.

Daher ist es sinnvoll, im Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung selbst entsprechende Vorgaben machen zu können, auch damit sich die Bauherrschaft frühzeitig auf entsprechende Vorgaben einstellen kann.

- Wo 10. Zu Artikel 1 Nummer 5 Buchstabe c (§ 9 Absatz 2d Satz 2a – neu – und Nummer 26 Buchstabe a (§ 246 Absatz 6 BauGB))
- Entfällt bei Annahme von Ziffer 8
- Artikel 1 ist wie folgt zu ändern:
- a) In Nummer 5 Buchstabe c ist in § 9 Absatz 2d nach Satz 2 folgender Satz einzufügen:  
„Die Festsetzungen nach Satz 1 Nummern 2 und 3 können auch in Gebiete nach § 30 im Wege der Ergänzung aufgenommen werden.“
  - b) In Nummer 26 ist Buchstabe a zu streichen.

Begründung:

Die Festsetzungsmöglichkeiten des neuen § 9 Absatz 2d Satz 1 Nummern 2 und 3 BauGB für den Bau von gefördertem und preisgebundenen Wohnraum sollte nicht nur für Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB eingeführt werden, sondern auch im Geltungsbereich von bestehenden Bebauungsplänen nach § 30 BauGB im Wege der Ergänzung ermöglicht werden. Die in § 246 Absatz 6 BauGB vorgesehene Regelung nur für übergeleitete Bebauungspläne erübrigt sich dadurch.

- Wo 11. Zu Artikel 1 Nummer 8 Buchstabe b – neu – (§ 13a Absatz 4 BauGB)

Artikel 1 Nummer 8 ist wie folgt zu fassen:

‘8. § 13a wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 2 Nummer 4 wird die Angabe „Satz 6“ durch die Angabe „Satz 7“ ersetzt.
- b) In Absatz 4 wird das Wort „und“ durch ein Komma ersetzt und nach dem Wort „Ergänzung“ werden die Wörter „und Aufhebung“ eingefügt.

Begründung:

Zu Buchstabe a:

Entspricht der Vorlage

Zu Buchstabe b:

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sollte neben der Änderung und Ergänzung auch für die Aufhebung von Bebauungsplänen gelten. Dadurch kann, ohne zwingende Anwendung des Standardverfahrens

rens, zum Beispiel überholtes Planrecht zügiger aufgehoben werden. Durch die aus der Planaufhebung resultierende veränderte Beurteilungsgrundlage für bauliche Vorhaben (§ 34 BauGB) können zukünftig – in bestimmten Konstellationen – Wohnbaupotenziale besser ausgeschöpft werden, wenn dieses vor der Aufhebung nicht möglich war.

AV 12. Zu Artikel 1 Nummer 9 (§ 13b BauGB)\*

U

Artikel 1 Nummer 9 ist zu streichen.

Begründung:

{U}

{Im Rahmen der BauGB-Novellierung 2017 wurde der § 13b BauGB befristet bis zum 31. Dezember 2019 eingeführt. Zielten die vorherigen Gesetzesänderungen auf die Stärkung der Innenentwicklung und den sparsamen Umgang mit Grund und Boden ab, so wurde mit § 13b BauGB eine Regelung geschaffen, die durch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren entgegengesetzt wirkt. Damit sollte insbesondere den Kommunen mit Wohnraummangel, die mit ihrem Innenentwicklungspotenzial an ihre Grenze gekommen sind, eine weitere Wohnbaulandmobilisierung ermöglicht werden.

Schon die Einführung und nun auch die Verlängerung im vorliegenden Gesetzgebungsverfahren steht zu den Belangen des Naturschutzes grundlegend im Widerspruch. Der § 13b BauGB lässt sich auch mit dem (bauplanungsrechtlichen) Ziel des Vorrangs der Innenverdichtung und den Zielen des Flächensparens sowie dem Schutz des Bodens nicht vereinbaren. Die Regelung hat sich zudem nicht bewährt.

Die Regelung zu § 13b BauGB sieht vor, dass der Eingriff des Bebauungsplans in Natur und Landschaft nicht ausgeglichen wird (§§ 13b, 13a Absatz 2 Nummer 4 BauGB mit Verweis auf § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB). Dadurch werden die von Vorhaben nach §13b BauGB zerstörten Funktionen und erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts nicht wiederhergestellt und gehen unwiderruflich verloren. Auch die Erfordernisse des europäischen Artenschutzes – einschließlich gegebenenfalls erforderlicher CEF-Maßnahmen – werden nicht berücksichtigt. Das Entfallen der Verpflichtung zur Erstellung des förmlichen Umweltberichts kann bewirken, dass die auch im beschleunigten Verfahren nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB erforderliche Ermittlung und inhaltliche Prüfung der Umweltbelange unzureichend erfolgt. Das wiederum kann zu fehlerhaften Abwägungsergebnissen führen.

---

\* Bei Annahme wird die Begründung redaktionell zusammengeführt.

Die Wiedereinführung von § 13b BauGB konterkariert auch das Nachhaltigkeitsziel der Bundesregierung zur Reduzierung der täglichen Flächenneuanspruchnahme. So werden in Deutschland täglich durchschnittlich 62 Hektar Fläche für Siedlung und Verkehr neu beansprucht. Die Bundesregierung strebt in ihrer Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie 2016 und im Koalitionsvertrag 2018 an, bis 2030 den Flächenverbrauch bundesweit täglich auf 30 Hektar minus x zu senken. Mit dem Nachhaltigkeitsziel Nummer 15 der UN-Nachhaltigkeitsziele wird der Schutz und die nachhaltige Nutzung der Ressource Boden aufgegriffen und die Degradationsneutralität bis 2030 (Land Degradation Neutrality - LDN) als oberstes Ziel ausgewiesen. Im Klimaschutzplan 2050 (2016) hat die Bundesregierung eine Reduzierung des Flächenverbrauchs bis 2050 auf Netto-Null festgelegt. Laut Indikatorenbericht 2019 der Bundesregierung zur Nationalen Strategie zur biologischen Vielfalt ist der aktuelle Wert des Indikators Flächeninanspruchnahme jedoch noch sehr weit vom Zielwert entfernt.

Darüber hinaus steht der vorgeschlagene § 13b BauGB im Widerspruch zu dem Ziel der Richtlinie 2014/52/EU, dem Flächenschutz ein stärkeres Gewicht zuzuweisen, indem zusätzlich zum Schutzgut „Boden“ das Schutzgut „Fläche“ bei UVP-pflichtigen Projekten zu betrachten ist. Dieser Aspekt wird durch das beschleunigte Verfahren ohne Umweltprüfung konterkariert.

Die bisherigen Erfahrungen mit der Anwendung des § 13b BauGB zeigen, dass die vom Gesetzgeber mit der Einführung des § 13b BauGB verbundenen Zielsetzungen, substanziell neues Wohnbauland zur Minderung der bestehenden Wohnungsnot in wachsenden Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten zu schaffen, nicht erreicht wird. So zeigt eine Evaluierung des UBA (Qualitative Stichprobenuntersuchung zur kommunalen Anwendung des § 13b BauGB, UBA-Texte 93/2020), dass das Verfahren nach § 13b BauGB vor allem von kleinen Gemeindeverwaltungen mit begrenzten Personalkapazitäten genutzt und als Vereinfachung der verfahrensmäßigen und materiellen Anforderungen gesehen wird.

Auch eine Erhebung des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat 2019 (Zusammengefasste Ergebnisse der Länderabfrage zu § 13b BauGB, BMI, Mai 2019) bestätigt die Befürchtungen zu den die Flächenneuanspruchnahme fördernden Wirkungen des § 13b BauGB. Nur ein geringer Teil der Pläne und Entwürfe auf Grundlage von § 13b BauGB sieht Geschosswohnungsbau vor; mehrheitlich wird die Bebauung mit flächenintensiven Einzel- oder Doppelhäusern geplant. }

[AV]

[§ 13b BauGB regelt die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte beziehungsweise vereinfachte Verfahren der Bauleitplanaufstellung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 2 und Absatz 3 Satz 1 BauGB, um die Zulässigkeit von Wohnnutzungen zu begründen.

Da bei der Aufstellung eines Bebauungsplans für Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich sind, führt dies in der Praxis zu einer unzureichenden Ermittlung und inhaltlichen Prüfung der Umweltbelange. Darüber hinaus sind für durch einen Bebauungsplan vorgesehene Eingriffe in Natur und Landschaft, die zu erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes führen,

eine Kompensation weder durch einen Ausgleich noch durch einen Ersatz in Geld erforderlich.

Bedenklich ist ferner, dass § 13b BauGB die Anwendung des beschleunigten Verfahrens allein für Wohnnutzungen bis zu einer Grundfläche (= überbaubare Fläche) von bis zu 10 000 Quadratmetern ermöglicht, was einer Bebauungsplanfläche von immerhin bis zu 40 000 Quadratmetern entspricht. Auch fehlen Vorgaben zu flächensparenden Bauweisen (auch Einfamilienhäuser möglich) sowie eine Beschränkung auf Regionen mit tatsächlicher Wohnungsnot.

Die Regelung erleichtert Flächenneuanspruchnahmen auch in peripheren Räumen und steht dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, der Erhaltung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung nach § 1a BauGB und dem Schutz landwirtschaftlicher Flächen entgegen.]

Wo 13. Zu Artikel 1 Nummer 10 Buchstabe b (§ 24 Absatz 3 Satz 1 – neu – BauGB)

In Artikel 1 Nummer 10 ist Buchstabe b wie folgt zu fassen:

,b) Absatz 3 Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt, beispielsweise

1. zur die Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde oder
2. zur Förderung der Innenentwicklung, sofern hierfür ein städtebauliches Entwicklungskonzept etwa nach § 176a oder ein anderer entsprechender Nachweis insbesondere unter Nutzung eines Baulandkatasters vorliegt.“ ‘

Begründung:

Nach dem bisher geltenden Recht kann die Ausübung des Vorkaufsrechts zu verschiedenen Zwecken durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt sein. Die Zwecke stehen gleichberechtigt nebeneinander.

Die im Gesetzentwurf vorgesehene Regelung, dass dem Wohl der Allgemeinheit „insbesondere“ bei der Ausübung zur Verfolgung der dort genannten Zwecken gedient wird, kann zu dem Schluss führen, dass entweder andere Ausübungsgründe weniger bedeutend sind oder jedenfalls eine vergleichbare Problemlage vorliegen muss.

Die vorgeschlagene Regelung verdeutlicht, dass nur ein Ausübungszweck als Beispiel genannt wird, ohne dass dadurch andere Ausübungszwecke an Bedeutung verlieren.

Wo 14. Zu Artikel 1 Nummer 11a – neu – (§ 26 Nummer 4 BauGB)

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

,11a. In § 26 Nummer 4 werden nach dem Wort „wird“ die Wörter „oder im Fall des § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 künftig entsprechend den Zielen und Zwecken einer Erhaltungssatzung genutzt werden soll,“ eingefügt.‘

Begründung:

Die vorgeschlagene Änderung dient der dringend erforderlichen Klarstellung, welche Geltung der Ausschluss des gemeindlichen Vorkaufsrechts gemäß § 26 Nummer 4 BauGB in den Erhaltungsgebieten (§ 172 BauGB) beanspruchen darf.

Der Gemeinde steht grundsätzlich ein Vorkaufsrecht gemäß den tatbestandlichen Voraussetzungen des § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 7 BauGB zu.

