

STELLUNGNAHME

Stand: 16.08.2024

Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung der integrierten
Stadtentwicklung

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Inhaltsverzeichnis

A. Zusammenfassung und Empfehlung	5
B. Vorbemerkungen	6
1. Mehr Wohnungsbau braucht mehr Freiraum:.....	6
2. Für schnelleres Bauen: digital only und Deadlines ernst nehmen:	6
3. Klimagerechten Umbau der Innenstädte effizient gestalten:	7
C. Anmerkungen	8
I. Im Einzelnen: Änderungen im Baugesetzbuch	8
4. § 1 Absatz 2 BauGB	8
5. § 1 Absatz 3 BauGB	8
6. § 1 Absatz 4 und 5 BauGB	9
7. § 1a Absatz 1 BauGB	9
8. § 1a Absatz 2 BauGB	10
9. § 1a Absatz 3 BauGB	11
10. § 1b BauGB	11
11. § 1b Absatz 4 und 5 BauGB	12
12. § 1c Absatz 1 BauGB	13
13. § 1c Absatz 5 BauGB	13
14. § 1c Absatz 6 BauGB	14
15. § 2 BauGB	15
16. § 3 Absatz 1 BauGB	16
17. § 3 Absatz 2 BauGB	17
18. § 4 Absatz 1 BauGB	17
19. § 4a BauGB	17
20. § 4b BauGB	18
21. § 4b c) BauGB	18
22. § 6a Absatz 1 BauGB	19
23. § 6a Absatz 2 BauGB	19
24. § 6a Absatz 3 BauGB	19
25. § 9 BauGB	20
26. § 9a Absatz 1 BauGB	22
27. § 10a BauGB	22

28.	§ 11 BauGB.....	23
29.	§ 12 Absatz 1 BauGB	24
30.	§ 12 Absatz 3a BauGB	24
31.	§ 13 Absatz 1 BauGB	25
32.	§ 13 Absatz 2 und 3 BauGB	25
33.	§ 13a Absatz 2 BauGB	26
34.	§ 13a Absatz 3 BauGB	26
35.	§ 16 Absatz 2 Satz 2 BauGB	27
36.	§ 22 BauGB.....	27
37.	§ 24 Absatz 1 und 2 BauGB	28
38.	§ 24 Absatz 2a BauGB	28
39.	§ 31 BauGB.....	29
40.	§ 34 Absatz 1 BauGB	30
41.	§ 34 Absatz 3a BauGB	31
42.	§ 34 Absatz 6 BauGB	32
43.	§ 58a BauGB.....	32
44.	§ 135a Absatz 1 BauGB	32
45.	§ 135a Absatz 3 BauGB	33
46.	§ 136 BauGB.....	33
47.	§ 143 BauGB.....	33
48.	§ 162 BauGB.....	34
49.	§ 164 b Absatz 2.....	35
50.	§ 165 BauGB.....	35
51.	§ 175 BauGB.....	35
52.	§ 176 BauGB.....	36
53.	§ 178 BauGB.....	37
54.	§ 191 BauGB.....	37
55.	§ 201a BauGB.....	38
56.	§ 214 BauGB.....	38
57.	§ 237 BauGB.....	39
58.	§ 246 Absatz 2 BauGB	39
59.	§ 250 BauGB.....	40

II. Im Einzelnen: Änderungen der Baunutzungsverordnung.....	41
60. § 7 BauNVO	41
61. § 11 BauNVO	42
62. § 12 Absatz 3 BauNVO.....	43
63. § 15 Absatz BauNVO.....	43
64. § 17 BauNVO	45
65. § 19a BauNVO	45
66. § 20 BauNVO	47
67. § 20a BauNVO	47

A. Zusammenfassung und Empfehlung

Der ZIA begrüßt, dass das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen endlich eine große Baugesetzbuchnovelle vorgelegt hat.

Allerdings wird der vorgelegte Referentenentwurf den eigenen Zielvorgaben aus dem Bündnis für bezahlbaren Wohnraum, dem Pakt für Planungs-, Umsetzungs- und Genehmigungsbeschleunigung und nicht zuletzt dem Koalitionsvertrag nicht umfassend gerecht.

Für die dringend benötigte Schaffung von bezahlbarem und klimagerechten Wohnungsneubau fehlt es allen voran an der Ausweitung der Sonderregelung für Flüchtlingsunterkünfte auch für den Wohnungsbau. Es gilt für schnellere, unkomplizierte Flächenbereitstellungen beim Wohnungsbau zu sorgen.

Für den Wohnungsbau gut ist, dass durch die Neustrukturierung der Eingangsparagrafen deutlich wird, dass Umwelt-, Soziale und Wirtschaftsbelange in eigenen Absätzen gleichberechtigt nebeneinandergestellt werden. Damit wird deutlich, dass mehr gebaut werden soll. Wichtig gerade für den bezahlbaren und klimagerechten Wohnungsbau ist, dass beispielsweise das serielle und modulare Bauen bei der Abwägung berücksichtigt werden muss.

Und in den Zentren wird der Wohnungsbau erleichtert – für Nachverdichtungen und Aufstockungen. Der ZIA fordert, es umfassender und beispielsweise nicht nur für beplante Grundstücke zu regeln.

Um Bauplanungsprozesse zu beschleunigen und zu entbürokratisieren, fehlen stringente Regelungen zur Digitalisierung auf dem Weg zur digitalen Bauakte und ein klares Fristenregime. Dabei ist die Festlegung des Standards X-Planung ausdrücklich zu begrüßen. Auch sehen wir die Veröffentlichungen auf einem bundesweit einheitlichen Portal als ganz entscheidend an. Es ist jedoch notwendig, dass der gesamte Planungs- und Genehmigungsprozess digital verwaltet und das Ziel einer digitalen Bauakte weiterverfolgt wird. Hierzu braucht es zwingend auch Datenstandards für Building Information Modelling (BIM) und ein digitales Flächenkataster. Der Digitalisierungsprozess darf hier nicht auf halber Strecke stehen bleiben.

Aufgrund der jüngsten Diskussionen über Vorkaufsrechte, Share Deals und Baugebote sind Neuregelungen dann erforderlich, wenn sie die auftretenden Probleme aus der Praxis erfassen. Dem wird der vorgelegte Referentenentwurf nicht gerecht. Für verfehlt halten wir, wenn eine Gleichsetzung von Grundstückskaufverträgen mit der Verpflichtung zur Einbringung von Grundstücken in eine Gesellschaft erfolgt. Die Einbringung sollte nicht als neues Tatbestandsmerkmal aufgenommen werden, da diese kein Merkmal einer Umgehung ist und hierdurch regelmäßig übliche Sachverhalte erfasst würden, die gerade keine Umgehung des Vorkaufsrechts darstellen.

Auch die Anwendung des Baugebots sollte stets unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit erfolgen. Aus diesem Grund bewertet der ZIA Pflanz- und Maßnahmegebote als einen Schritt in die richtige Richtung zur Erreichung der Pariser Klimaziele. Besonders in Gebieten mit sozial angespannten Wohnungsmärkten ist jedoch darauf zu achten, dass der Tatbestand eindeutig definiert ist. Es besteht sonst das Risiko, dass der Aufwand hoch und das Verfahren unpraktikabel wird. Gleiches gilt auch für ein Entsigelungsgebot. Hier besteht vor allem das Risiko von Altlasten in kontaminierten Gebieten.

B. Vorbemerkungen

Die drei Kernthemen der Novelle umfassen den Wohnungsbau, die Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung, sowie die gerechte, grüne und produktive Stadtentwicklung mit Blick auf Klimaschutz und Klimaanpassung.

1. Mehr Wohnungsbau braucht mehr Freiraum:

Der ZIA begrüßt ausdrücklich, dass nunmehr das serielle und modulare Bauen ausdrücklich bei der Abwägung zu berücksichtigen ist. Die ZIA-Mitglieder sehen das serielle und modulare Bauen als eine Lösung an, um kosteneffizient und schnell bezahlbaren Wohnraum fertigzustellen. Es fehlen allerdings Hinweise auf das einfache, schnelle und innovative Bauen im Sinne des Gebäudetyps E. Auch mit Blick auf den Umbau von Gewerbeimmobilien und die Sanierung von Wohnungsbeständen wäre es hilfreich, das ausdrücklich zu benennen.

Unverständlich ist allerdings, dass angesichts der Wohnungsnot die Sonderregelung des § 246 Absatz 14 Baugesetzbuch (im Folgenden: BauGB) zum Bau von Flüchtlingsunterkünften nur zeitlich verlängert und nicht mit dieser Novelle auf Wohnungsbauvorhaben erweitert wird, um bezahlbaren und klimagerechten Wohnraum zu schaffen.

Darüberhinausgehend regt der ZIA weiterhin an, die Grundstücke der Bundesimmobilienanstalt (BIMA) für den Bau von bezahlbarem und klimagerechten Wohnraum zu nutzen und die entsprechende Regelung in § 37 BauGB auszuweiten.

Ausdrücklich zu begrüßen ist die Stärkung des vereinfachten Verfahrens für nicht mehr zeitgemäße Bebauungspläne. Die vorgeschlagenen Anpassungen folgen einem Vorschlag aus dem Bündnis bezahlbarer Wohnraum. Damit können beispielsweise Gewerbeflächen leichter in Wohnraum umgewandelt werden. Das ist auch ein wesentlicher Betrag zur Transformation der Innenstädte.

2. Für schnelleres Bauen: digital only und Deadlines ernst nehmen:

Zentral für die Beschleunigung von Planverfahren ist die Digitalisierung. Wir begrüßen, dass der Referentenentwurf eine Änderung zur Festlegung des Standards X-Planung als Austauschformat für digitale Planungsunterlagen vorsieht.

Auch der Vorschlag zur Veröffentlichung des gesamten Planverfahrens über ein bundesweit einheitliches Portal ist ganz entscheidend für unsere ZIA-Mitglieder, um zukünftig transparent und digital Bauvorhaben gemeinsam mit den Städten und Gemeinden planen und vorantreiben zu können. Damit wird der Weg geebnet für die digitale Bauakte.

Aus Sicht des ZIA ist es dringend notwendig, den gesamte Planungs- und Genehmigungsprozess digital auszugestalten. Das sieht der vorgelegte Referentenentwurf jedoch noch nicht vor. Es ist unklar, ob der gesamte Prozess digital durchgeführt werden soll – nach dem Prinzip digital only – oder ob nur die Erstellung der Planunterlagen. Auch wird nicht deutlich, dass beispielsweise Umweltprüfung und -bericht stets digital erfolgen und bereitgestellt werden sollen.

Weiterhin fehlen Regelungen für Datenstandards für Building Information Modelling (BIM) und ein digitales Flächenkataster. Der Digitalisierungsprozess darf nicht auf halber Strecke stehen bleiben.

Die Grundlagen der Bauleitplanung und des Abwägungsmaterials werden neu strukturiert und formuliert. Das strafft die Regelungen des Baugesetzbuchs und fördert

deren Lesbarkeit. Gerade in Bezug auf die Umweltprüfung mit der neuen Anlage erhoffen sich die ZIA-Mitglieder eine prozessbeschleunigende Wirkung.

Hervorzuheben ist die Einführung eines klaren Fristenregimes für die Dauer von Bebauungsplanverfahren. Das hatte der ZIA seit langem gefordert und es ist wichtig zu regeln, dass zukünftig Bebauungsplanverfahren nicht mehr bis zu zehn Jahren dauern dürfen. Die vorgeschlagenen Fristenregelungen von zwölf Monaten sind jedoch nicht zwingend formuliert. Hier schlägt der ZIA mit Blick auf die Nachbarländer kürzere Fristen von maximal sechs Monaten vor, bis zur Vorlage des rechtskräftigen Bebauungsplans.

3. Klimagerechten Umbau der Innenstädte effizient gestalten:

Wichtig für die Mitglieder des ZIA ist der vorgelegte Vorschlag für die Reform der Baunutzungsverordnung, wonach das Wohnen im Kern der Innenstadt nunmehr grundsätzlich möglich sein soll. Dies ist eine der notwendigen Antworten auf die hohe Wohnnachfrage vor allen in Ballungsgebieten und setzt die Leitvorstellung der Neuen Leipzig Charta im Sinne der gerechten, grünen und produktiven Stadt um. Ebenso wird damit die Umwandlung von Büro- und Gewerbeflächen in Wohnraum wesentlich erleichtert.

Eine weitere Erleichterung für die Transformation der Innenstädte ist die bundesweit einheitliche Einführung des Begriffes „Vollgeschoss“ in der Baunutzungsverordnung. Dies ist vor allem im Zusammenhang mit der Anpassung der Befreiungsmöglichkeiten bei Aufstockungen zu begrüßen und fördert die Planungssicherheit für die Innenentwicklung.

Für den Umbau innerstädtischer Immobilien wäre es zudem erforderlich, neben den Befreiungsmöglichkeiten nach § 31 BauGB und Änderungen des § 34 BauGB auch den Vorhabenbegriff in § 29 BauGB anzupassen. Der ZIA plädiert für eine Erweiterung des Vorhabenbegriffs im Hinblick auf multifunktionale oder auch alternative Nutzungen, um auf diese Weise die Nutzungsflexibilität zu erhöhen und zeitintensive Planverfahren entbehrlich zu machen (Rahmengenehmigung).

Der ZIA begrüßt, dass grundlegende Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen in die Bauleitplanung integriert werden. Warum dafür neben der Grundflächenzahl ein neuer Versiegelungsfaktor eingeführt wird, erschließt sich dem ZIA allerdings nicht. Das ist ein neuer bürokratischer Aufwand, ohne erkennbaren Nutzen, da die Versiegelung bereits mit der Grundflächenzahl festgesetzt ist.

C. Anmerkungen

I. Im Einzelnen: Änderungen im Baugesetzbuch

4. § 1 Absatz 2 BauGB

Die §§ 1 bis 2a werden durch die folgenden §§ 1 bis 2 ersetzt:

(2) Die Gemeinden haben die Bauleitpläne in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden. Der Beschluss, einen Bauleitplan aufzustellen, ist ortsüblich bekannt zu machen.

ZIA-Bewertung:

Mit der Neustrukturierung der Eingangsparagrafen werden bislang bereits enthaltene Regelungen neu zugeordnet. Die veränderte Anordnung der bisherigen Absätze 2, 3 und 4 führt aus Sicht des ZIA gesetzssystematisch zu einer Aufwertung der beschriebenen Aufgaben im neuen Absatz 2. Durch das Einfügen des Zusatzes "in eigener Verantwortung", wird die Pflicht der Gemeinde hervorgehoben, eine ordentliche Bauleitplanung zu machen und sie in ihrer Selbstverwaltungshoheit gestärkt.

Was grundlegend fehlt ist der Hinweis darauf, dass Bauleitpläne und alle dazugehörigen Unterlagen sowie die Abstimmungsprozess zukünftig digital zu organisieren und durchzuführen sind. Das ist im Sinne des Grundsatzes „digital only“ zwingend zu ergänzen.

ZIA-Petition:

Ergänzung in § 1 Absatz 2 BauGB

Die §§ 1 bis 2a werden durch die folgenden §§ 1 bis 2 ersetzt:

(2) Die Gemeinden haben die Bauleitpläne *digital* in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden. Der Beschluss, einen Bauleitplan aufzustellen, ist ortsüblich bekannt *und der Bauleitplan ist fortwährend digital abrufbar* zu machen.

5. § 1 Absatz 3 BauGB

Die §§ 1 bis 2a werden durch die folgenden §§ 1 bis 2 ersetzt:

(3) Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind aufeinander abzustimmen; dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen.

ZIA-Bewertung:

Die veränderte Anordnung der bisherigen Absätze 2, 3 und 4 führt gesetzssystematisch zu einer Aufwertung der beschriebenen Aufgaben im neuen Absatz 3. Der ZIA begrüßt, dass die Regelungen hierdurch gestrafft werden. Das fördert die Lesbarkeit.

Auch hier fehlt der Hinweis auf die Digitalisierung. Das sollte mit Blick auf den Grundsatz „digital only“ ergänzt werden.

ZIA-Petition:

§ 1 Absatz 3

Die §§ 1 bis 2a werden durch die folgenden §§ 1 bis 2 ersetzt:

*(3) Die **digitalen** Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. **Digitale** Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind aufeinander **digital** abzustimmen; dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen.*

6. § 1 Absatz 4 und 5 BauGB

2. Die §§ 1 bis 2a werden durch die folgenden §§ 1 bis 2 ersetzt:

(4) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial, § 1c), zu ermitteln und zu bewerten.

(5) Die Belange nach Absatz 4 sind unter Berücksichtigung der Grundsätze des § 1b gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

ZIA-Bewertung:

Grundsätzlich sorgt die Neuordnung des Absatzes für mehr Klarheit. Es besteht jedoch das Risiko, dass der Prozess in der Praxis hierdurch komplizierter wird. Denn durch die Unterteilung von § 1 Absatz 4 und Absatz 5, wird im ersten Schritt gemäß § 1 Absatz 4 die Ermittlung und Bewertung gefordert und dann erst die Abwägung gemäß § 1 Absatz 5. Es sollte überprüft werden, ob das gewollt ist bzw. deutlich gemacht werden, dass es sich um einen Abwägungsvorgang handelt.

7. § 1a Absatz 1 BauGB

(1) Bauleitpläne sind

1. der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan, §§ 5 bis 7) und

2. der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan, §§ 8 bis 10a).

Bauleitpläne können bei Vorliegen der Voraussetzungen im vereinfachten Verfahren (§ 13) und Bebauungspläne können als Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren (§ 13a) aufgestellt werden.

ZIA-Bewertung:

Mit dem vorgelegten Vorschlag wird eine neue Vorschrift eingeführt, mit dem Hinweis auf das vereinfachte Verfahren und den Bebauungsplan der Innenentwicklung. Das vereinfachte Verfahren und Bebauungspläne der Innenentwicklung haben sich in vielen Kommunen als zielführend herausgestellt, weil es die Verfahren erheblich beschleunigt.

Für einen konsequenten digitalen Planungs- und Bauprozess ist es notwendig, die digitale Aufstellung und Bearbeitung festzulegen. Dies fördert zudem die Transparenz und beschleunigt den Prozess. Auch hier sollte der Grundsatz „digital only“ gelten.

ZIA-Petition:

§ 1a Instrumente der städtebaulichen Planung

(1) Bauleitpläne sind

- 1. der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan, §§ 5 bis 7) und*
- 2. der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan, §§ 8 bis 10a).*

*Bauleitpläne können bei Vorliegen der Voraussetzungen im vereinfachten Verfahren (§ 13) und Bebauungspläne können als Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren (§ 13a) **jeweils digital** aufgestellt werden.*

8. § 1a Absatz 2 BauGB

(2) Die Gemeinden können daneben unter den dort geregelten Voraussetzungen sonstige städtebauliche Satzungen nach § 34 Absatz 4 bis 6 (Innenbereichssatzung) und § 35 Absatz 6 (Außenbereichssatzung) aufstellen. Die Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion nach § 22 kann in einem Bebauungsplan oder durch sonstige Satzung (Fremdenverkehrssatzung) erfolgen. Bei der Aufstellung sonstiger Satzungen sind die für Bauleitpläne geltenden Vorschriften dieses Gesetzes nicht anzuwenden, es sei denn, dies ist ausdrücklich angeordnet.