§ 26 BauGB enthält Ausschlusstatbestände. Danach führen das Familienprivileg, der öffentlich begründete Bedarf und das Fachplanungsprivileg gemäß § 38 BauGB dazu, dass das Vorkaufsrecht für diese Grundstücke ausgeschlossen ist. Diese sollen weiterhin gelten.

§ 26 Nummer 4 BauGB enthält einen weiteren Ausnahmetatbestand für solche Grundstücke, die aufgrund ihrer plankonformen Bebauung und Nutzung und ihres Zustandes ebenfalls nicht dem Vorkaufsrecht der Gemeinde unterliegen sollen. Denn das Vorkaufsrecht der Gemeinde dient der Durchsetzung ihrer jeweiligen Planungsabsichten beziehungsweise der Umsetzung der Instrumente.

Bei rein wörtlicher Auslegung der Vorschrift dürfte das Vorkaufsrecht in den Erhaltungsgebieten nicht ausgeübt werden, da das Grundstück im Sinne von § 26 Nummer 4 BauGB in aller Regel entsprechend den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme (also der Erhaltungssatzung) bebaut ist und genutzt wird.

Diesen Ausschluss des Vorkaufsrechts hat der Gesetzgeber nicht beabsichtigt, wie sich nicht nur aus Sinn und Zweck des § 26 im Verhältnis zu §§ 24 fortfolgende BauGB, sondern auch aus der Entstehungsgeschichte der Vorschrift eindeutig belegen lässt. Daher ist es systematisch falsch, das Vorkaufsrecht in den Gebieten zu verbieten, wenn in diesen gerade der vorhandene Zustand erhalten werden soll.

Bisher ist es versäumt worden, den Wortlaut mit dem eigentlichen Zweck der Vorschrift in Übereinstimmung zu bringen. Dies führte bereits zu divergierenden obergerichtlichen Urteilen.

Durch die Änderung kann das Vorkaufsrecht in den Erhaltungsgebieten – bei Vorliegen der weiteren Voraussetzungen nach den §§ 24 Absatz 2, 3; 27, 27a, 28 BauGB – ausgeübt werden. Es liegt kein Ausschlusstatbestand mehr vor, der die Ausübung bereits im Ansatz verbieten würde.

Die Vorschrift des § 26 Nummer 4 BauGB findet danach nur noch dann Anwendung in den Erhaltungsgebieten gemäß § 172 BauGB, wenn keine Anhaltspunkte für eine künftige Beeinträchtigung der mit der Erhaltungssatzung bezweckten Ziele zu besorgen ist. Damit ist die Systematik gewahrt, dass einerseits das Vorkaufsrecht die Ziele der städtebaulichen Instrumente unterstützen soll und andererseits der Charakter des Instruments der Erhaltungsgebiete auf die Aufrechterhaltung des derzeitigen Zustandes im Hinblick auf Bebauung, Nutzung sowie Zusammensetzung der Bevölkerung gerichtet ist. Das Vorkaufsrecht in den Erhaltungsgebieten darf immer dann ausgeübt werden, wenn der derzeitige erwünschte Zustand andernfalls nach einer sachgerechten Prognose negativ verändert würde.

Anders als in den weiteren Fällen des § 24 BauGB ist hier die planerische Absicht nicht auf die Entwicklung und Veränderung der bestehenden städtebaulichen Situation ausgerichtet. Zielsetzung in den Erhaltungsgebieten ist die Erhaltung des tatsächlichen Zustandes bzw. der Zusammensetzung der Bevölkerung. Es liegt in aller Regel eine Bebauung beziehungsweise Nutzung entsprechend der jeweiligen städtebaulichen Maßnahme (Erhaltungsgebiet) vor, die es zu erhalten gilt. Wenn diese beispielsweise aufgrund einer Abwendungserklärung oder -vereinbarung gemäß § 27 BauGB geschützt wird, ist für das Vorkaufsrecht kein Raum.

Andererseits muss das Vorkaufsrecht dann zur Anwendung kommen, wenn verhindert werden soll, dass das Gebiet in einer Weise verändert wird, die dem jeweiligen Ziel widerspricht. In den baulichen Erhaltungsgebieten soll der Charakter, der dem Gebiet sein Gepräge gibt, erhalten werden. So werden zum Beispiel in sich weitgehend erhaltene Wohnsiedlungen der zwanziger Jahre geschützt. In den sozialen Erhaltungsgebieten ist die soziale und technische Infrastruktur auf die dort lebende Bevölkerung ausgerichtet. Ziel ist es daher, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten. Das Vorkaufsrecht greift ein, wenn zu befürchten ist, dass durch einzelne bauliche und sonstige Eingriffe eine Vorbildwirkung im Sinne einer Verdrängung der angestammten Bevölkerung entsteht.

Wo 15. Zu Artikel 1 Nummer 11a – neu – (§ 26 Nummer 4 Satz 2 – neu – BauGB)

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

‘11a. In § 26 wird der Nummer 4 folgender Satz angefügt:

„Dies gilt nicht in Gebieten nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2.“ ’

Begründung:

Die Ergänzung zielt auf eine Klarstellung des Gesetzeswortlauts ab. Die derzeitige Fassung erlaubt eine Auslegung dahingehend, dass das Vorkaufsrecht



auf Grundlage einer sozialen Erhaltungssatzung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB ausgeschlossen sein könnte, wenn zum Zeitpunkt der Entscheidung über das Vorkaufsrecht die tatsächliche Nutzung des Grundstücks mit den Zielen der sozialen Erhaltungssatzung übereinstimmt. Künftige Entwicklungen sind nach dieser Auslegung des Gesetzeswortlauts kein Tatbestandsmerkmal. Das Vorkaufsrecht könnte auch dann nicht ausgeübt werden, wenn zielwidrige und belegbare Veränderungsabsichten des Erwerbers vorliegen würden. Eine solche Auslegung ist immer wieder Gegenstand gerichtlicher Auseinandersetzung und bedarf deshalb der Klarstellung.

Wo 16. Zu Artikel 1 Nummer 11a – neu – (§ 26 Absatz 2 – neu – BauGB)

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

‘11a. § 26 wird wie folgt geändert:

- a) Die Überschrift wird wie folgt gefasst:

„§ 26

Anwendungsvoraussetzungen“

- b) Der Wortlaut wird Absatz 1.

- c) Folgender Absatz 2 wird angefügt:

„(2) Dem Entstehen von Vorkaufsrechten nach §§ 24, 25 steht nicht entgegen, wenn der Eigentumsübergang an einem Grundstück durch den Verkauf von Anteilen einer Gesellschaft zu 100 Prozent erfolgt, der Wille der Vertragsschließenden eindeutig auf eine Eigentumsübertragung des Grundstücks gegen Zahlung eines bestimmten Preises gerichtet war, das wirtschaftliche Ergebnis der Transaktion dasselbe war, wie es bei einem Grundstückskauf gewesen wäre, und der Zweck der Weiterveräußerung unter Umgehung des Vorkaufsrechts einziger oder zumindest im Vordergrund stehender Grund der Gesellschaftsgründung war und die Gesellschaftsgründung darauf gerichtet ist, die Vorkaufsrechte zu umgehen.“ ‘

Begründung:

Mit der vorgeschlagenen Änderung soll das Bestehen gemeindlicher Vorkaufsrechte im Falle der Veräußerung von Gesellschaftsanteilen zumindest unter den Voraussetzungen geregelt werden, die in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes für die Anwendbarkeit zivilrechtlicher Vorkaufsrechte anerkannt sind (BGH, Urteil vom 27. Januar 2012, V ZR 272/10, NJW 2012, 1354).

Wo 17. Zu Artikel 1 Nummer 12 Buchstabe b – neu – (§ 28 Absatz 2 Satz 1 und Absatz 3 Satz 1 BauGB)

In Artikel 1 ist Nummer 12 wie folgt zu fassen:

,12. § 28 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 2 Satz 1 < ... weiter wie Vorlage ... >
- b) In Absatz 3 Satz 1 wird das Wort „kann“ durch das Wort „soll“ ersetzt und die Wörter „in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich“ werden gestrichen.

Begründung:

Die vorgeschlagene Änderung der Vorschrift dient der Erhaltung der Funktionsfähigkeit von § 28 Absatz 3 BauGB sowie der Beeinflussung der Bodenrichtwerte und der Spekulationsminderung im Grundstücksverkehr bei der Ausübung von Vorkaufsrechten gemäß §§ 24 ff. BauGB.

Angesichts ständig steigender Grundstückspreise und der damit verbundenen negativen Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt und die Bezahlbarkeit von Wohnungsmieten muss gewährleistet werden, dass das preislimitierte gemeindliche Vorkaufsrecht – insbesondere in sozialen Erhaltungsgebieten (§ 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 BauGB) – funktionsfähig bleibt. Nach derzeitiger Rechtsprechung im Land Berlin wird eine deutliche Überschreitung des Kaufpreises gegenüber dem Verkehrswert im Sinne des § 28 Absatz 3 BauGB erst ab 25 Prozent Differenz angenommen. Dies wird damit begründet, dass die Überschreitung derart deutlich sein müsse, dass sich dies dem beteiligten Rechtskreis geradezu aufdrängt. Diese Interpretation untergräbt die Funktion des preislimitierten Vorkaufsrechts.

In der Praxis führt dies in Berlin dazu, dass ein preislimitiertes Vorkaufsrecht in den vergangenen fünf Jahren nur in zwei Fällen ausgeübt, aber keiner der Fälle bisher rechtskräftig bestätigt wurde. Im Vergleich hierzu liegen die Zahlen allein für die nicht preislimitiert ausgeübten Vorkaufsfälle in den sozialen Erhaltungsgebieten bei derzeit über 60. Die Prüffälle belaufen sich auf über 140.

Gleichzeitig beeinflussen die tatsächlich gezahlten Kaufpreise die Kaufpreissammlung gemäß § 195 BauGB und wirken sich über § 196 BauGB auf die Bodenrichtwerte aus. Es sollte daher die Chance ergriffen werden, das preislimitierte Vorkaufsrecht der Gemeinde wieder funktionsfähig auszugestalten und zugleich Einfluss auf die Bodenrichtwerte zu nehmen. Die Gemeinde sollte vermeiden, durch die Ausübung von Vorkaufsrechten spekulativ zustande gekommenen Kaufpreisen Vorschub zu leisten. Dies ist aber dann der Fall, wenn sie vor die Wahl gestellt wird, entweder den überhöhten Kaufpreis zu zahlen oder auf die Ausübung des Vorkaufsrechts zu verzichten.

Dies gilt auch für die anderen Vorkaufsrechte in § 24 und § 25 BauGB. Denn diese dienen der Umsetzung von Planungen und der effektiven Anwendung von städtebaulichen Instrumenten. Hohe Kaufpreise führen dazu, dass für diese öffentlichen Aufgaben weit höhere Ausgaben erforderlich werden, als dies angemessen und haushalterisch zu rechtfertigen ist.

In systematischer Hinsicht ist auf die zwingende Ausübung des Vorkaufsrechts zum Verkehrswert gemäß § 28 Absatz 4 Satz 1 in den Fällen des § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB hinzuweisen. Entschädigungen bei Enteignungen werden grundsätzlich nur zum Verkehrswert geleistet (§ 95 Absatz 1 BauGB). Eine Parallele zum Erhaltungsrecht kann über den zulässigen Enteignungszweck nach § 85 Absatz 1 Nummer 1 BauGB zur Erhaltung einer baulichen Anlage gezogen werden. Wenn schon eine Enteignung im Erhaltungsgebiet eine Entschädigung nur zum Verkehrswert, nicht zum höheren Kaufpreis nach sich zieht, dann könnte diese Wertung auch für das Vorkaufsrecht herangezogen werden.