ZIA-Bewertung:

Der ZIA ist erfreut, dass der aktuelle Entwurf auf weitere Satzungsmöglichkeiten, wie die Innenbereichssatzung, Außenbereichssatzung, Fremdenverkehrssatzung verweist und diese ebenfalls herausstellt. Gerade die Innenbereichssatzung hat in der Praxis mittlerweile im Neubau - sowohl im Gewerbebereich als auch im Wohnbereich - einen hohen Stellenwert und ist für Kommunen und für Bauträger ein gut handhabbares Instrument.

Allerdings ist der ZIA überrascht, dass nicht auch auf digital erlassene Satzung verwiesen wird, die mittlerweile ebenfalls üblich sind. Im Sinne des Grundsatzes „digital-only“ sollte dies unbedingt ergänzt werden.

ZIA-Petition:

§ 1a Absatz 2 BauGB

*(2) Die Gemeinden können daneben unter den dort geregelten Voraussetzungen sonstige städtebauliche Satzungen nach § 34 Absatz 4 bis 6 (Innenbereichssatzung) und § 35 Absatz 6 (Außenbereichssatzung) **digital** aufstellen. Die Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion nach § 22 kann **digital** in einem Bebauungsplan oder durch sonstige Satzung (Fremdenverkehrssatzung) erfolgen.*

Bei der Aufstellung sonstiger Satzungen sind die für Bauleitpläne geltenden Vorschriften dieses Gesetzes nicht anzuwenden, es sei denn, dies ist ausdrücklich angeordnet.

9. § 1a Absatz 3 BauGB

(3) Bei der Erstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne und sonstige städtebauliche Satzungen verwenden die Gemeinden den Standard XPlanung gemäß dem Beschluss 2017/37 des IT-Planungsrats vom 5. Oktober 2017 (BAnz AT 08.02.2018 B5).

ZIA-Bewertung:

Der ZIA begrüßt, dass mit der Festlegung des Standards XPlanung endlich für die digitale Bauleitplanung ein einheitlicher, offener Standard, als Austauschformat für digitale Planunterlagen eingeführt wird. Dies ist seit langem eine ZIA-Forderung.

Es ist jedoch nicht verständlich, warum diese angedachte Regelung nur auf die Erstellung von Planwerken begrenzt ist. Damit wird nicht deutlich, dass der gesamte Prozess der Bauleitplanung, ob erste Projektskizze oder Umweltbericht sowie die Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung zukünftig digital ausgestaltet und fortwährend digital abrufbar sein soll. Dementsprechend ist es nicht auf die „Erstellung“ zu begrenzen, sondern die „fortwährende Bereitstellung“ zu ergänzen.

Außerdem fehlen weiterhin die Voraussetzung für ein einheitliches Austauschformat für die Nutzung von Building Information Modelling (kurz: BIM). BIM ist ein digitales Planungstool, was ermöglicht, dass von Beginn an, alle am Bau Beteiligten gemeinsam planen und bauen. Beispielsweise kann damit das Facility Management von Anfang an mit in den Planungsprozess einbezogen und damit die Energie- und Klimateffizienz von Gebäuden optimal mit geplant und ausgerichtet werden. Das bietet nach Auffassung des ZIA große Möglichkeiten zur Reduktion des CO₂-Ausstoßes im Gebäudesektor.

10. § 1b BauGB

(1) Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen an gerechte, grüne und produktive Städte und Gemeinden auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern und zur Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausgasneutral zu gestalten, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen; diese Maßnahmen umfassen neben der baulichen Innenentwicklung auch die Entwicklung von Grün- und Freiflächen sowie der nachhaltigen Mobilität (dreifache Innenentwicklung).

(2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur

Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll, begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

ZIA-Bewertung:

Der § 1b BauGB beschreibt die Grundsätze der Abwägung, die vormals in § 1a BauGB geregelt wurden und ergänzt diese um Anforderungen aus der Leipzig Charta 2.0 zur gerechten, grünen und produktiven Stadt. Mit dieser Ergänzung wird der Grundsatz der dreifachen Innenentwicklung – wie vom ZIA gefordert – gestärkt.

Für die Immobilienwirtschaft wichtig ist das Tatbestandsmerkmal der produktiven Stadt, wonach weiterhin Flächen für die gewerbliche Entwicklung in den Innenstädten bereitgestellt werden müssen.

Allerdings ist die Formulierung des gesamten Absatzes nicht besonders lesbar gestaltet und reduziert nicht die Planungskomplexität.

11. § 1b Absatz 4 und 5 BauGB

(4) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, Rechnung getragen werden.

(5) Den Erfordernissen der Klimaanpassung soll Rechnung getragen werden; dabei sind Klimaanpassungskonzepte, Starkregenkarten und Hitzebelastungskarten zu berücksichtigen. Insbesondere soll durch ausreichend versickerungsfähige Fläche, Verdunstungsmöglichkeiten und einen geringen Oberflächenabfluss die Annäherung an einen naturnahen Wasserhaushalt erreicht werden (wassersensible Stadtentwicklung).

ZIA-Bewertung:

Der ZIA sieht, dass die Aspekte des Klimaschutzes und der Klimaanpassung zukünftig stärker als bislang in der Bauleitplanung berücksichtigt werden müssen. Der ZIA hatte in seiner Stellungnahme zum Klimaanpassungsgesetz gefordert, dass Maßnahmen der Klimaanpassung in die Bauleitplanung integriert werden sollen, bevor neue gesetzliche Vorgaben geschaffen werden, die neue bürokratische Planungs- und Genehmigungsprozesse bedeuten.

Allerdings sind die §§ 1b Absätze 4, 5 BauGB tatbestandlich so weit gefasst, dass nicht deutlich wird, an wen sich die Vorgaben richten. Wer muss den Erfordernissen des Klimaschutzes und des Klimawandels Rechnung tragen? Die planende Kommune oder der Projektentwickler bei seiner Vorhabenplanung und was sind die Voraussetzungen, die es zu erfüllen gilt?

Deutlich wird mit der Formulierung, dass der Prüfungsumfang bei der Bauleitplanung steigt und nicht – im Sinne von Planungs-, Umsetzungs- und Genehmigungsbeschleunigung – reduziert wird. Das ist abzulehnen.

12. § 1c Absatz 1 BauGB

(1) Für die Abwägung des Bauleitplans können insbesondere die in den Absätzen 2 bis 5 aufgeführten sozialen, umweltbezogenen und wirtschaftlichen Belange sowie die sonstigen öffentlichen Belange von Bedeutung sein, einschließlich ihrer Wechselwirkungen unter- und zueinander sowie der Auswirkungen aufeinander.

ZIA-Bewertung:

Mit der erstmaligen Aufnahme eines eigenen Abwägungsparagrafen wird der Abwägungsvorgang neu gefasst und der Belangekatalog ausgeweitet. Das vereinfacht die Lesbarkeit. Es ist zu befürchten, dass die Erweiterungen des Belangekatalogs den Prüfungsaufwand in den Kommunen nicht reduziert und damit nicht zur Verschlankung und Verfahrensbeschleunigung beiträgt. Um dem entgegenzuwirken, sollten die Prüfungsschritte für die Kommunen vereinfacht und durch eine Ergänzung, einer zusammenfassenden Erklärung über die Planinhalte auf einer Seite dem Bebauungsplan vorangestellt werden. Es sollte auf einen Blick sichtbar sein, worum es in dem jeweiligen Bauleitplan geht.

13. § 1c Absatz 5 BauGB

(5) Als sonstige öffentliche Belange sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die Anforderungen des kostensparenden, insbesondere des seriellen und modularen Bauens,
2. die multifunktionale Nutzung von Flächen,
3. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
4. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
5. die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,
6. die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden,
7. die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,
8. die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung,
9. die Belange der Elektromobilität, insbesondere des Ausbaus der Ladeinfrastruktur.

ZIA-Bewertung:

Der neue § 1c Absatz 5 ergänzt den Abwägungsvorgang um einen Absatz. Der ZIA begrüßt diese Anpassung außerordentlich, da hier in den wesentlichen wirtschaftlichen Aspekten ergänzt werden und damit deutlich wird, dass gebaut bzw. umgebaut werden soll.

§ 1c Absatz 5 Ziffer 1 BauGB stellt heraus, dass bei der Abwägung die Anforderungen des kostensparenden, insbesondere des seriellen und modularen Bauens zu berücksichtigen sind.

Das ist eine ZIA-Forderung, um das serielle, modulare und systemische Bauen zu befördern. Bislang werden bundesweit nur sehr wenige (Wohnungs-) Bauvorhaben in serieller, modularer und systemischer Bauweise errichtet, obgleich es eine kostensparende und nachhaltige Art des Bauens ist.

Zu ergänzen ist an dieser Stelle, dass auch andere Aspekte des einfachen, schnellen, innovativen Bauens im Sinne des Gebäudetyps E stets bei der Abwägung vorzugswürdig berücksichtigt werden sollten.

In § 1c Absatz 5 Ziffer 2 BauGB wird die multifunktionale Nutzung von Flächen neu in das Baugesetzbuch aufgenommen und soll bei der Abwägung berücksichtigt werden. Der ZIA hat für die Immobilienwirtschaft im Beirat Innenstadt und im Bündnis für bezahlbaren Wohnraum die multifunktionale Flächennutzung als wichtiges Thema benannt und deren Berücksichtigung gefordert. Insofern ist ausdrücklich zu begrüßen, dass mit dem Regelungsvorschlag die multifunktionale Nutzung von Flächen eingeführt wird. Die multifunktionale Nutzung von Flächen ermöglicht schnelle Um- und Nachnutzungen von bestehenden Immobilien, beispielsweise leerfallenden Warenhäusern, Shoppingmalls oder Fachmarktzentren bzw. Büroimmobilien und ermöglicht einfache Umbauten und Nachnutzungen. Damit wird eine Voraussetzung für erfolgreiche Transformationen in Innenstädten geschaffen. Bislang waren viele Innenstädte von reinen Einzelhandels- und Bürogebäuden geprägt. Mittlerweile gibt es Ideen und Konzepte in Gebäuden vielfältigere Nutzungen zuzulassen, beispielsweise im Untergeschoss Einzelhandel, Gastronomie auch öffentliche Nutzungen, wie Bibliotheken oder Volkshochschulen, im ersten und zweiten Obergeschoss Büro-, Fitness- oder Lagerräume und darüber Wohnungen. Ein Festhalten an monostrukturierten Gebäuden für Einzelhandel oder Büro oder Wohnen mit Funktionstrennung führt zu Leerständen und einem Funktionsverlust von Innenstädten und Ortszentren. Städte und Gemeinden aber auch die Eigentümer selbst – diese zeigt die Arbeit des Beirats Innenstadt - entwickeln schon lange neue Mixed-Use-Nutzungskonzepte. Das Planungsrecht sollte diese Transformationen unterstützen und fördern.