Mit der Ersetzung des Wortes „kann“ durch das Wort „soll“ wird das Ermessen der Gemeinde im Vorkaufsfall eingengt. Sofern die übrigen Voraussetzungen für die Ausübung vorliegen, ist bei einer Überschreitung des Kaufpreises gegenüber dem Verkehrswert das Vorkaufsrecht preislimitiert auszuüben. In Regelfällen handelt sie nur dann pflichtgemäß, wenn sie das Vorkaufsrecht preislimitiert ausübt.

Die bisherige Folge, wonach der Verkäufer gemäß § 28 Absatz 3 Satz 2 BauGB vom Kaufvertrag zurücktreten kann, bleibt bestehen. Damit steht es dem Verkäufer frei, sein Grundstück zu behalten oder dieses von vornherein nur zum Verkehrswert anzubieten.

Die bisherige Voraussetzung, nach welcher nur eine deutliche Überschreitung des Verkehrswerts zur Preislimitierung berechtigte, führt dazu, dass Kaufpreise zumeist weit über dem Verkehrswert vereinbart werden, häufig mit ca. 20 Prozent. Der Markt hat sehr schnell auf den Umstand reagiert, dass eine Preislimitierung erst ab einer im Gesetz nicht näher definierten deutlichen Überschreitung möglich ist und die Rechtsprechung mehr als 25 Prozent fordert. Dies soll im Hinblick auf die Funktionsfähigkeit des Vorkaufsrechts und zur Reduzierung der Spekulationsgewinne insbesondere mit Wohngebäuden geändert werden.

Wi 18. Zu Artikel 1 Nummer 13 Buchstabe b (§ 31 Absatz 3 BauGB)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren die Ergänzung des § 31 BauGB um den neuen Absatz 3 auf die Auswirkungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung in festgesetzten Bebauungsplänen hin zu überprüfen.

Begründung:

Von der geplanten Möglichkeit der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus könnten auch Industrie- oder Gewerbegebiete betroffen sein. Bisher war dort das Wohnen ausgeschlossen.

Nicht-Wohngebiete werden in Bebauungsplänen festgesetzt, um dort insbesondere Betriebe anzusiedeln, die sich nicht mit dem Wohnen vertragen. Bei Zulassung von Ausnahmen und Befreiungen entstehen nicht nur ungesunde Wohnverhältnisse, die Gewerbebetriebe sind zudem in Ihrer Existenz bedroht, da die Einschränkung der Produktionsgrundlage (Produktionsstätte) droht. Eine derartige Befreiung der Art der baulichen Nutzung ist nicht im Sinne des Plangebers bei Planaufstellung gewesen und auch nicht Teil des Beteiligungsverfahrens (Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit) und damit auch nicht Teil des Abwägungsprozesses gewesen. Für solche Änderungen sollte auch zukünftig lediglich das Mittel der Änderung eines vorhandenen Bebauungsplanes zur Verfügung stehen.

AV 19. Zu Artikel 1 Nummer 15 (§ 35 Absatz 1 Nummer 1a - neu - BauGB)

In Artikel 1 ist Nummer 15 wie folgt zu fassen:

,15. § 35 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 wird nach Nummer 1 folgende Nummer 1a eingefügt:

„1a. einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zur Tierhaltung dient, die zum Zwecke der Verbesserung des Tierwohls geändert, baulich erweitert und ersetzt werden soll, ohne dass dabei die Zahl der Tierplätze erhöht wird,“

b) Absatz 4 Satz 1 wird wie folgt geändert:

aa) Nummer 1 wird wie folgt geändert:

aaa) ... <weiter wie Artikel 1 Nummer 1 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa der Vorlage> ...

bbb) ... <weiter wie Artikel 1 Nummer 1 Buchstabe a Doppelbuchstabe bb der Vorlage> ...

bb) In Nummer 2 Buchstabe c werden ... <weiter wie Artikel 1 Nummer 15 Buchstabe b der Vorlage> ...‘

Begründung:

Bisher genehmigte Ställe dürfen aufgrund von bauplanungsrechtlichen Hindernissen nicht von der Teilnahme an (freiwilligen) Tierwohlprogrammen abgehalten werden. Gleiches gilt für die Umsetzung gesetzlicher Vorgaben (zum Beispiel Umbau der Kastenstände für Sauen). Die vorgeschlagene „Tierwohlprivilegierung“ stellt sicher, dass bestehende, genehmigte Stallbauten ohne unverhältnismäßig großen bürokratischen Aufwand tierwohlgerechter gestaltet werden können. Gerade bei älteren Stallbauten kann sich aus Tierschutzgründen und wirtschaftlichen Erwägungen auch die Alternative eines Abrisses und vollständigen Neubaus eines tierwohlgerechteren Stalles anbieten, so dass nicht nur die Änderung, sondern auch der Ersatz eines alten Gebäudes umfasst sein muss. Bekanntlich ist auch das Thema Offenstall in der Diskussion um die Ausgestaltung tierwohlgerechterer Ställe ein wichtiger Baustein, so dass auch eine mögliche gebäudliche Erweiterung durch Anbau oder Teilneubau unerlässlich und somit von der vorgeschlagenen Formulierung umfasst ist. Ausdrücklich wird die Erweiterung des Tierplatzbestandes ausgeschlossen.

Wo 20. Zu Artikel 1 Nummer 15 Buchstabe a – neu – (§ 35 Absatz 1 Nummer 3 – neu – und Nummer 9 – neu – BauGB), Buchstabe b – neu – (§ 35 Absatz 3 Satz 3 BauGB), Buchstabe c (§ 35 Absatz 4 Satz 1 BauGB) und Buchstabe d – neu – (§ 35 Absatz 5 Satz 2 BauGB)

Artikel 1 Nummer 15 ist wie folgt zu fassen:

,15. § 35 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Nummer 3 wird das Wort „Telekommunikationsdienstleistungen,“ gestrichen.

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

cc) In Nummer 8 wird der Punkt am Ende durch das Wort „, oder“ ersetzt.

dd) Folgende Nummer 9 wird angefügt:

- „9. der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen an technisch geeigneten Standorten dient.“
- b) In Absatz 3 Satz 3 wird nach den Wörtern „Nummer 2 bis 6“ die Angabe „und 9“ eingefügt.
- c) Absatz 4 Satz 1 wird wie folgt geändert:
- aa) Nummer 1 wird wie folgt geändert:
- aaa) In dem Satzteil vor Buchstabe a werden die Wörter „im Sinne des Absatzes 1 Nummer 1“ durch ein Komma und die Wörter „das unter den Voraussetzungen des Absatzes 1 Nummer 1 errichtet wurde, ausgenommen Unterkünfte für Saisonarbeitskräfte,“ ersetzt.
- bbb) In Buchstabe f wird das Wort „drei“ durch das Wort „fünf“ ersetzt.
- bb) In Nummer 2 Buchstabe c werden nach dem Wort „Gebäude“ die Wörter „wurde oder“ eingefügt.
- d) In Absatz 5 Satz 2 werden jeweils nach den Wörtern „Nummer 2 bis 6“ die Wörter „und 9 sowie im Falle der Errichtung einer einem im Betrieb nach Absatz 1 Nummer 1 dienenden Unterkunft für Saisonarbeitskräfte“ eingefügt.

Begründung:

Die Errichtung von Mobilfunkanlagen im Außenbereich ist aktuell nach § 35 Absatz 1 Nummer 3 BauGB privilegiert zulässig. Voraussetzung für die Privilegierung aller der in Nummer 3 genannten Vorhaben ist nach der ständigen bundesverwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung die Ortsgebundenheit der Anlagen (vergleiche unter anderem BVerwG Urteil vom 20. Juni 2013 – 4 C 2/12). Dieses Kriterium hat das Bundesverwaltungsgericht für Telekommunikationsdienstleistungen auf eine Raum- beziehungsweise Gebietsgebundenheit erweitert. Als Korrektiv für die Erweiterung des Begriffs der Ortsgebundenheit muss der Mobilfunkbetreiber im Baugenehmigungsverfahren nachweisen, dass ihm ein Ausweichen auf einen Standort im Innenbereich nicht zugemutet werden kann. Diese Nachweispflicht stellt einen erhöhten Aufwand sowohl für die Mobilfunkbetreiber als auch für die Bauverwaltung dar und kann somit zu einer Verzögerung des Verfahrens führen.

Es wird ein neuer § 35 Absatz 1 Nummer 9 BauGB für die öffentliche Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen geschaffen. Durch die Schaffung eines eigenen Privilegierungstatbestandes für Telekommunikationsdienst-

leistungen außerhalb des § 35 Absatz 1 Nummer 3 BauGB entfällt das Kriterium der Orts- beziehungsweise Gebietsgebundenheit und damit für den Mobilfunkbetreiber das Erfordernis des Nachweises, dass ihm ein Ausweichen auf einen Standort im Innenbereich nicht zugemutet werden kann. Die vorgeschlagene Änderung ist geeignet die Verfahren zur Errichtung von Mobilfunkanlagen zu vereinfachen und beschleunigen.

Mit dem neu eingeführten Begriff der funktechnischen Eignung soll sichergestellt werden, dass der für die Mobilfunkanlage gewählte Standort der Netzabdeckung dient.

Der Hinweis in der Begründung unter A. II. 7. des Gesetzentwurfs, dass die Vorlage einer Standortanalyse mit Prüfung von Standorten im Innenbereich dann nicht erforderlich ist, wenn die Mobilfunkanlage gerade der Versorgung des Außenbereichs oder der Herstellung eines stabilen Mobilfunknetzes auch im Außenbereich, auch mit Blick auf die Versorgung von Straßen und Feldern, dienen soll und insoweit schon aus technischen Gründen ein geeigneter Standort im Innenbereich nicht in Betracht kommt, macht die vorgeschlagene Änderung nicht entbehrlich. Mit der vorgeschlagenen Änderung sollen die Fallgestaltungen abgedeckt werden, in denen ein Alternativstandort im Innenbereich nicht schon aus funktechnischen Gründen ungeeignet ist.

Die neue Nummer 9 wird zukünftig im § 35 Absatz 3 Satz 3 BauGB in Bezug genommen. Damit wird klargestellt, dass keine Änderungen im Hinblick auf das Recht der Kommunen, Konzentrationsflächen für Mobilfunkanlagen auszuweisen, vorgenommen werden. Durch die Bezugnahme auf die neue Nummer 9 im § 35 Absatz 5 Satz 2 Halbsatz 1 und 2 BauGB wird des Weiteren klargestellt, dass keine Änderungen im Hinblick auf die Rückbauverpflichtung der Betreiber vorgenommen werden. Im Übrigen enthält die vorgeschlagene Änderung die notwendigen redaktionellen Folgeänderungen.

Darüber hinaus, werden § 35 Absätze 4 und 5 BauGB im Hinblick auf Unterkünfte für Saisonarbeitskräfte angepasst. Einem landwirtschaftlichen Betrieb dient nicht nur die Unterbringung des Betriebsinhabers auf der Hofstelle, sondern gegebenenfalls auch die Unterbringung von Mitarbeitenden, wenn wegen Art und Größe des Betriebs dauerhaft mit einer entsprechenden Zahl von Mitarbeitenden gerechnet werden kann. Abhängig von der Art des Betriebes können dies weit über 100 Arbeitskräfte sein. Häufig sind dies Arbeitskräfte, die weder dauerhaft noch unbefristet beschäftigt werden, sondern temporär für einige Monate, zum Teil wiederkehrend.

Neuere Rechtsprechung hat festgestellt, dass die Schonung des Außenbereichs allein es nicht rechtfertigt, die Unterbringung von wiederkehrend temporär, auch in den Wintermonaten beschäftigten Arbeitskräften nur in Wohncontainern zuzulassen. Vielmehr sprächen gegen die Unterbringung in Wohncontainern auch Bedürfnisse von Hygiene, Sicherheit und Menschenwürde. Feste Gebäude nähmen gegebenenfalls auch eine geringere Grundfläche in Anspruch.

Wenn bisher die Unterbringung der (in der Regel niedrig bezahlten ausländischen) wechselnden Arbeitskräfte in landwirtschaftlichen Betrieben in großen Containeranlagen stattgefunden hat, erscheint es nun absehbar, dass – auch wegen der erhöhten Anforderungen an die Unterbringung insbesondere in Ge-

meinschaftsunterkünften – künftig vermehrt Vorhaben zuzulassen sind, um die Saisonarbeitskräfte in festen Unterkünften auf der Hofstelle unterzubringen. Dies wird insbesondere dann der Fall sein, wenn in angemessener Entfernung im Innenbereich keine Unterbringungsmöglichkeiten bestehen. Es ist grundsätzlich zu begrüßen, die bauliche Ausführung der Unterbringung auf die Bedürfnisse der Saisonarbeitskräfte unter den Aspekten Hygiene, Sicherheit und Menschenwürde zuzuschneiden. Allerdings soll durch die Änderung von § 35 Absatz 5 BauGB sichergestellt werden, dass diese durch Neuerrichtung entstandenen Unterkünfte zurückgebaut werden, wenn ihr Zweck entfallen ist. Somit trägt die Rückbauverpflichtung der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs Rechnung und verhindert, dass oftmals sehr große Gebäude mit Wohnraum beziehungsweise Gemeinschaftsunterkünften nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft im Außenbereich verbleiben. Städtebaulich erscheint es nicht vertretbar, solche Unterbringungskapazitäten ohne Anbindung an eine privilegierte landwirtschaftliche Hofstelle im Rahmen einer Umnutzung im Außenbereich zuzulassen.

Aus der neu in das BauGB aufzunehmenden Rückbauverpflichtung bezüglich Unterkünften für Saisonarbeitskräfte ergibt sich auch eine Folgeänderung in § 35 Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 BauGB. Um zu verhindern, dass die betreffenden Gebäude nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft im Außenbereich verbleiben, müssen diese Gebäude auch von der Begünstigungsregelung ausgenommen werden, damit die Rückbauverpflichtung nicht durch entsprechende Nutzungsänderungen unterlaufen werden kann.

U 21. Zu Artikel 1 Nummer 15 (§ 35 Absatz 1 Nummer 5 BauGB)

Artikel 1 Nummer 15 ist wie folgt zu fassen:

,15. § 35 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 Nummer 5 werden nach den Wörtern „der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung von Wind-“ ein Komma sowie das Wort „Solar-“ eingefügt.
- b) Absatz 4 Satz 1 wird wie folgt geändert:
  - aa) < ... weiter wie Artikel 1 Nummer 15 Buchstabe a der Vorlage ...>
  - bb) <... weiter wie Artikel 1 Nummer 15 Buchstabe b der Vorlage>.’



Begründung:

Mit der vorgeschlagenen Änderung wird die bereits bestehende Privilegierung einer Erforschung, Entwicklung und Nutzung von Wind- oder Wasserenergie im bauplanungsrechtlichen Außenbereich durch eine entsprechende Privilegierung von Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen ergänzt. Der Ausbau von Solarenergie ist für die Erreichung der Klimaschutzziele des Bundes von zentraler Bedeutung, wie unter anderem aus den im EEG 2017 definierten Ausbaupfaden ersichtlich wird. Für den Erfolg der Ausbau- und Klimaschutzziele ist eine ausreichende Verfügbarkeit geeigneter Flächen zu gewährleisten. Hierzu soll mit der vorgeschlagenen Ergänzung des § 35 Absatz 1 Nummer 5 BauGB die für den Ausbau von Solarenergie zur Verfügung stehende Flächenkulisse erweitert werden.

- U 22. Zu Artikel 1 Nummer 15 Buchstabe a Doppelbuchstabe bb und Buchstabe b  
(§ 35 Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 Buchstabe f und Nummer 2 Buchstabe c BauGB)

In Artikel 1 Nummer 15 sind Buchstabe a Doppelbuchstabe bb und Buchstabe b zu streichen.

Begründung:

Zur Streichung von Artikel 1 Nummer 15 Buchstabe a Doppelbuchstabe bb (§ 35 Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 Buchstabe f BauGB):

Der Außenbereich soll grundsätzlich geschützt werden. Dieses gesetzliche Schutzziel betrifft auch die Freihaltung des Außenbereichs von baulichen Anlagen, es sei denn, dass für die konkrete Nutzung besondere Gründe vorliegen, die ein Abweichen von diesem Grundsatz zulassen. Für landwirtschaftliche Vorhaben wird von diesem Grundsatz abgewichen, weil bei diesen ein besonderer Flächenbezug gegeben ist. Für die übrigen in § 35 BauGB genannten, privilegierten Nutzungen gilt der Grundsatz, dass diese nach Wegfall des Privilegierungstatbestandes zurückzubauen sind.

Dieser Grundsatz wird mit der bisherigen Regelung des § 35 Absatz 4 BauGB insoweit durchbrochen, als dass anerkannt wird, dass bei Aufgabe einer landwirtschaftlichen Nutzung eines Gebäudes im Außenbereich eine Anschlussnutzung zulässig sein soll. Mit der in dem Gesetzentwurf vorgeschlagenen Regelung wird dieser Ausnahmeregelung erheblich erweitert, indem neben den Alttenteilerhäusern und der Betriebsleiterwohnung je Hofstelle fünf weitere Wohneinheiten zugelassen werden sollen. Dies trägt erheblich zur Zersiedlung des Außenbereichs bei. Befinden sich zum Beispiel zwei oder drei Hofstellen

in räumlicher Nähe können unter Berücksichtigung der Altenteilerhäuser und der Betriebsleiterwohnung in räumlichen engen Zusammenhang bis zu 12 bis 17 WE entstehen, ohne dass hierfür ein Bebauungsplan aufgestellt werden müsste. Im Außenbereich kann sich auf diesem Wege eine Intensivierung der Wohnnutzung etablieren, die auch im Konflikt zu anderen privilegierten Außenbereichsnutzungen (zum Beispiel Windenergienutzung) steht.

Zur Streichung von Artikel 1 Nummer 15 Buchstabe b (§ 35 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe c BauGB):

Mit der vorgeschlagenen Änderung der Nummer 2 Buchstabe c wird die Möglichkeit eingeräumt ein Gebäude wiederaufzubauen, welches Eigentümer längere Zeit nicht genutzt haben. Die bisherige Regelung der Nummer 2 ist von dem Gedanken getragen, dass dem Bewohner eines genehmigten Gebäudes, welches zulässigerweise im Außenbereich errichtet wurde, zuzubilligen ist, dass zur Herstellung angemessener Lebensbedingungen auch die Neuerrichtung eines gleichartigen Gebäudes möglich sein muss. Mit der Aufgabe des Erfordernisses der aktuellen Eigennutzung ohne jegliche zeitliche Beschränkung des Zeitraums der Aufgabe der Eigennutzung ist der/die jeweilige Eigentümer/in auch nach langjähriger Aufgabe noch berechtigt, die Neuerrichtung eines vergleichbaren Gebäudes im Außenbereich zu Wohnzwecken zu gestatten, obschon der aktuell an anderem Orte lebenden Eigentümer nicht unter einem baulichen Missstand leidet.

- In  
Wi
23. Zu Artikel 1 Nummer 15 und  
Nummer 24a – neu – (§ 35 Absatz 4 Satz 1  
Nummer 1,  
Nummer 2,  
Nummer 4,  
Nummer 5a – neu –,  
Satz 2 und  
§ 245b Absatz 1 und 2 BauGB)

Artikel 1 ist wie folgt zu ändern:

- a) Nummer 15 ist wie folgt zu fassen:
15. 35 Absatz 4 wird wie folgt geändert:
- a) Satz 1 wird wie folgt geändert:
- aa) Nummer 1 wird wie folgt geändert:
- „aaa) In dem Satzteil ... [weiter wie Vorlage Buchstabe a].“

bb) In Nummer 2 Buchstabe c ... [weiter wie Vorlage Buchstabe b].

cc) In Nummer 4 werden die Wörter „ , das Bild der Kulturlandschaft prägenden“ gestrichen.

dd) Nach Nummer 5 wird folgende Nummer eingefügt:

„5a. die Errichtung eines neuen Wohngebäudes im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zu einem vorhandenen, vom Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzten Wohngebäude unter folgenden Voraussetzungen:

a) das vorhandene Gebäude hat bei seiner Errichtung einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gedient,

b) das vorhandene Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,

c) das neue Gebäude ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen, und

d) bei der Errichtung des Wohngebäudes rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird,“

b) Satz 2 wird wie folgt gefasst:

„In begründeten Einzelfällen gilt die Rechtsfolge des Satzes 1 auch für die Neuerrichtung eines Gebäudes im Sinne des Absatzes 1 Nummer 1, dem eine Wohnzwecken dienende Nutzung zugewiesen werden soll, wenn keine stärkere Belastung des Außenbereichs zu erwarten ist als in Fällen des Satzes 1 und die Neuerrichtung auch mit nachbarlichen Interessen vereinbar ist; Satz 1 Nummer 1 Buchstabe b bis g gilt entsprechend.“ ‘

b) Nach Nummer 24 ist folgende Nummer einzufügen:

„24a. § 245b wird wie folgt geändert:

- a) Der bisherige Wortlaut des Absatzes 2 wird Absatz 1.
- b) Absatz 2 wird wie folgt gefasst:

„(2) Die Länder können bestimmen, dass die Voraussetzung nach § 35 Absatz 4 Satz 1 Nummer 5a Buchstabe a nicht anzuwenden ist.“ ‘

#### Begründung:

##### Zu Buchstabe a:

Durch die Änderung des § 35 Absatz 4 Satz 1 Nummer 4 des Baugesetzbuches (BauGB) wird die Zulassung der Änderung oder Nutzungsänderung von erhaltenswerten Gebäuden dadurch erleichtert, dass das Tatbestandsmerkmal des „das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäudes“ wegfällt. Somit ist es möglich, Wohnraum dort zu schaffen, wo bereits Fläche in Anspruch genommen worden ist.