ZIA-Petition:

Neben der Berücksichtigung von multifunktionalen Flächennutzungen bei der Abwägung, gilt es konsequenterweise auch den bauplanungsrechtlichen Begriff des Vorhabens in § 29 Abs. 1 BauGB im Hinblick auf multifunktionale oder auch alternative Nutzungen in Anlehnung an § 6 Abs. 2 BImSchG zu erweitern, um auf diese Weise die Nutzungsflexibilität zu erhöhen und zeitintensive Änderungsverfahren entbehrlich zu machen (Rahmengenehmigung).

14. § 1c Absatz 6 BauGB

(6) Ebenso sind die Ergebnisse einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung, insbesondere eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, eines integrierten Freiraumentwicklungskonzeptes oder eines nachhaltigen Mobilitätskonzeptes in der Abwägung zu berücksichtigen. Sie können auch Teil der Begründung des Bauleitplans nach § 2 Absatz 1 Satz 2 werden.

ZIA-Bewertung:

Mit der vorgeschlagenen Neuregelung werden die gemeindlichen Konzepte, wie das städtebauliche Entwicklungskonzept, das integrierte Freiraumentwicklungskonzept und das nachhaltige Mobilitätskonzept zu verbindlichen Planinhalten. Das ist zu überdenken, da die Erstellung dieser Konzepte nicht auf einem demokratischen

Meinungsbildungs- und Abstimmungsprozess in den Städten und Gemeinden beruht. Hier gilt es, die Voraussetzungen des föderativen Staatsaufbaus zu beachten.

15. § 2 BauGB

(1) Die Gemeinde hat im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens 1. die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und 2. in dem Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung nach Absatz 2 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung; sein Umfang soll ein Drittel der Begründung des Bauleitplans nicht überschreiten.

(2) Zur Erstellung des Umweltberichts wird für die Grundsätze nach § 1b Absatz 2 bis 5 und die Belange des Umweltschutzes nach § 1c Absatz 3 eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1c Absatz 3 Nummer 9 vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

(3) Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1c Absatz 3 Nummer 2 in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind im Rahmen der Umweltprüfung nach Absatz 2 die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Europäischen Kommission anzuwenden.

ZIA-Bewertung:

Der ZIA begrüßt, dass mit der Neuregelung der Umfang des Umweltberichts auf ein Drittel der Begründung des Bauleitplans reduziert werden soll.

Dabei irritiert, dass sich am erforderlichen Untersuchungsgegenstand und Detaillierungsgrad nichts ändert. Insofern ist die Frage, wie die quantitative Reduktion erreicht werden kann.

Was fehlt ist der Hinweis auf die digitale Erstellung des Umweltberichts und fortwährende digitale Bereitstellung der Planunterlagen. Das ist zu ergänzen.

Ebenso sollten die Ergebnisse des Umweltberichts auf einer Seite zusammengefasst werden, um die Lesbarkeit der Planunterlagen zu erleichtern.

ZIA-Petition:

§ 2 Begründung und Umweltbericht; Umweltprüfung

(1) Die Gemeinde hat im *digitalen* Aufstellungsverfahren dem Entwurf des *digitalen* Bauleitplans eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens 1. die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und 2. in dem *digitalen* Umweltbericht die auf Grund der *digitalen* Umweltprüfung nach Absatz 2 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der *digitalen* Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung; sein Umfang soll ein Drittel der Begründung des Bauleitplans nicht überschreiten.

(2) Zur Erstellung des **digitalen** Umweltberichts wird für die Grundsätze nach § 1b Absatz 2 bis 5 und die Belange des Umweltschutzes nach § 1c Absatz 3 eine **digitale** Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die Gemeinde legt dazu für jeden **digitalen** Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden. Das Ergebnis der **digitalen** Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1c Absatz 3 Nummer 9 vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

(3) Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1c Absatz 3 Nummer 2 in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind im Rahmen der **digitalen** Umweltprüfung nach Absatz 2 die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Europäischen Kommission anzuwenden.

16. § 3 Absatz 1 BauGB

a) Absatz 1 wird wie folgt gefasst:

(1) Die Öffentlichkeit ist möglichst frühzeitig in geeigneter Weise zu beteiligen und hierzu über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, über sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu informieren; dabei ist ihre Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung dieser Informationen zu geben (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung). Auch Kinder und Jugendliche sind Teil der Öffentlichkeit im Sinne des Satzes 1. Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung kann abgesehen werden, wenn

1. ein Bebauungsplan aufgestellt oder aufgehoben wird und sich dies auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nicht oder nur unwesentlich auswirkt oder
2. die Beteiligung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt ist.

An die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung schließt sich das Verfahren nach Absatz 2 auch an, wenn sie zu einer Änderung der Planung führt.

ZIA-Bewertung:

Der ZIA lehnt die vorgeschlagene Änderung ab. Sie ist unzureichend und wird dem Vorhaben aus dem Koalitionsvertrag Z311f., wonach es eine frühzeitige Einbindung der Öffentlichkeit geben soll, nicht gerecht.

Zum einen wird im Referentenentwurf in abgeschwächter Form nur „möglichst frühzeitig“ formuliert. Zum anderen fehlen Hinweise zur frühzeitigen digitalen Öffentlichkeitsbeteiligung. Des Weiteren ist nicht klar, was mit der unbestimmten Formulierung in Satz 1 „in geeigneter Weise“ zu gemeint ist. Hier besteht dringender Konkretisierungsbedarf.

Zusätzlich sollte bei jedem Bauleitplan eingangs einer zusammenfassenden Erklärung über die Planinhalte auf einer Seite erfolgen.

17. § 3 Absatz 2 BauGB

(2) (folgt Unterpunkten 1. - 4.) Der Inhalt der Bekanntmachung ist zusätzlich in das Internet einzustellen; die nach Satz 1 zu veröffentlichenden Unterlagen und der Inhalt der Bekanntmachung sind über ein zentrales Internetportal zugänglich zu machen.

ZIA-Bewertung:

Der ZIA fordert, dass es nur eine bundesweit einheitliche Anlaufstelle zum Abruf jeglichen Bauleitplanungen gibt. Hierfür sollte gesetzlich festgelegt werden, dass die Daten auf einem zentralen Portal des Bundes zur Verfügung gestellt werden sollten. Entsprechend sind die Wörter „des Landes“ wie bereits geplant zu streichen und durch die Wörter „des Bundes“ zu ersetzen. Allerdings gilt es dafür zu sorgen, dass das Portal von Ländern und Kommunen nutzbar ist. Dafür fehlt ein Hinweis auf den Ort, wo die digitale Bundesplattform bereitgestellt und von Bund, Ländern, Kommunen und nicht zuletzt den Unternehmen und Bürgerinnen und Bürgern genutzt werden kann. Das gilt auch für sämtliche Planwerke, die über die Bauleitpläne hinausgehen, beispielsweise zu Flora-Fauna-Habitat oder Vogelschutzgebieten.

Im Rahmen des Online-Zugang-Gesetzes (OZG) und eines transparenten Beteiligungsverfahrens wurde bereits im Auftrag des Bundes und der Länder durch das Bundesland Hamburg ein solche Portal entwickelt, bereitgestellt und finanziert. Die Nutzung dieses bundesweit einsetzbaren Portals wäre somit ein Bekenntnis aller Bundesländer zum OZG und zum gemeinschaftlichen Handeln im Sinne des Einer-für-Alle-Prinzips.

18. § 4 Absatz 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 2 aufzufordern.

ZIA-Bewertung:

Auch hier fehlt, wie in Absatz 3 Absatz 1 der Verweis auf eine digitale Öffentlichkeitbeteiligung. Allerdings sollte der Grundsatz „digital-only“ auch hier gelten.

19. § 4a BauGB

(2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 kann gleichzeitig mit der Unterrichtung nach § 4 Absatz 1, die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Absatz 2 kann gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Absatz 2 durchgeführt werden.

ZIA-Bewertung:

Hier fehlt ebenso wie in Absatz 3 Absatz 1 der Verweis auf eine digitale Öffentlichkeitbeteiligung. Allerdings sollte der Grundsatz „digital-only“ auch hier gelten.

20. § 4b BauGB

§ 4b Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens

Die Gemeinde kann insbesondere zur Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten nach den § 2 Absatz 2 bis § 4a einem Dritten übertragen. Sie kann einem Dritten auch die Durchführung einer Mediation oder eines anderen Verfahrens der außergerichtlichen Konfliktbeilegung übertragen.

ZIA-Bewertung:

Grundsätzlich begrüßt der ZIA diese Änderung, da sie den Kommunen ermöglicht, zur Beschleunigung von Bauleitplanverfahren, die vorbereitenden Untersuchungen und einzelne Verfahrensschritte auf Dritte zu übertragen. Der ZIA hat gefordert, zur Beschleunigung von Planverfahren auf externe Expertise zurückzugreifen. Für eine deutliche effektivere Beschleunigung ist ein Verweis auf eine digitale Öffentlichkeitbeteiligung notwendig.