Durch die neue Nummer 5a soll – mit der Zielrichtung der Förderung insbesondere auch von jungen Familienmitgliedern – ein zusätzliches Wohngebäude zum Beispiel auf der (ehemaligen) landwirtschaftlichen Hofstelle ermöglicht werden. Wegen dieser unmittelbaren Nähe, dem räumlichen Zusammenhang und dem landwirtschaftlichen Bezug erscheint der Eingriff in den Außenbereich vertretbar. Es wird damit insbesondere auch ein erheblicher Beitrag zur Stärkung des ländlichen Raums geleistet und zudem ein wichtiger familienpolitischer Akzent gesetzt, vor allem in Form der gegenseitigen familiären Unterstützung (zum Beispiel Beaufsichtigung von Kindern, Pflege) im Sinn des generationenübergreifenden Wohnens. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die Flächenspar-Klausel des § 35 Absatz 5 Satz 1 BauGB für diese Vorhaben besonders zu berücksichtigen ist. Danach sind diese „... in einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen.“

Durch die Änderung von Satz 2 wird die Regelung für die Neuerrichtung eines Gebäudes (nach Nutzungsänderung) dadurch erleichtert, dass auch hier das Tatbestandsmerkmal des „das Bild der Kulturlandschaft wahren Gebäudes“ wegfällt. Dieses Tatbestandsmerkmal hat in der Praxis große Abgrenzungsschwierigkeiten bereitet und durchaus auch zu einem – vom Gesetzgeber nicht gewollten - Leerlaufen dieser Teilprivilegierung geführt. Beschränkt wird die Regelung auf Wohngebäude.

##### Zu Buchstabe b:

Hinsichtlich der Voraussetzung in der neuen Vorschrift des § 35 Absatz 4 Satz 1 Nummer 5a Buchstabe a BauGB, dass das vorhandene Gebäude bei seiner Errichtung einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gedient hat, sollen die Länder ermächtigt werden zu bestimmen, dass diese nicht Anwendung findet. In solchen Fallkonstellationen, in denen kein land- oder forstwirtschaftlicher Bezug des Bestandsgebäudes gegeben ist, zum Beispiel bei vorhandener

ausschließlich straßenseitiger Bebauung („Straßendörfer“), kann aber gleichwohl der Bedarf bestehen, im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zum vorhandenen Gebäude ein weiteres Wohnhaus durch den Eigentümer oder durch Familienangehörige aus den zu § 35 Absatz 4 Satz 1 Nummer 5a BauGB genannten, familienpolitisch wünschenswerten Gründen zu errichten.

In  
Wi

24. Zu Artikel 1 Nummer 15 (§ 35 Absatz 4 Satz 1 Nummer 1, Nummer 2, Nummer 5 und Satz 4 – neu – BauGB)

Artikel 1 Nummer 15 ist wie folgt zu fassen:

,15. § 35 Absatz 4 wird wie folgt geändert:

a) Satz 1 wird wie folgt geändert:

aa) Nummer 1 wird wie folgt geändert:

„aaa) In dem Satzteil ... [weiter wie Vorlage Buchstabe a].“

bb) In Nummer 2 Buchstabe c ... [weiter wie Vorlage Buchstabe b].

cc) In Nummer 5 wird im einleitenden Satzteil das Wort „zwei“ durch das Wort „drei“ ersetzt.

b) Nach Satz 3 wird folgender Satz angefügt:

„Die nach Satz 1 Nummer 1 zulässige Nutzungsänderung sowie die nach Satz 1 Nummer 2 und 3 zulässige Neuerrichtung können mit der Erweiterung nach Satz 1 Nummer 5 verbunden werden.“ ‘

Begründung:

Zu Buchstabe a Doppelbuchstabe cc:

Durch die Möglichkeit, Wohngebäude statt bisher auf höchstens zwei nunmehr auf höchstens drei Wohnungen zu erweitern, soll – mit der Zielrichtung der Förderung insbesondere auch von jungen Familienmitgliedern – zusätzlicher Wohnraum in Bestandsgebäuden ermöglicht werden. Es wird damit auch ein erheblicher Beitrag zur Stärkung des ländlichen Raums geleistet und zudem ein wichtiger familienpolitischer Akzent gesetzt, vor allem in Form der gegenseitigen familiären Unterstützung (zum Beispiel Beaufsichtigung von Kindern, Pflege) im Sinn des generationenübergreifenden Wohnens.

Der Eingriff in den Außenbereich ist bei der Erweiterung von Bestandsgebäuden als geringer zu bewerten als bei Neuerrichtungen. Insbesondere sollte die Möglichkeit des Dachausbaus (als eigenständiger Wohneinheit) genutzt werden. Zusätzliche Bodenversiegelung kann auf diesem Wege vermieden werden.

Zu Buchstabe b:

Die Teilprivilegierungs-Tatbestände der Nutzungsänderung/Ersatzbau einerseits und der Wohnraumerweiterung andererseits sind nach herrschender Meinung nicht kombinierbar, sodass die Wohnraumerweiterung erst nach einer nicht näher bestimmten Zeit (in der Praxis zwei bis drei Jahre) nach Nutzungsänderung/Ersatzbau möglich ist. Dies ist weder wohnungspolitisch noch bautechnisch nachvollziehbar.

Durch die vorgeschlagene Gesetzesänderung soll dem Bauwerber künftig im unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang mit einer Nutzungsänderung beziehungsweise einem Ersatzbau auch die nach Nummer 5 vorgesehene Wohnraumerweiterung möglich sein.

Auch die Kombination aus Nutzungsänderung/Ersatzbau und Wohnraumerweiterung muss in einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden und den Außenbereich schonende Weise ausgeführt werden (vergleiche § 35 Absatz 5 Satz 1 BauGB).

Wo 25. Zu Artikel 1 Nummer 17 (§ 135d Absatz 3 BauGB)

Entfällt  
bei An-  
nahme  
von  
Ziffer 1

In Artikel 1 Nummer 17 ist § 135d Absatz 3 wie folgt zu fassen:

„(3) Die Pflicht zur Zahlung eines Ersatzgeldes entsteht, sobald die Grundstücke, denen die Pflicht zur Zahlung eines Ersatzgeldes nach § 9 Absatz 1a Satz 3 zugeordnet ist, baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen.“

Begründung:

Die vorgeschlagene Änderung stellt klar, dass neben der Zulässigkeit einer baulichen Nutzung auch eine Zuordnungsfestsetzung gegeben sein muss. Das entspricht auch der Systematik des § 135a BauGB, der ebenfalls auf das Vorhandensein einer Zuordnungsfestsetzung abstellt.

U 26. Hilfsempfehlung zu Ziffer 1

Entfällt  
bei An-  
nahme  
von  
Ziffer 1

Zu Artikel 1 Nummer 17 (§ 135d Absatz 4 Satz 01 – neu – BauGB)

In Artikel 1 Nummer 17 ist dem bisherigen Text in § 135d Absatz 4 folgender Satz voranzustellen:

„Das Ersatzgeld ist an die Stelle abzuführen, der nach Landesrecht die Ersatzzahlung nach § 15 Absatz 6 des Bundesnaturschutzgesetzes zusteht.“

Begründung:

Nach dem vorgelegten Gesetzentwurf wird die Ersatzzahlung von der Gemeinde erhoben und die Gemeinde ist für den zweckentsprechenden Einsatz des erhobenen Geldes zuständig. Es ist allerdings nicht ersichtlich, warum eine Gemeinde, der aus subjektiven Gründen die Realkompensation eines zu erwartenden Eingriffs nicht möglich ist, dennoch über Möglichkeiten verfügen soll, mit dem eingenommenen Geld Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu realisieren. Die Frage stellt sich vor allem angesichts der vielfältigen Möglichkeiten, die der Gemeinde bereits jetzt zur Realisierung des erforderlichen Ausgleichs zur Verfügung stehen (zum Beispiel Flächen- und Maßnahmenpools). Mit der vorstehenden Ergänzung des § 135 Absatz 4 BauGB um einen neuen Satz 1 wird eine Weiterleitung des Ersatzgeldes an die für Naturschutz und Landschaftspflege zuständige Behörde sichergestellt, die über ausreichende Möglichkeiten zur Umsetzung der Maßnahmen verfügt.

Wo 27. Zu Artikel 1 Nummer 20 (§ 176 BauGB)

Artikel 1 Nummer 20 ist zu streichen.

Begründung:

Die Änderung des § 176 BauGB stellt einen Paradigmenwechsel in der bisherigen Konzeption des Baugebots dar, greift weiter in die Eigentumsrechte ein und wird daher abgelehnt. Nach der bisherigen Grundkonzeption des § 176 BauGB war dem Baugebot dessen (strikte) Bindung an die Festsetzungen im Bebauungsplan immanent. Nach der Neuregelung könnte in dem Baugebot hingegen ein weit über die Festsetzung des Bebauungsplans hinausgehender Regelungsbefehl erlassen werden. Zum Beispiel könnte in einem Mischgebiet verfügt werden, hier nur die Bebauung mit einer oder mehreren Wohneinheiten vorzusehen anstelle einer anderen, im Mischgebiet ebenfalls zusätzlichen Nutzungsart (vergleiche § 6 Absatz 2 BauNVO).

§ 176 Absatz 1 Nummer 3 BauGB sieht vor, dass das in § 176 Absatz 1 des BauGB geregelte Baugebot inhaltlich erweitert werden soll. Danach soll die

Gemeinde einen Eigentümer auch dazu verpflichten können, sein Grundstück mit einer oder mehreren Wohneinheiten zu bebauen, wenn in dem Bebauungsplan Wohnnutzungen zugelassen sind und wenn es sich um ein durch Satzung der Gemeinde bestimmtes Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt.

Des Weiteren erscheint die Gestaltung in § 176 Absatz 4 Satz 2 BauGB ausschließlich dem Zweck zu dienen, den Gemeinden zugunsten der genannten Wohnungsunternehmen Eigentum an den Grundstücken zu verschaffen. Dieses beabsichtigte Vorgehen erscheint vor dem Hintergrund staatlichen Handelns eher fragwürdig.

Wo 28. Zu Artikel 1 Nummer 21 (§ 176a Absatz 2 Satz 1 BauGB)

In Artikel 1 Nummer 21 ist § 176a Absatz 2 Satz 1 wie folgt zu fassen:

„Das städtebauliche Entwicklungskonzept nach Absatz 1 soll insbesondere der baulichen Nutzbarmachung auch von im Gemeindegebiet ohne Zusammenhang verteilt liegenden unbebauten, nur geringfügig bebauten oder brachliegenden Grundstücken dienen.“

Begründung:

Die Ergänzung dient der Klarstellung des Gewollten. Nach der Begründung zum Gesetzentwurf geht es um die Reaktivierung von Innenentwicklungspotenzialflächen. Aufgeführt werden unter anderem Brachflächen, Baulücken oder untergenutzte Grundstücke.

Bei diesen Grundstücken kann das städtebauliche Entwicklungskonzept nicht nur zur Begründung von Baugeboten herangezogen werden, sondern nach § 24 Absatz 3 BauGB auch zur Begründung, dass die Ausübung des Vorkaufsrechts dem Wohl der Allgemeinheit dient.

Da § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 BauGB brachliegende Grundstücke als Gegenstand des Satzungs-vorkaufsrechts ausdrücklich erwähnt, ist es sachgerecht, sie auch bei § 176a BauGB aufzuführen.

Wo 29. Zu Artikel 1 Nummer 24a – neu – (§ 213 Absatz 1 Nummer 4 BauGB)

In Artikel 1 ist nach Nummer 24 folgende Nummer 24a einzufügen:

„24a. In § 213 Absatz 1 Nummer 4 BauGB werden vor den Wörtern „eine bauliche Anlage“ die Wörter „vorsätzlich oder fahrlässig“ eingefügt.“



Begründung:

In den Erhaltungsgebieten gemäß § 172 BauGB unterliegen der Rückbau und die Änderung einer baulichen Anlage dem Genehmigungsvorbehalt. Es treten vermehrt Fälle auf, in denen komplette Gebäude umgebaut werden, ohne die erforderliche Genehmigung zu beantragen. Damit werden die Erhaltungsziele massiv beeinträchtigt. Eigentümer, die die Genehmigungspflicht nicht beachten, können in der Regel auch nicht im Rahmen eines Bußgeldverfahrens belangt werden. Denn § 213 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit § 10 OWiG verlangt vorsätzliches Handeln. Der damit erforderliche Nachweis eines Vorsatzes stellt in der Praxis die Behörden und in der Folge die Gerichte regelmäßig vor erhebliche Schwierigkeiten. Somit hat die Vorschrift kaum praktische Bedeutung.

Dies gilt es zu ändern, um die Eigentümer nachhaltiger auf ihre Pflichten nach dem Baugesetzbuch hinzuweisen und rechtstreuere Verhalten anzumahnen.

Rückbau oder Änderung von baulichen Anlagen in Gebieten nach § 172 BauGB haben in der Regel weitreichende Folgen im Hinblick auf das Schutzziel der Vorschrift. In den sozialen Erhaltungsgebieten gilt es die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten. Dieses Ziel kann deutlich gefährdet sein, wenn die Genehmigungsvorbehalte nicht greifen. Die Änderung des Bußgeldtatbestandes dient dazu, die Eigentümer auf rechtstreuere Handeln zu verpflichten und flankiert damit den Genehmigungsvorbehalt. Die Behörde ist nach Erweiterung des § 213 Absatz 1 Nummer 4 BauGB nicht mehr darauf angewiesen im Einzelfall die Willensrichtung des Pflichtigen zu ermitteln. Da die Wissenskomponente (das Für-Möglich-Halten der Tatbestandsverwirklichung) bei bedingtem Vorsatz und bewusster Fahrlässigkeit übereinstimmt, entscheidet über deren Abgrenzung im Wesentlichen die Willensrichtung des Täters. Danach muss bisher für eine Verfolgung der Ordnungswidrigkeit der (bedingte) Vorsatz auch hinsichtlich dem Vorliegen eines Genehmigungserfordernisses und dem Fehlen einer Genehmigung nachgewiesen werden. Dies stößt auf eine Vielzahl von praktischen Problemen und lässt insbesondere systematische Umgehungen des § 172 BauGB ungeahndet. Insbesondere kann aus wirtschaftlichen Gründen ein Rückbau der vorgenommenen Änderungen zumeist nicht durchgesetzt werden.

Durch die Einführung des Fahrlässigkeitstatbestandes können alle Verstöße im Sinne des § 213 Absatz 1 Nummer 4 BauGB geahndet werden. Im Einzelfall entscheidet nicht zuletzt die Möglichkeit einer Einstellung und die Höhe des Bußgeldes über die Schwere des Vorwurfs.

U  
Wo

30. Zu Artikel 1 Nummer 26a – neu – (§ 249 Absatz 1a – neu – BauGB)

In Artikel 1 ist nach Nummer 26 folgende Nummer 26a einzufügen:

„26a. In § 249 wird nach Absatz 1 folgender Absatz 1a eingefügt:

„(1a) Abweichend von § 214 Absatz 3 Satz 2, 2. Halbsatz gilt für Flächennutzungspläne zur Erzielung der Rechtswirkungen des § 35 Absatz 3 Satz 3 auf Vorhaben nach § 35 Absatz 1 Nummer 5, die der Windenergie dienen, dass Mängel im Abwägungsvorgang nur erheblich sind, wenn sie offensichtlich und aus dem Planverfahren erkennbar auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen sind.“ ‘

Begründung:

Eine Vielzahl von Flächennutzungsplanungen für die Windenergie, mit denen eine Steuerungswirkung im Sinne des § 35 Absatz 3 Satz 3 BauGB erzielt werden sollte, ist in den letzten Jahren aus Gründen der fehlerhaften Ermittlung von Potentialflächen in verwaltungsgerichtlichen Verfahren für unwirksam erklärt worden. Zeit- und kostenintensive Planungen der betroffenen Kommunen wurden damit hinfällig. Die Gerichtsentscheidungen lassen erkennen, dass eine eindeutige Zuordnung von Potentialflächen für die Windenergie in die nach der Rechtsprechung entwickelten Kategorien der harten und weichen Tabuzonen in vielen Fällen nicht möglich ist. So ist es beispielsweise häufig nur eine Frage des technischen und ökonomischen Aufwands oder die einer bestehenden Befreiungslage beispielsweise von naturschutzrechtlichen Restriktionen, ob eine Fläche für Windenergieanlagen ausscheidet. Für das Planergebnis ist es jedoch oftmals lediglich von untergeordneter Bedeutung, wo genau die Grenze zwischen harten und weichen Tabuzonen verläuft, sofern der Windenergie entsprechend der gesetzlichen Privilegierung ausreichend Raum gegeben wird.

Die Neuregelung des § 249 Absatz 1a BauGB soll ermöglichen, in verwaltungsgerichtlichen Verfahren bei offensichtlichen Fehlern im Abwägungsvorgang auch durch Beiziehung der zugänglichen Unterlagen aus dem Planverfahren sowie andere Mittel der Erkenntnis, wie zum Beispiel Ermittlungen zum Abstimmungsverhalten des Beschlussorgans für den Flächennutzungsplan, einen möglichen Einfluss auf das Abwägungsergebnis zu ermitteln. Die vorgeschlagene Rechtsänderung könnte damit sowohl zur Planerhaltung als auch dazu beitragen, dass sich Gemeinden zur Ausweisung zusätzlicher Konzentrationszonen für den weiteren Ausbau der Windenergie entscheiden.

In 31. Zu Artikel 1 Nummer 27 (§ 250 BauGB)

Bei An-  
nahme  
entfallen  
Ziffern 32  
und 33

Artikel 1 Nummer 27 ist zu streichen.

Begründung:

Die erhebliche Ausweitung des Genehmigungserfordernisses für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen gemäß der Neuregelung des § 250 BauGB im Vergleich zur derzeitigen Regelung in § 172 BauGB in Verbindung

mit kommunalen Erhaltungssatzungen auf der Grundlage einer landesrechtlichen Umsetzung der Verordnungsmächtigung würde einen erheblichen bürokratischen Aufwand verursachen, ohne dass damit ein Beitrag zur Mobilisierung von Bauland oder zur Schaffung oder Erhaltung von Wohnraum geleistet werden könnte. Das Wohnungsangebot insgesamt wird durch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen nicht negativ beeinflusst, bezahlbarer Wohnraum kann gleichermaßen als Miet- oder als Eigentumswohnung bestehen.

Eine generelle Zielsetzung der Erhaltung oder Ausweitung einer Quote von Mietwohnungen am gesamten Wohnungsmarkt, also im Verhältnis zu Eigentumswohnungen, die einer solchen Neuregelung innewohnt, ist abzulehnen. Vielmehr weist Deutschland im EU-weiten Vergleich ohnehin bereits eine sehr niedrige Eigentumsquote auf.

Die Bildung von Wohneigentum wird durch staatliche Maßnahmen gefördert und unterstützt, unter anderem als Familienförderung sowie als wichtiger Baustein der Altersvorsorge. Beispiele solcher Förderung sind das Baukindergeld, die steuerliche Förderung der Altersvorsorge in Form der Eigenheimrente (sogenanntes „Wohn-Riester“), die soziale Wohnraumförderung sowie Förderungsmöglichkeiten zur Modernisierung von Wohneigentum. Die Neuregelung könnte zu dieser staatlichen Förderung kontraproduktiv wirken, indem hierdurch das Angebot von Eigentumswohnungen in den genannten Gebieten zugunsten des Mietwohnungsmarktes beschränkt, eine weitere Steigerung des Preisniveaus für Eigentumswohnungen verursacht und die Altersvorsorge durch Bildung von Wohneigentum, insbesondere für junge Familien, weiter erschwert wird. Umgekehrt bestehen keine Restriktionen zur Umwandlung von Wohneigentum in Mietwohnungen.

Die Erforderlichkeit der Neuregelung wird im Wesentlichen mit einem unzureichenden Schutz der Mieterinnen und Mieter vor Umwandlungen durch Investoren oder gewerbliche Immobilieneigentümer mit mehreren Wohneinheiten (Miethäusern) begründet. Außer Acht gelassen wird dabei, dass tatsächlich etwa zwei Drittel private Vermieter sind und das typische Mehrfamilienhaus in Deutschland nach einer Studie der TU Dortmund sowie der Erhebungen des Energiedienstleisters ista aus sieben Wohneinheiten besteht. Damit fallen aber gerade vor allem die Kleinvermieter unter das Umwandlungsverbot.

Der Schutz der Mieterinnen und Mieter einer konkreten Mietwohnung wird über die mietvertraglichen Bestimmungen nach § 577a BGB in Verbindung mit landesrechtlichen Verordnungen über die Kündigungssperrfrist sowie über das Vorkaufsrecht der Mieter nach § 577 BGB sichergestellt. Einer massiven Ausweitung des Anwendungsbereichs der Umwandelungsgenehmigung, die als Eingriff in das Eigentumsrecht nach Artikel 14 des Grundgesetzes einer Rechtfertigung bedarf, der erforderlich und verhältnismäßig sein müsste, bedarf es daher nicht zur Sicherstellung des notwendigen Mieterschutzes.

Der derzeitige Anwendungsbereich der Umwandelungsgenehmigung gemäß § 172 BauGB, wonach ein Mieterschutz vor Verdrängung der bestehenden Wohnbevölkerung aus ihrem gewohnten Wohnumfeld durch Umwandlung in Eigentumswohnungen punktuell in bestimmten Gebieten erfolgt, die durch eine kommunale Erhaltungssatzung zur Zusammensetzung der Wohnbevölkerung

nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB festgelegt werden, erscheint sachgerecht und ausreichend.

Wo 32. Zu Artikel 1 Nummer 27 (§ 250 Absatz 1 Satz 2 BauGB)

Entfällt  
bei An-  
nahme  
von Ziffer  
31

In Artikel 1 Nummer 27 ist § 250 Absatz 1 Satz 2 wie folgt zu fassen:

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

Begründung:

Mit dem Entwurf des Baulandmobilisierungsgesetzes soll den Ländern die Möglichkeit eingeräumt werden, in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt durch Rechtsverordnung die Bildung von Wohnungs- und Teileigentum unter Genehmigungsvorbehalt zu stellen. Dies wird im Sinne des Referentenentwurfs vom Juni 2020 unterstützt.

Während der Referentenentwurf vorsah, dass es dem jeweiligen Land überlassen war, eine Verordnung für höchstens fünf Jahre zu erlassen, die auch einer Verlängerung zugänglich war, ist dies durch den jetzt vorliegenden Gesetzentwurf begrenzt worden. Dieser sieht vor, dass den Ländern nur einmalig der Erlass der Verordnung zulässig ist, deren Ablauf gesetzlich auf den 31. Dezember 2025 fixiert ist. In der Begründung wird davon ausgegangen, dass nach diesem Zeitpunkt genug Wohnraum geschaffen wurde, so dass es keinen Bedarf für diese Verordnung mehr geben wird.