21. § 4b c) BauGB

(2) Zwischen dem endgültigen Abschluss der Verfahren nach § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2, auch in Verbindung mit § 4a Absatz 3, und der Veröffentlichung des Bauleitplans nach § 6a Absatz 1 Satz 1 oder §10a Absatz 1 Satz 1 sollen nicht mehr als zwölf Monate liegen.

ZIA-Bewertung:

Der ZIA begrüßt den Vorschlag zur Einführung einer Frist für die Bauleitplanung. Allerdings wirft der vorgelegten Regelungsvorschlag mehrere Fragen auf, so dass der ZIA fordert:

1. Die Frist sollte nicht erst nach Abschluss der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung starten, sondern bereits mit Aufstellungsbeschluss für den Bauleitplan beginnen.
2. Außerdem sollte die Formulierung nicht nur als „soll-Vorschrift“ verfasst sein, sondern zwingender ausgestaltet werden.
3. Schließlich schlägt der ZIA mit Blick auf einen einheitlichen EU-Binnenmarkt eine kürzere Frist von sechs Monaten vor, wie in anderen EU-Mitgliedsstaaten üblich. Das würde einen deutlich stärkeren Impuls in die notwendige Richtung geben, um den dringend benötigten Wohnraum in Deutschland schneller zu errichten.

ZIA-Petition:

§ 4b c) BauGB

(2) Nach dem Aufstellungsbeschluss für einen Bauleitplan nach § 2 Absatz 1 BauGB soll der Bauleitplan nach § 6a Absatz 1 Satz 1 oder §10a Absatz 1 Satz 1 innerhalb von sechs Monaten digital veröffentlicht werden.

22. § 6a Absatz 1 BauGB

§ 6a Wirksamwerden des Flächennutzungsplans; zusammenfassende Erklärung

(1) Der genehmigte Flächennutzungsplan wird zusammen mit der Begründung im Internet veröffentlicht und über ein zentrales Internetportal zugänglich gemacht; über den Inhalt des Plans hat die Gemeinde auf Verlangen Auskunft zu geben. Die Internetseite oder Internetadresse, unter der der Flächennutzungsplan eingesehen werden kann, ist ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung nach Satz 2 wird der Flächennutzungsplan wirksam.

ZIA-Bewertung:

Gemäß Neufassung §§ 6a und 10a sollen die Planwerke im Internet veröffentlicht und über ein zentrales Internetportal zugänglich gemacht werden. Es ist nicht eindeutig, ob die „Zugänglichkeit“ durch eine digitale Bereitstellung auf Basis von XPlanung realisiert werden soll, oder ob die Planwerke nur wieder als „simple“ PDF-Dateien bereitgestellt werden sollen. Auch wird nicht deutlich, ob die ortsübliche Bekanntmachung tatsächlich digital erfolgen soll. Der ZIA fordert, die Formulierung entsprechend anzupassen.

Im Rahmen des Online-Zugang-Gesetzes (OZG) und eines transparenten Beteiligungsverfahrens wurde bereits im Auftrag des Bundes und der Länder durch das Bundesland Hamburg ein solche Portal entwickelt, bereitgestellt und finanziert. Die Nutzung dieses bundesweit einsetzbaren Portals wäre somit ein Bekenntnis aller Bundesländer zum OZG und zum gemeinschaftlichen Handeln im Sinne des Einer-für-Alle-Prinzips.

23. § 6a Absatz 2 BauGB

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

ZIA-Bewertung:

Grundsätzlich begrüßt der ZIA barrierefreie Zugänge zu den öffentlichen Planunterlagen zu gewähren. Allerdings sollte der Grundsatz „digital-only“ auch hier gelten.

24. § 6a Absatz 3 BauGB

(3) Dem wirksamen Flächennutzungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

ZIA-Bewertung:

Es fehlt der Verweis auf eine digitale Öffentlichkeitbeteiligung. Der Grundsatz „digital-only“ sollte auch hier gelten.

25. § 9 BauGB

(1) Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden

6. „die Mindestzahl und die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden;“.

7. „die Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet, geändert oder in ihrer Nutzung geändert werden dürfen,

a) bei denen einzelne oder alle Wohnungen die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen, oder

b) bei denen sich ein Vorhabenträger hinsichtlich einzelner oder aller Wohnungen dazu verpflichtet, die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung, einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sichergestellt wird;“.

8. einzelne Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur einschließlich von Pflege- und Betreuungseinrichtungen oder Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind, einzelne Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Pflege- und Betreuungseinrichtungen oder Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind;

14. die Flächen

a) für die Abfallbeseitigung sowie für Ablagerungen,

b) für die Schmutzwasserbeseitigung,

c) zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser sowie die baulichen Maßnahmen zu diesem Zweck, insbesondere Anlagen für die dezentrale Versickerung, Zisternen und Retentionsdächer;“.

16. Gebiete, in denen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen,

20. die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, wobei im Bebauungsplan auf die Möglichkeit der Anordnung eines Pflanz- und Maßnahmegebots nach § 178 hingewiesen werden soll;

23. Gebiete, in denen

a) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

aa) bestimmte Immissionswerte oder Emissionsmengen nicht überschritten werden dürfen oder

bb) bestimmte Luft verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen

b) bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder

Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen,

25. „für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen, insbesondere Dächer und Fassaden, mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzungen oder Wald festgesetzten Flächen

- a) das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- b) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern,

27. „Gebiete, in denen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen zur Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung und Besonnung getroffen werden müssen sowie die Art dieser Maßnahmen.“

ZIA-Bewertung:

Es ist zu begrüßen, dass künftig auch eine Mindestanzahl an Wohnungen festgesetzt werden kann. Gleiches gilt für die Ergänzung der Vorschriften zum geförderten Wohnungsbau.

Die Auflagen für den Wohnungsbau selbst sind jedoch nicht zu erfüllen, beziehungsweise nur unter zu hohen Kosten, so dass eine Vermietung exorbitant wäre.

Zu § 9 (1) Nummer 23 a BauGB

Die Möglichkeit, bestimmte Immissionswerte für bestimmte Teilbereiche eines Gebietes festzusetzen, und somit innerhalb eines Gebietes eine Emissionskontingentierung zu ermöglichen, ist im ersten Schritt zu begrüßen. Die darin enthaltene Logik besagt, dass zukünftig in einem Gebiet an bestimmten Teilgebieten Emissionsverursacher konzentriert, werden dürfen, während es in anderen Gebieten nur wenig stark störende Nutzungen geben darf. In der Folge kann eine solche Regelung der Teilkontingentierung dazu beitragen, die Lärmkonflikte zu entschärfen, da planerisch Abstände zwischen Störern und Gestörten geschaffen werden können. Eine solche Regelung trägt dazu bei, städtebauliche Feinsteuerungen auf lokaler Ebene in Bezug auf schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu erleichtern. Hierdurch wird zumindest auf den ersten Blick das Ziel erreicht, das Lärmschutzrecht zu modernisieren und an die geänderten Lebensverhältnisse in den Innenstädten anzupassen.

Gleichzeitig und hieran macht sich unsere Kritik fest, werden nur die bestehenden Möglichkeiten der planerischen Lärmkonfliktbewältigung bestätigt und einzig ihre Anwendung vereinfacht. Damit wird aber nicht dem Vorschlag des ZIA gefolgt, auch eine höher Dezibel-Werte im Wohnen zuzulassen, wenn passive Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden. Zwar kann die Gemeinde mit der Festsetzungsmöglichkeit von Immissionswerten, die in diesen Überlegungen festgestellt bzw. nach den städtebaulichen Vorstellungen tolerierbaren Höchstgrenzen für Immissionen an einem Standort rechtlich absichern. Es gelten aber weiterhin Lärmschutzwerte der Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm). Es braucht zudem klare Vorgaben der gegenseitigen Verträglichkeit.

ZIA-Petition:

Der Festsetzungskatalog für Bebauungspläne in § 9 BauGB sollte entweder generell für Planfestsetzungen mit städtebaulichem Bezug geöffnet werden oder aber es sollten zumindest Flexibilisierungen für bestimmte Bereiche geschaffen werden. Hierzu zählen insbesondere Flexibilisierungen bei der Art der baulichen Nutzung, um entwicklungsöffnere Nutzungsmischungen und Umstrukturierungen zu erleichtern (z.B. Wohnnutzungen in Kerngebieten oder größere Gestaltungsmöglichkeiten für die Nutzungsmischung in Sondergebieten), eine größere Flexibilität bei der Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln in Baugebieten (insbesondere Verzicht auf ein ungegliedertes Gebiet) sowie größere und vor allem rechtssichere Möglichkeiten bei der Lösung von Immissionskonflikten (etwa durch die Festsetzung von Innenraumpegeln oder von sog. Hamburger Fenstern in Bezug auf Gewerbelärm).

Es sollte in den Nummern 20 und 25 geprüft werden, ob die Soll-Vorschrift zum Pflanz- und Maßnahmengebot zu Problemen in der Anwendung führt, wenn die Gemeinde den Hinweis im Bebauungsplan vergisst und sich Eigentümer im Rechtsschutzverfahren darauf stützen.

26. § 9a Absatz 1 BauGB

Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile, in denen sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein nach § 34 Absatz 1 beurteilt, kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass einzelne Arten der bisher zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

ZIA-Bewertung:

Mit der vorgeschlagenen Neuregelung in § 9a in Verbindung mit § 34 BauGB werden die Voraussetzungen für den Erlass von Teilflächennutzungsplänen geschaffen.

Für den ZIA stellt sich die Frage, an wen sich der Planungsauftrag richtet und ob der gewählte Regelungsvorschlag tatsächlich geeignet ist, neue Potenzialflächen für die Innenentwicklung zu erschließen.

So wird das Verhältnis von § 9a Absatz 1 zu § 9 Absatz 2a BauGB nicht deutlich, letzterer zur Steuerung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Bei einer überschneidenden Anwendung könnten, die am Schutz oder an der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ausgerichteten Voraussetzungen konterkariert werden. Auch das Verhältnis zu faktischen Baugebieten, die nach § 34 Absatz 2 BauGB zu beurteilen sind, bleibt unklar.

27. § 10a BauGB

§ 10a Inkrafttreten des Bebauungsplans; zusammenfassende Erklärung

(1) Der Bebauungsplan wird zusammen mit der Begründung im Internet veröffentlicht und über ein zentrales Internetportal zugänglich gemacht; über den Inhalt des Plans hat die Gemeinde auf Verlangen Auskunft zu geben. Die Internetseite oder Internetadresse, unter der der Bebauungsplan eingesehen werden kann, ist ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung nach Satz 2 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

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

(3) Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

ZIA-Bewertung:

Der ZIA fordert, dass es nur eine bundesweit einheitliche Anlaufstelle zum Abruf jeglichen Bauleitplanungen gibt. Hierfür sollte gesetzlich festgelegt werden, dass die Daten auf einem zentralen Portal des Bundes zur Verfügung gestellt werden sollten. Entsprechend sind die Wörter „des Landes“ wie bereits geplant zu streichen und durch die Wörter „des Bundes“ zu ersetzen. Dabei ist darauf zu achten, dass Bund, Länder und Kommunen einfache digitale Zugänge erhalten, so dass sie tatsächlich Zugriffe auf die digitale Bundesplattform haben und damit digital arbeiten können-

Im Rahmen des Online-Zugang-Gesetzes (OZG) und eines transparenten Beteiligungsverfahrens wurde bereits im Auftrag des Bundes und der Länder durch das Bundesland Hamburg ein solche Portal entwickelt, bereitgestellt und finanziert. Die Nutzung dieses bundesweit einsetzbaren Portals wäre somit ein Bekenntnis aller Bundesländer zum OZG und zum gemeinschaftlichen Handeln im Sinne des Einer-für-Alle-Prinzips.

Gemäß Neufassung §§ 6a und 10a BauGB sollen die Planwerke im Internet veröffentlicht und über ein zentrales Internetportal zugänglich gemacht werden. Es ist nicht eindeutig, ob die „Zugänglichkeit“ durch eine digitale Bereitstellung auf Basis von XPlanung realisiert werden soll, oder ob die Planwerke nur wieder als „simple“ PDF-Dateien bereitgestellt werden sollen. Auch wird nicht deutlich, ob die ortsübliche Bekanntmachung tatsächlich digital erfolgen soll. Der ZIA fordert, die Formulierung entsprechend anzupassen.

28. § 11 BauGB

2. die Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, insbesondere die Grundstücksnutzung, auch hinsichtlich einer Befristung oder einer Bedingung, die Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1a Absatz 3, die Berücksichtigung baukultureller Belange, die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie der Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung;

ZIA-Bewertung:

Der ZIA kritisiert die vorgeschlagene Änderung zur Erweiterung des Tatbestands, da sie neue Voraussetzungen schafft, statt die Verfahren für die städtebaulichen Verträge zu verschlanken und zu beschleunigen.

Es sollte in § 11 BauGB ausdrücklich klargestellt werden, dass vertragliche Regelungen, die aus städtebaulichen Gründen getroffen werden, nicht auf Fälle

beschränkt sind, in denen keine Festsetzungsmöglichkeiten in einem Bebauungsplan bestehen, um so die derzeit bestehenden rechtlichen Unsicherheiten beim kooperativen Städtebau zu reduzieren.

29. § 12 Absatz 1 BauGB

(1) Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Absatz 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag). Die Begründung des Planentwurfs hat die nach § 2 Absatz 1 erforderlichen Angaben zu enthalten. Für die grenzüberschreitende Beteiligung ist eine Übersetzung der Angaben vorzulegen, soweit dies nach den Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig ist.

ZIA-Bewertung:

Der ZIA begrüßt diese Änderung. Sie vereinfacht die Regelungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und fördert die Planungsbeschleunigung.

Die Änderung erfüllt zudem eine wesentliche Forderung aus dem Bündnis für bezahlbaren Wohnraum.

30. § 12 Absatz 3a BauGB

(3a) Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, ist unter entsprechender Anwendung des § 9 Absatz 2 festzusetzen, dass im Rahmen der Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig. Sofern der Vorhaben- und Erschließungsplan infolge der Änderung des Durchführungsvertrages unrichtig wird, ist dieser um einen Vermerk, in dem die Änderungen dargestellt werden, zu ergänzen. Der Vermerk ist ergänzend zum Bebauungsplan entsprechend § 10a Absatz 1 Satz 1 zu veröffentlichen und entsprechend § 10a Absatz 2 Satz 1 zur Einsicht bereitzuhalten.

ZIA-Bewertung:

Der ZIA begrüßt diese Änderung grundsätzlich, sie präzisiert die städtebaulichen Verträge. Es besteht jedoch Ergänzungsbedarf in Verbindung mit den Änderungen in § 11 BauGB.

31. § 13 Absatz 1 BauGB

(1) Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, dient die Änderung allein der Umstellung auf die jeweils geltende Fassung der Baunutzungsverordnung oder wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert oder enthält er lediglich Festsetzungen nach § 9a Absatz 1 und Absatz 2 Nummer 1 oder 2, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1c Absatz 3 Nummer 2 genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

ZIA-Bewertung:

Der ZIA begrüßt diese Änderungen grundsätzlich. Allerdings dürfen für bereits vorhandene (alte) Bebauungspläne keine neuen Maßstäbe formuliert werden. Das wäre praxisfern.

Der ZIA regt an, als Prüfungsmaßstab, auf die alten Vorgaben zurückzugreifen und nicht die neuen, häufig umfangreicheren Vorgaben zum Maßstab für die Planung bzw. der umzubauenden Gebäude zu machen.

32. § 13 Absatz 2 und 3 BauGB

Absatz 2 Nummer 1 wird wie folgt gefasst:

1. „von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 und von der Unterrichtung nach § 4 Absatz 1 abgesehen werden,“.

Absatz 3 Satz 1 wird wie folgt gefasst:

Im vereinfachten Verfahren wird von dem Umweltbericht und der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 1 und 2, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 3 und § 10a Absatz 3 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

ZIA-Bewertung:

Der ZIA begrüßt diese Änderung. Im vereinfachten Verfahren von einer frühen Öffentlichkeitsbeteiligung und von einem Umweltbericht abzusehen. Dies kann ein echter Schub für mehr bundesweite Bautätigkeit sein.

33. § 13a Absatz 2 BauGB

(2) Im beschleunigten Verfahren

1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 sowie Absatz 4 entsprechend;

2. kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;

3. soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden;

4. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1b Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

5. In der Begründung des Bebauungsplans ist darzulegen, welchen Auswirkungen des Klimawandels die nach den getroffenen Festsetzungen zulässigen Nutzungen voraussichtlich ausgesetzt sein werden.

ZIA-Bewertung:

Hier wird das vereinfachte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung um die Prüfung der Auswirkungen des Klimawandels ergänzt. Grundsätzlich hatte der ZIA gefordert, dass die Anforderungen aus dem Klimaschutzgesetz in die Bauleitplanung integriert werden. Allerdings erscheint die gewählte Formulierung als zu unbestimmt. Danach ist für die Kommunen der Prüfungsmaßstab nicht deutlich. Das ist kein Beitrag zur Verfahrenserleichterung und Beschleunigung.

Der ZIA weist darauf hin, dass hier ebenfalls die Vorgaben zur digitalen Prozessgestaltung und -durchführung fehlen.

34. § 13a Absatz 3 BauGB

(3) Bei Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist ortsüblich bekannt zu machen,

1. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 2 aufgestellt werden soll, in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 2 einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe, und

2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne des § 3 Absatz 1 stattfindet. Die Bekanntmachung nach Satz 1 kann mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach „§ 1 Absatz 2 Satz 3 verbunden werden. In den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 2 erfolgt die Bekanntmachung nach Satz 1 nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalls.

ZIA-Bewertung:

Die Aktualisierung der Angabe und die Folgeänderung von §§ 3ff BauGB mit der zukünftigen Betonung der möglichst frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sorgt für mehr Klarheit bei der praktischen Anwendung. Auch hier fehlt der Hinweis auf die digitale Ausgestaltung des Planungsprozesses. Das ist unbedingt zu ergänzen.

35. § 16 Absatz 2 Satz 2 BauGB

Sie kann die Veränderungssperre auch im Internet veröffentlichen und über ein zentrales Internetportal zugänglich machen; § 10a Absatz 1 Satz 2 und Absatz 2 ist entsprechend anzuwenden.

ZIA-Bewertung:

Der ZIA begrüßt, dass die Veränderungssperre auch im Internet zu veröffentlichen ist. Er fordert, dass es nur eine bundesweit einheitliche Anlaufstelle zum Abruf jeglichen Bauleitplanungen gibt. Hierfür sollte gesetzlich festgelegt werden, dass die Daten auf einem zentralen Portal des Bundes zur Verfügung gestellt werden sollten. Entsprechend sind die Wörter „des Landes“ wie bereits geplant zu streichen und durch die Wörter „des Bundes“ zu ersetzen.

Im Rahmen des Online-Zugang-Gesetzes (OZG) und eines transparenten Beteiligungsverfahrens wurde bereits im Auftrag des Bundes und der Länder durch das Bundesland Hamburg ein solche Portal entwickelt, bereitgestellt und finanziert. Die Nutzung dieses bundesweit einsetzbaren Portals wäre somit ein Bekenntnis aller Bundesländer zum OZG und zum gemeinschaftlichen Handeln im Sinne des Einer-für-Alle-Prinzips.