In vielen Regionen und Städten werden absehbar die Immobilienpreise über das Jahr 2026 hinaus zu Lasten des Wohnungsmarktes für bezahlbaren Wohnraum weiter steigen. Die Unterschiedlichkeiten in den Entwicklungen der Wohnungsmärkte erfordern unterschiedliche Reaktionsmöglichkeiten der Länder. Den wirtschaftlichen Interessen der Betroffenen wird dadurch ausreichend genügt, dass die Verordnung selbst zu befristen ist. Im jeweiligen Land selbst kann und wird durch entsprechende Untersuchungen ermittelt werden, ob und bis zu welchem Zeitpunkt ein angespannter Wohnungsmarkt in der jeweiligen Gemeinde vorliegt. Die Eigenständigkeit der Länder bleibt erhalten. Die Vorgaben sind dem Bundesgesetz zu entnehmen und garantieren damit eine einheitliche Anwendung in der Bundesrepublik.

Zudem ist noch nicht sicher, wann das Baulandmobilisierungsgesetz in Kraft tritt. Eine fünfjährige Dauer der Verordnung ist rechnerisch nicht mehr möglich. Es ist zudem zu unterstellen, dass mindestens Auswertungen von Daten, womöglich auch zeitaufwendige Untersuchungen zu den Voraussetzungen des neuen § 201a BauGB erforderlich sind. Der Aufwand für den Erlass der entsprechenden Verordnung dürfte damit häufig nicht im Verhältnis zu dann noch

zulässigen Dauer stehen.

Im Unterschied zu Sozialen Erhaltungssatzungen ist in § 250 Absatz 1 Satz 2 BauGB explizit vorgesehen, dass die von der Landesregierung beschlossene Festlegung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt am 31. Dezember 2025 spätestens außer Kraft treten muss. Im Referentenentwurf war noch vorgesehen, dass die Gebiete für eine Dauer von [jeweils] höchstens fünf Jahren bestimmt werden können, was die Möglichkeit der Verlängerung beinhaltet hätte. Eine solche Verlängerung soll nunmehr, auch nach der Gesetzesbegründung, nicht möglich sein.

Da unklar ist, wann die Gesetzesnovelle in Kraft tritt und die Landesregierungen Zeit benötigen werden, eine Gebietsfestlegung nach § 250 BauGB vorzunehmen, liegt die effektive Laufzeit der Umwandlungsbeschränkungen voraussichtlich (deutlich) unter fünf Jahren, ohne dass das Gesetz eine Verlängerungsoption vorsieht. Um den Landesregierungen die Möglichkeit zu geben, der Reduzierung von bezahlbarem Mietwohnraum durch Umwandlungen bei Bedarf auch nach dem 31. Dezember 2025 entgegenzuwirken, sind die Landesregierungen zu ermächtigen, Rechtsverordnungen über angespannte Wohnungsmärkte für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren bestimmen zu dürfen.

Wo 33. Zu Artikel 1 Nummer 27 (§ 250 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 BauGB)

Entfällt  
bei An-  
nahme  
von  
Ziffer 31

Der Bundesrat bittet im weiteren Gesetzgebungsverfahren um eine nähere Bestimmung des Begriffs „Familienangehörige“ in § 250 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 BauGB.

Begründung:

Nach § 250 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 BauGB ist eine Genehmigung zu erteilen, wenn das Wohnungs- oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an Familienangehörige des Eigentümers veräußert werden soll. Der Gesetzgeber sollte näher bestimmen, bis zu welchem Grad der Verwandtschaft zwischen zwei Personen er den Begriff „Familienangehörige“ verstanden haben möchte.

In 34. Zu Artikel 2 Nummer 3a – neu – (§ 12 Absatz 6a – neu – BauNVO)  
Wi

In Artikel 2 ist nach Nummer 3 folgende Nummer einzufügen:

„3a. In § 12 wird nach Absatz 6 folgender Absatz eingefügt:

„(6a) Stellplätze oder Garagen für bauliche Nutzungen, für die nach auf landesrechtlichen Vorschriften beruhenden Regelungen mindestens 30 Stellplätze erforderlich sind, dürfen in allen Baugebieten nur errichtet wer-

den in Garagengeschossen

1. unterhalb der Geländeoberfläche oder
2. in mehrgeschossigen Gebäuden.

Die Festsetzungsmöglichkeiten nach Absatz 4 bis 6 bleiben unberührt; im Bebauungsplan kann von den Vorschriften des Satzes 1 abgewichen werden. Satz 1 gilt nicht für Stellplätze für Lastkraftwagen, Kraftomnibusse sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge.“ ‘

Begründung:

Die Änderung des § 12 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dient der flächensparenden Errichtung von Stellplätzen und Garagen. Stellplätze und Garagen, die in Zusammenhang mit großen Bauvorhaben errichtet werden, tragen nicht unerheblich zum Flächenverbrauch bei. Dabei werden oftmals großflächige ebenerdige Parkplätze genehmigt; flächensparende Lösungen durch mehrgeschossige beziehungsweise unterirdische Errichtung von Stellplätzen werden meist nur dort verfolgt, wo dies aufgrund der Verfügbarkeit oder Preise von Grundstücksflächen vorteilhaft oder wegen entsprechender Festsetzungen in einem Bebauungsplan zwingend ist.

Hinsichtlich der Bauleitplanung sieht die geltende Regelung in § 12 Absatz 4 BauNVO eine Möglichkeit vor, in einem Bebauungsplan festzusetzen, dass die Errichtung von Stellplätzen und Garagen auf Baugrundstücken nur in bestimmten Geschossen, insbesondere in Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche planungsrechtlich zulässig ist. Nach § 12 Absatz 4 Satz 2 BauNVO sind dann Stellplätze und Garagen auf Baugrundstücken nur in den festgesetzten Geschossen zulässig. Für eine derartige Festsetzung muss die Gemeinde jedoch nach der bestehenden Regelung „besondere städtebauliche Gründe“ vorweisen können. Fehlt eine solche Festsetzung, so können Stellplätze derzeit planungsrechtlich – unter Beachtung weiterer Festsetzungen im Bebauungsplan, zum Beispiel zum Maß baulicher Nutzung – auch bei großen Vorhaben grundsätzlich ebenerdig mit entsprechendem Flächenverbrauch errichtet werden. Entsprechendes gilt, wenn für das betreffende Grundstück überhaupt kein Bebauungsplan existiert.

Der Regelungsmechanismus des § 12 Absatz 4 BauNVO soll für große Bauvorhaben umgekehrt werden: Es soll eine grundsätzliche gesetzliche Pflicht statuiert werden, Stellplätze für solche Vorhaben flächensparend durch Tiefgaragen oder mehrgeschossig in Parkhäusern zu errichten. Zur Wahrung der kommunalen Planungshoheit und zur sachgerechten Behandlung von Besonderheiten im Einzelfall soll diese Pflicht aber disponibel sein: Die Gemeinden sollen die Möglichkeit haben, durch explizite Festsetzung im Bebauungsplan die ebenerdige und eingeschossige Errichtung von Stellplätzen auch bei großen Bauvorhaben für zulässig zu erklären.

Der Vorschlag entspricht wortgleich dem Entwurf einer Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung (Flächensparende Errichtung von Stellplätzen und Garagen), den der Bundesrat in seiner 971. Sitzung am 19. Oktober 2018 beschlossen hat (BR-Drucksache 462/18 (Beschluss)). Der Verordnungsentwurf des Bundesrates fand bisher keinen Eingang in die BauNVO.

Wo 35. Zu Artikel 2 Nummer 5 Buchstabe a (§ 14 Absatz 1a BauNVO)

In Artikel 2 Nummer 5 Buchstabe a sind in § 14 Absatz 1a die Wörter „nach den §§ 2 bis 13“ durch die Wörter „nach den §§ 2 bis 11“ zu ersetzen.

Begründung:

Klarstellung des Gewollten, da nur in den §§ 2 bis 11 BauNVO Baugebiete geregelt werden und in den §§ 12 und 13 BauNVO lediglich weitere in den Baugebieten zulässige Nutzungen aufgeführt werden.

U 36. Zu Artikel 2 Nummer 6 (§ 17 BauNVO)

Bei An-  
nahme  
entfällt  
Ziffer 37

Artikel 2 Nummer 6 ist zu streichen.

Begründung:

Im bisher geltenden § 17 BauNVO sind Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung angegeben. Diese sollen nun als Orientierungswerte ausgestaltet werden, um mehr Flexibilität bei der Ausweisung von Bauflächen auf die Bebauungsdichte zu erreichen.

Die bisher geltenden Obergrenzen für die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ermöglichen eine der jeweiligen Nutzung angemessene Dichte durch Begrenzung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl. Dadurch ist sichergestellt, dass auf den Baugrundstücken Freiflächenanteile verbleiben, die Funktionen für Naturhaushalt und für Wohnumfeldgestaltung übernehmen können. Überschreitungen der Obergrenzen sind bereits jetzt möglich, soweit die in § 16 Absatz 2 genannten Anforderungen, u. a. zu Umweltbelangen und gesunden Lebensverhältnissen, eingehalten werden.

Bei einer Einführung von Orientierungswerten statt Obergrenzen entfällt eine Verbindlichkeit, die bislang als Instrument zur Begrenzung der Verdichtung und Versiegelung genutzt werden konnte. Diese Maße als Orientierungswerte auszugestalten führt dazu, dass die für die Klimaanpassung wichtigen grün-

und freiraumplanerischen Belange und damit einhergehend auch der wasserwirtschaftlichen Belange in der Abwägung zugunsten der Wohnungsbaubelange geschwächt werden.

Die Herausforderung bei der Innenverdichtung liegt aus Sicht der Klimaanpassungspolitik darin, sicherzustellen, dass eine bauliche Verdichtung mit Maßnahmen zur Stärkung der grünen Infrastruktur einhergeht.

Wo 37. Zu Artikel 2 Nummer 6 (§ 17 Satz 1 und

Satz 2 BauNVO)

Entfällt  
bei An-  
nahme  
von  
Ziffer 36

In Artikel 2 Nummer 6 ist § 17 wie folgt zu ändern:

- a) In Satz 1 ist das Wort „Maßes“ durch das Wort „Höchstmaßes“ zu ersetzen und die Wörter „für Obergrenzen“ sind zu streichen.
- b) In Satz 2 sind die Wörter „für Obergrenzen“ zu streichen.

Begründung:

Durch die Änderung des bestehenden § 17 BauNVO werden die bislang darin geregelten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung in Orientierungswerte umgewandelt. Die bisherige Regelungssystematik, nach der die Einhaltung der Obergrenzen in der Bauleitplanung den Regelfall darstellt und ein Überschreiten die im Rahmen strikter Grenzen begründungspflichtige Ausnahme bildet, wird zugunsten eines größeren Entscheidungsspielraumes der Gemeinden verändert. Diese sollen anhand der zugrundeliegenden planerischen Konzeption oder der vorhandenen Bestandssituation auch regelhaft höhere Werte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung festlegen dürfen als die Werte in der Tabelle zu § 17 BauNVO. Dies stellt einen Paradigmenwechsel gegenüber der bisherigen Rechtslage dar, sodass auch das damit verbundene Wort „Obergrenzen“ zu streichen ist.

Die Änderung in § 17 Satz 1 BauNVO („des Höchstmaßes“ statt „des Maßes“) ist in der Folge notwendig, um eindeutig zu bestimmen, dass sich die Maßzahlen in der Tabelle auf ein oberes Maß und nicht auf ein Mindestmaß der baulichen Nutzung beziehen.



- Wo 38. Zu Artikel 2 Nummer 6a – neu – (§ 20 Absatz 1 BauNVO),  
Nummer 7 (§ 25e Absatz 1 – neu – ,  
Absatz 2 – neu – BauNVO)

Artikel 2 ist wie folgt zu ändern:

- a) Nach Nummer 6 ist folgende Nummer 6a einzufügen:

„6a. § 20 Absatz 1 wird wie folgt gefasst:

„(1) Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,4 Meter über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,3 Metern haben. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung von Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung dienen, sind keine Vollgeschosse. Die Gemeinde kann im Bebauungsplan festsetzen, dass ein gegenüber mindestens einer Außenwand zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und Geschosse im Dachraum nur dann Vollgeschosse sind, wenn sie eine lichte Höhe von mindestens 2,3 Metern über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses haben.“ ‘

- b) Nummer 7 ist wie folgt zu ändern:

a) Dem Wortlaut ist die Absatzbezeichnung „(1)“ voranzustellen.

b) Folgender Absatz 2 ist anzufügen:

„(2) Von § 20 Absatz 1 abweichende landesrechtliche Definitionen des Vollgeschosses gelten bis zu ihrer Aufhebung fort.“

Begründung:

Zu Buchstabe a:

Von Verbänden der am Bau Beteiligten wird seit Jahren eine Vereinheitlichung des Vollgeschossbegriffs gefordert, um eine länderübergreifende Tätigkeit zu erleichtern und damit auch einen Beitrag zur Baukostensenkung zu leisten. Die Bauministerkonferenz hat auf ihrer Sitzung am 25./26. Oktober 2018 diese Forderung aufgegriffen und die Bundesregierung gebeten, eine entsprechende Änderung der Baunutzungsverordnung vorzubereiten.

Der vorgeschlagene § 20 Absatz 1 Satz 1 BauNVO entspricht der Sache nach der Übergangsregelung in § 87 Absatz 2 der Musterbauordnung (MBO). Die Maße von 1,4 Metern über Geländeoberfläche und 2,3 Metern lichter Höhe ha-

ben fast alle Länder übernommen.

Da die Festsetzung der Zahl von Vollgeschossen (§ 16 Absatz 2 Nummer 3 BauNVO) weniger der Steuerung der Höhenentwicklung dient (die Höhe von Vollgeschossen ist nach oben nicht begrenzt), sondern vielmehr der Steuerung der Nutzungsintensität, sollen nach § 20 Absatz 1 Satz 2 BauNVO reine Installationsgeschosse nicht als Vollgeschosse angerechnet werden. Eine ungewollte Höhenentwicklung kann dadurch nicht eintreten, da üblicherweise die zulässige Gesamtgebäudehöhe festgesetzt wird.

§ 20 Absatz 1 Satz 3 BauNVO soll es den Gemeinden ermöglichen, Festsetzungen zu treffen, dass Staffelgeschosse (nur) unter bestimmten Voraussetzungen als Vollgeschoss angerechnet werden. Ohne eine entsprechende Regelung wären zurückgesetzte Geschosse mit senkrechten Wänden immer Vollgeschosse, wenn sie für sich genommen eine lichte Höhe von mindestens 2,3 Metern aufweisen, auch wenn ihre Fläche zum Beispiel nur ein Zehntel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat. Damit wäre eine erhebliche Schlechterstellung gegenüber Gebäuden mit geneigten Dachflächen verbunden, bei denen durch geschickte Planung die Unterschreitung des 2/3-Anteils und damit eine Nichtanrechnung auf die Zahl der Vollgeschosse erreicht werden kann.

Das Maß von mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses wird gewählt, da bei Geschossen mit geneigten Dächern nicht nur zwei Drittel der Grundfläche nutzbar ist, sondern auch Flächen unter der Dachschräge teilweise noch eine zum aufrechten Stehen ausreichende Höhe aufweisen und darüber hinaus für sonstige Zwecke nutzbar sind. Bei Staffelgeschossen beschränkt sich dagegen die nutzbare Fläche typischerweise auf die Fläche, die eine Höhe von mindestens 2,3 Metern hat und damit für die Einordnung als Vollgeschoss maßgeblich ist.

Die Staffelgeschossregelung soll nur für oberste Geschosse und Geschosse im Dachraum gelten, um zu vermeiden, dass pyramidenartige Baukörper entstehen, bei denen nur das Erdgeschoss als Vollgeschoss anzurechnen ist.

Ergebnis der Regelung ist, dass es bei neuen Bebauungsplänen nur noch zwei Vollgeschossvarianten gibt und insbesondere die unterschiedlichen Regelungen der Länder zu Staffelgeschossen auf eine Variante reduziert werden.

#### Zu Buchstabe b:

Der vorgeschlagene Absatz 2 zu § 25e BauNVO berücksichtigt, dass es in den Ländern Vollgeschossregelungen gibt, die abweichend von § 87 Absatz 2 MBO nicht als Übergangsregelung formuliert sind. Diese Regelungen sollen auch bei einer Aufstellung von Bebauungsplänen nach dem in Absatz 1 genannten Termin fortgelten, bis sie durch die Länder aufgehoben werden.

Dadurch wird das Ziel einer bundeseinheitlichen Regelung zwar nur eingeschränkt erreicht. Es ist aber zu berücksichtigen, dass die in den Ländern zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Neuregelung vorhandenen Regelungen den Anwendern bekannt sind und jedenfalls innerhalb des jeweiligen Landes keine Umstellung bei den am Bau Beteiligten erforderlich ist. Es wird aber verhindert, dass bestehende Regelungen weiter ausdifferenziert werden.

Wo 39. Zum Gesetzentwurf allgemein

Der Bundesrat begrüßt den Entwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland und fordert die Bundesregierung auf, den zügigen Abschluss des Gesetzgebungsverfahrens zu unterstützen.

Begründung:

Die mit dem Gesetzentwurf auf den Weg gebrachten Änderungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung sind dringend erforderlich, damit Städte und Gemeinden das bauplanungsrechtliche Instrumentarium mit Blick auf die verstärkte Schaffung von Wohnungsbauflächen künftig effektiver wahrnehmen können. Sie erleichtern die Nachverdichtung und unterstützen Kommunen dabei, Bauland zu mobilisieren und für bezahlbaren Wohnraum zu sorgen, vor allem dort, wo Wohnungen knapp sind.

Mit den vorgesehenen Anpassungen des bauplanungsrechtlichen Instrumentariums liegt ein Maßnahmenpaket vor, das die Interessen von Mieterinnen und Mietern, Eigentümerinnen und Eigentümern und Investorinnen und Investoren ausgewogen berücksichtigt. Diese Ausgewogenheit wird insbesondere dadurch hergestellt, dass die Anwendbarkeit entscheidender Instrumente zur erleichterten Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für zusätzlichen Wohnraum an den Vorbehalt geknüpft wird, dass die Gemeinde durch Satzung ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt bestimmt hat. Dies gilt etwa für das gesetzliche Vorkaufsrecht nach der vorgesehenen neuen Nummer 3 in § 25 Absatz 1 Satz 1 BauGB, für die Erteilung von Befreiungen nach dem vorgesehenen neuen § 31 Absatz 3 BauGB, für die nach der vorgesehenen neuen Nummer 3 des § 176 Absatz 1 BauGB geregelte Möglichkeit der Anordnung des Baus von Wohneinheiten im Rahmen eines Baugebotes und für den vorgesehenen Umwandlungsschutz nach einem neuen § 250 BauGB. Die Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten ist darüber hinaus unter den in § 250 Absatz 3 BauGB vorgesehenen Voraussetzungen zu genehmigen. Diese Genehmigungsansprüche der Eigentümerinnen und Eigentümer gewährleisten überdies die erforderliche Ausgewogenheit der betroffenen Belange.

Der Zeitplan für das Inkrafttreten des Gesetzes muss eingehalten werden. Der Wohngipfel, der von der Bundesregierung mit dem Ziel einberufen wurde, die Voraussetzungen für den Neubau von 1,5 Millionen in Deutschland fehlenden Wohnungen zu ermöglichen und bezahlbaren Wohnraum zu sichern, liegt inzwischen über zwei Jahre zurück. Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum insbesondere in den großen Städten und Gemeinden besteht fort. Städte und Gemeinden können ihrer Verantwortung zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für neuen und bezahlbaren Wohnraum nur nachkommen, wenn sie das im Gesetzentwurf vorgesehene Instrumentarium nutzen können.

Wi 40. Zum Gesetzentwurf allgemein

Der Bundesrat nimmt zur Kenntnis, dass im Gesetzentwurf Erleichterungen für die Mobilisierung von Wohnbauflächen vorgesehen sind sowie der Zugriff von Gemeinden auf entsprechende Flächen gestärkt werden soll. Dafür sollen ein neuer sektoraler Bebauungsplantyp eingeführt, das kommunale Vorkaufsrecht sowie Befreiungsmöglichkeiten und die Anwendung von Baugeboten ausgeweitet werden.

Aus Sicht des Bundesrates sind grundlegende Reformen für eine nachhaltige Flächenentwicklung richtig und wichtig. Dazu müssen jedoch nicht nur Flächen für dringend benötigten Wohnraum in angespannten Märkten bereitgestellt werden, sondern ebenso werden Flächen für Gewerbe- und Industriebetriebe benötigt. In der gemischten, gewachsenen, europäischen Stadt muss gearbeitet und gewohnt werden können, idealerweise nebeneinander mit kurzen Wegen zur Verkehrsvermeidung. Dementsprechend kommt es darauf an, auch für die richtige Nutzungsmischung von Gewerbe, Industrie, Wohnen, aber auch Dienstleistungen, Kultur, Grün- und Erholungsnutzungen zu sorgen. Daher gilt es, nicht nur einseitig Wohngebäude zu entwickeln, sondern Bauland für alle notwendigen Nutzungen einer lebendigen Stadt zu mobilisieren.

U 41. Zum Gesetzentwurf allgemein

Der Bundesrat bittet die Bundesregierung zu prüfen, ob die vorgesehenen Maßnahmen zum Schutz des Klimas und zur Abmilderung von Klimawandelfolgen vor dem Hintergrund der zu erwartenden zunehmenden Flächenversiegelung genügen. Darüber hinaus bittet der Bundesrat die Bundesregierung, weitere Möglichkeiten zum Schutz von Natur und Umwelt in Betracht zu ziehen. Der Bundesrat bittet die Bundesregierung zudem klarzustellen, dass das Vorkaufsrecht der Gemeinde auch für Umweltschutzbelange genutzt werden kann, zum Beispiel für eine Abmilderung von Klimawandelfolgen, Naturschutzbelange oder die Gewässerentwicklung.

Begründung:

Die in dem Gesetzentwurf vorgesehenen Maßnahmen zum Schutz des Klimas und zur Abmilderung von Klimawandelfolgen werden generell begrüßt. Vor dem Hintergrund der zu erwartenden zunehmenden Flächenversiegelung sind jedoch weitere Maßnahmen in Betracht zu ziehen. Dabei bietet sich insbeson-

dere an, das Vorkaufsrecht der Gemeinde für eine Abmilderung von Klimawandelfolgen, weitere Naturschutzbelange sowie auch etwa die Gewässerentwicklung zu nutzen.

## B

42. Der **Verkehrsausschuss** empfiehlt dem Bundesrat, gegen den Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Absatz 2 des Grundgesetzes keine Einwendungen zu erheben.