36. § 22 BauGB

(2) Die Gemeinde hat die Satzung ortsüblich bekannt zu machen. Sie kann die Satzung auch im Internet veröffentlichen und über ein zentrales Internetportal zugänglich machen; § 10a Absatz 1 Satz 2 und Absatz 2 ist entsprechend anzuwenden. Für Bestimmungen nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 4 teilt die Gemeinde dem Grundbuchamt den Beschluss über die Satzung, das Datum ihres Inkrafttretens sowie die genaue Bezeichnung der betroffenen Grundstücke vor ihrer Bekanntmachung nach Satz 1 oder ihrer Veröffentlichung nach Satz 2 rechtzeitig mit. Von der genauen Bezeichnung der betroffenen Grundstücke kann in den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nummer 1 und 2 abgesehen werden, wenn die gesamte Gemarkung betroffen ist und die Gemeinde dies dem Grundbuchamt mitteilt.

ZIA-Bewertung:

Der ZIA fordert, dass der gesamte Prozess digital auszugestalten ist, mit nur einer bundesweit einheitlichen Anlaufstelle zum Abruf jeglichen Bauleitplanungen. Hierfür sollte gesetzlich festgelegt werden, dass die Daten auf einem zentralen Portal des Bundes zur Verfügung gestellt werden sollten. Entsprechend sind die Wörter „des Landes“ wie bereits geplant zu streichen und durch die Wörter „des Bundes“ zu ersetzen. Bund, Ländern und Kommunen ist der einfache digitale Zugang zu bereitzustellen.

Im Rahmen des Online-Zugang-Gesetzes (OZG) und eines transparenten Beteiligungsverfahrens wurde bereits im Auftrag des Bundes und der Länder durch

das Bundesland Hamburg ein solche Portal entwickelt, bereitgestellt und finanziert. Die Nutzung dieses bundesweit einsetzbaren Portals wäre somit ein Bekenntnis aller Bundesländer zum OZG und zum gemeinschaftlichen Handeln im Sinne des Einer-für-Alle-Prinzips.

37. § 24 Absatz 1 und 2 BauGB

(1) Der Gemeinde steht ein Vorkaufsrecht zu beim Kauf von Grundstücken

1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, soweit es sich um Flächen handelt, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke oder für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1b Absatz 3 festgesetzt ist,

(2) Das Vorkaufsrecht steht der Gemeinde nicht zu beim Kauf von Erbbaurechten und von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz, es sei denn, durch den Kauf werden sämtliche auf einem Grundstück liegende Wohnungseigentumsrechte in einer Person vereinigt.

ZIA-Bewertung:

Der Geltungsbereich des kommunalen Vorkaufrechts wird durch diese Änderungen erweitert.

38. § 24 Absatz 2a BauGB

(2a) Dem Kauf von Grundstücken steht die Verpflichtung gleich, ein Grundstück in eine Gesellschaft einzubringen.

ZIA-Bewertung:

In § 24 BauGB soll ein neuer Absatz 2a eingefügt werden. Danach soll die Verpflichtung, ein Grundstück in eine Gesellschaft einzubringen, dem Kauf von Grundstücken gleichstehen.

Es ist nicht nachzuvollziehen, welche Umgehungstatbestände mit dem alleinigen Abstellen auf die Einbringung eines Grundstücks in eine Gesellschaft erfasst werden sollen. Eine Umgehung gemeindlicher Vorkaufsrechte durch sog. Share Deals und die (vermeintliche) Gesetzeslücke besteht nicht in Fällen der Einbringung von Grundstücken in eine Gesellschaft, sondern in der Veräußerung von sämtlichen oder fast sämtlichen Anteilen an einer immobilienhaltenden Gesellschaft. Bei kaufähnlichen Umgehungsgeschäften in Form eines Share Deals ist die Anwendung von § 24 BauGB deshalb bereits auch aktuell möglich, wenn das Vorkaufsrecht der Gemeinde von Verkäufer und Käufer umgangen werden soll (BGH, NJW 2012, 1355).

Die hier tatbestandlich neu aufgenommene Einbringung ist jedoch losgelöst von einem Share Deal zu betrachten, da es sich um verschiedene und auch trennbare Vorgänge handelt – dies wird im Referentenentwurf verkannt. Der neue Absatz 2a stellt den Kauf von Grundstücken schlicht mit der Verpflichtung zur Einbringung eines Grundstücks in eine Gesellschaft gleich. Dies ist nicht sachgerecht, da Einbringungsvorgänge grundsätzlich nichts mit einer Umgehung des Vorkaufrechts zu tun haben. Zu üblichen Einbringungsvorgängen zählen z.B. Vorgänge wie eine Kapitalerhöhung oder eine Umwandlung von Gesellschaften nach dem Umwandlungsgesetz. Es gibt eine Unmenge an Einbringungen zum Zwecke steuerlicher oder organisatorischer (Um)Strukturierung ohne anschließenden Verkauf an einen Dritten. Konkret überträgt

etwa ein Großkonzern seine Immobilien in eine eigene Immobiliengesellschaft, ohne Anteile an einen Dritten zu veräußern. Auch die Einbringung zur Herstellung eines Joint Ventures – eine Konstellation, nach der also der Verkäufer nach der Einbringung beteiligt bleibt und der Käufer nur einen Teil der Anteile an der Gesellschaft erwirbt – wäre in der Konstellation des § 24 Absatz 2a BauGB-E erfasst, obwohl es sich hierbei in keinem Fall um Umgehungsgeschäfte handelt.

Darüber hinaus ist die Gleichsetzung von Grundstückskaufverträgen mit der Verpflichtung zur Einbringung von Grundstücken in eine Gesellschaft problematisch, weil die Regelungen des BauGB nicht mit den Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs (kurz: BGB) abgestimmt sind. In vielen Fällen der Einbringung fehlt es bereits an einer Gegenleistung oder die Gegenleistung besteht nicht in einer Zahlung, wie sie das BGB vorschreibt. Denkbar ist z.B., dass der Einbringende im Gegenzug Geschäftsanteile an der Gesellschaft erwirbt, aber eben keine Zahlung erhält. Es besteht dann also kein Kaufvertrag mit einem Kaufpreis, in den die Gemeinde eintreten könnte, was nach § 28 Absatz 2 BauGB durch die Verweise auf die §§ 463 ff. BGB als Voraussetzung ist. Es stellt sich somit die Frage, in welche Verträge die Gemeinde überhaupt eintreten soll, wenn Einbringungsvorgänge – wie oftmals – mit der Übertragung von Gesellschaftsanteilen als Gegenleistung verbunden sind.

ZIA-Petition:

Wir regen an, die Einbringung als neues Tatbestandsmerkmal zu streichen, da diese kein Merkmal einer Umgehung ist und hierdurch regelmäßig Sachverhalte erfasst würden, die gerade keine Umgehung des Vorkaufsrechts darstellen. Mindestens jedoch müsste tatbestandlich insbesondere ein sachlicher und zeitlicher Zusammenhang zu einem tatsächlichen Umgehungsgeschäft hergestellt werden.

39. § 31 BauGB

(3) In einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt, das nach § 201a bestimmt ist, kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Von dem Einzelfallerfordernis nach Satz 1 kann abgesehen werden, wenn die Befreiung

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

2. der Errichtung eines Gebäudes dient, das nach seiner Art nach dem Bebauungsplan zulässig wäre

und entsprechende Befreiungen voraussichtlich auch in vergleichbaren Fällen erteilt werden sollen; die Gemeinde hat den Inhalt der jeweils ersten nach diesem Satz erteilten Befreiung ergänzend zum Bebauungsplan entsprechend § 10a Absatz 1 Satz 1 zu veröffentlichen und entsprechend § 10a Absatz 2 Satz 1 zur Einsicht bereitzuhalten. Von den Sätzen 1 und 2 kann nur bis zum Ende der Geltungsdauer der Rechtsverordnung nach § 201a Absatz 1 oder der Satzung nach § 201a Absatz 2 Gebrauch gemacht werden. Die Befristung in Satz 3 bezieht sich nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Verfahren von der Vorschrift Gebrauch gemacht werden kann. Für die Zustimmung der Gemeinde nach Satz 1 gilt § 36 Absatz 2 Satz 2 entsprechend.

ZIA-Bewertung:

Der ZIA begrüßt diese Änderung. Sie entspricht der Maßnahme 2.14 aus dem Bündnis für bezahlbaren Wohnraum. Es handelt sich um eine Erweiterung der Befreiungsmöglichkeiten von den Festsetzungen eines Bebauungsplans, die es ermöglicht, leichter die Nahverdichtung und Aufstockungen im Gebäudebestand vorzunehmen.

Der ZIA fordert den Wortlaut der Regelung jedoch noch zu überarbeiten. Ein tatsächlicher Schub des Wohnungsbaus entsteht erst, indem ein Dauerrecht eingeführt, der Verweis auf § 201a gestrichen wird.

Außerdem ist nicht nachvollziehbar, warum diese Regelung auf den Einzelfall in beplanten Gebieten beschränkt sein soll. Vielfach gibt es Grundstücke im unbeplanten Innenbereich, die für die Nachverdichtung beispielsweise durch Wohngebäude oder Mixed-use Immobilien sehr geeignet sind. Warum sollen die Kommunen nicht auch in faktischen Baugebieten von Ausnahmen und Befreiungen Gebrauch machen können.

ZIA-Petition:

Die mit dem Baulandmobilisierungsgesetz eingefügte erweiterte Befreiungsmöglichkeit in § 31 Abs. 3 BauGB sollte zur weiteren Flexibilisierung und Beschleunigung und für die Eröffnung innovativer baulicher Lösungsmöglichkeiten in dafür, geeigneten Fällen erweitert werden. Ebenso sollte die Möglichkeit, vom Gebot des Einfügens nach § 34 Abs. 3a BauGB abzuweichen, erweitert werden. Sowohl in § 15 Abs. 1 BauNVO als auch in § 34 Abs. 1 BauGB sollte in Bezug auf das (nachbarschützende) Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme klargestellt werden, dass dieses in der Regel dann nicht verletzt ist, wenn bauliche oder technische Schutzvorkehrungen ergriffen werden, die einen ausreichenden Innenraumschutz gewährleisten, dies also auch dann, wenn untergesetzliche Regelwerke wie die TA-Lärm für den Innenraumschutz auf Außenwerte abstellen.

40. § 34 Absatz 1 BauGB

a) Dem Absatz 1 werden folgende Sätze angefügt:

An nach Satz 1 zulässige Vorhaben können ergänzende Anforderungen gestellt werden, die der Klimaanpassung, insbesondere der Vermeidung und Verringerung von erhöhter Hitzebelastung und Schäden aus Starkregenereignissen, dienen. Die Gemeinde kann durch Satzung die ergänzenden Anforderungen nach Satz 3 für das Gemeindegebiet oder Teile davon näher bestimmen. Die Gemeinde hat die Satzung nach Satz 3 ortsüblich bekannt zu machen. Sie kann die Satzung auch im Internet veröffentlichen und über ein zentrales Internet-portal zugänglich machen; § 10a Absatz 1 Satz 2 und Absatz 2 ist entsprechend anzuwenden.

ZIA-Bewertung:

Der ZIA lehnt die vorgeschlagene Regelung ab. Er sieht das Erfordernis, dass angesichts des Klimawandels und zum Erreichen der Pariser Klimaziele alle Maßnahmen ergriffen werden müssen, gerade um für eine CO₂-Reduktion im Gebäudesektor zu sorgen.

Allerdings stellen sich bei dem vorgelegten Regelungsvorschlag eine Fülle von Fragen. Grundsätzlich ist zu klären, ob bei einem einzelnen Gebäude tatsächlich wirksame Maßnahmen zur Klimaanpassung getroffen werden können. Wirksamer erscheint, ganzheitliche Klimaschutzmaßnahmen zu treffen und über gemeindliche Planungen im

Quartier und über das gesamte Gemeindegebiet tatsächlich wirksame Klimaanpassungsmaßnahmen zu planen, beispielsweise zum Abfluss von Regenwasser bei Starkregen oder zur Verringerung von erhöhter Hitzebelastung.

Der vorgelegte Regelungsvorschlag ist unbestimmt, denn es wird nicht deutlich, an wen sich die Vorgaben richten, an die Gemeinde oder beispielsweise an den Vorhabenträger. Auch wird nicht vorgegeben, was im Einzelnen zu leisten ist. Bei der Festsetzung von Anforderungen im Einzelfall droht zudem eine ungerechtfertigte Ungleichbehandlung der Unternehmen im Gemeindegebiet. Während bei Bauanträgen von Betrieben im Geltungsbereich von bestehenden Bebauungsplänen keine ergänzenden Anforderungen zur Klimaanpassung gestellt werden können, soll dies bei Vorhaben im unbeplanten Bereich ermöglicht werden.

Die aufgezeigten Fragen verdeutlichen, dass der Regelungsvorschlag jedenfalls nicht zur Beschleunigung der Entwicklung von Grundstücken im Innenbereich dienen wird.

41. § 34 Absatz 3a BauGB

(3a) Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung

1. einem der nachfolgend genannten Vorhaben dient:

a) der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs,

b) der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gebäudes für Wohnzwecke oder

c) der Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung oder

d) der Errichtung einer baulichen Anlage zu Wohnzwecken, wenn sich das Vorhaben nach seiner Art gemäß Absatz 1 oder 2 einfügt,

2. städtebaulich vertretbar ist und

3. auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Satz 1 findet keine Anwendung auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können. In den Fällen des Satzes 1 Nummer 1 Buchstabe b bis c kann darüber hinaus vom Erfordernis des Einfügens im Einzelfall im Sinne des Satzes 1 in mehreren vergleichbaren Fällen abgewichen werden, wenn die übrigen Voraussetzungen des Satzes 1 vorliegen und die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht erforderlich ist.

ZIA-Bewertung:

Der ZIA begrüßt diese Erweiterung des Abweichungsbestand. Hierdurch kann das Potenzial zusätzlichen Wohnraum gerade durch Erweiterungen und Aufstockungen zu schaffen, gehoben werden. Unklar bleibt jedoch, wie sich die Regelung zur Einhaltung von Abstandsflächen verhält.

42. § 34 Absatz 6 BauGB

(6) Bei der Aufstellung der Satzungen nach Absatz 1 Satz 4 oder Absatz 1 Satz 4 Nummer 2 und 3 sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden. Auf die Satzungen nach Absatz 1 Satz 4 oder Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 bis 3 ist „§ 10a Absatz 1 und 2 entsprechend anzuwenden.

ZIA-Bewertung:

Der ZIA begrüßt diese Änderung. Sie erfüllt die Maßnahme 2.14 aus dem Bündnis für bezahlbaren Wohnraumbündnis.

43. § 58a BauGB

§ 58a Sozialer Flächenbeitrag in Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt

In einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt, das im Zeitpunkt der Beschlussfassung gemäß § 47 nach § 201a bestimmt ist, kann die Gemeinde verlangen, dass der Vorteilsausgleich nach § 57 Satz 5 oder § 58 Absatz 1 Satz 4 statt in Geld ganz oder teilweise in Form einer der Gemeinde ausschließlich für den sozialen Wohnungsbau zweckgebunden zuzuteilenden Fläche ausgeglichen wird (sozialer Flächenbeitrag), wenn die Errichtung des sozialen Wohnungsbaus durch die Gemeinde innerhalb angemessener Frist sichergestellt ist. Stehen der Gemeinde in einem Umlegungsverfahren gegenüber mehreren Beteiligten Ansprüche nach § 57 Satz 5 oder § 58 Absatz 1 Satz 4 zu, ist der soziale Flächenbeitrag anteilig nach dem Verhältnis der eingebrachten Grundstücke von diesen aufzubringen. Die Wirksamkeit des Verlangens wird durch das Ende der Geltungsdauer der Rechtsverordnung oder Satzung nach § 201a nicht berührt.

ZIA-Bewertung:

Der ZIA erkennt an, dass diese Änderung die Erreichung der Klimaziele von Paris verfolgt. Als Verband hat sich der ZIA verpflichtet, die Pariser Klimaziele erreichen zu wollen. Insofern wird das Ziel ausdrücklich unterstützt, mit der vorgeschlagenen Änderung, einen Beitrag für eine klimagerechte Stadt zu leisten und Überhitzungen zu vermeiden.

Allerdings ist dieser Tatbestand sehr weit gefasst und unbestimmt, so dass der damit einhergehende Aufwand nicht absehbar ist. Es ist auch nicht deutlich, welche Fristen beispielsweise für Vorhaben des sozialen Wohnungsbaus gelten sollen.

Zudem sind keine Erleichterungen für Milieuschutzgebiete in den Änderungen enthalten. Im Gesamtkontext der Sanierung und des Schutzes der Lebens- und Aufenthaltsqualität sind entsprechende Erleichterungen für Milieuschutzgebiete zwingend notwendig.

44. § 135a Absatz 1 BauGB

1. Festgesetzte Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1b Absatz 3 sind vom Vorhabenträger durchzuführen. Die erfolgte Durchführung ist der Gemeinde anzuzeigen.

ZIA-Bewertung:

Der ZIA lehnt die zusätzliche Verpflichtung des Vorhabenträgers verbunden mit der zusätzlichen Anzeigepflicht und deren Kontrolle ab. Dies erhöht den Bürokratieaufwand.

45. § 135a Absatz 3 BauGB

Die Gemeinde erhebt einen Kostenerstattungsbetrag zur Deckung ihres Aufwands für Maßnahmen zum Ausgleich einschließlich der Bereitstellung hierfür erforderlicher Flächen und einschließlich von Pflegemaßnahmen, die über einen Zeitraum von längstens fünf Jahren durchgeführt werden; eine Kostenerstattung für Pflegemaßnahmen über einen längeren Zeitraum als fünf Jahre kann vertraglich vereinbart werden.

ZIA-Bewertung:

Der ZIA lehnt die vorgeschlagene Änderung ab. Dies führt zu einer Erweiterung der Umlagefähigkeit von Erschließungskosten auf die Unternehmen, die gemäß §§ 123ff BauGB der Gemeinde obliegen.

46. § 136 BauGB

(2) Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn

1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht,
2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen oder
3. das Gebiet einen erheblichen Anpassungsbedarf an die Auswirkungen des Klimawandels aufweist.

ZIA-Bewertung:

Der Änderungen führen zu einer Erweiterung des Tatbestands der städtebaulichen Missstände um Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung. Grundsätzlich ist diese Änderung zu begrüßen, erfüllt sie doch die Forderung des ZIAs, Klimaanpassungsmaßnahmen in das Baugesetzbuch zu integrieren. Die Formulierung selbst ist jedoch sehr unbestimmt, so wird nicht deutlich, was Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sein sollen.

47. § 143 BauGB

§ 143 Absatz 1 wird wie folgt gefasst:

(1) Die Gemeinde hat die Sanierungssatzung ortsüblich bekannt zu machen. Sie kann die Satzung auch im Internet veröffentlichen und über ein zentrales Internetportal zugänglich machen; § 10a Absatz 1 Satz 2 und Absatz 2 ist entsprechend

anzuwenden. In der Bekanntmachung oder Veröffentlichung nach den Sätzen 1 und 2 ist – außer im vereinfachten Sanierungsverfahren – auf die Vorschriften des Dritten Abschnitts hinzuweisen. Mit der Bekanntmachung nach Satz 1 oder entsprechend § 10a Absatz 1 Satz 2 wird die Sanierungssatzung rechtsverbindlich.

ZIA-Bewertung:

Der ZIA fordert, dass das „digital only Prinzip“ auch für das besondere Städtebaurecht gilt und so ist zu ergänzen, dass die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen grundsätzlich auch digital erstellt, bearbeitet und über eine bundesweit einheitliche Anlaufstelle zum Abruf bereitgestellt werden müssen. Hierfür sollte gesetzlich festgelegt werden, dass die Daten auf einem zentralen Portal des Bundes zur Verfügung gestellt werden sollten.

Im Rahmen des Online-Zugang-Gesetzes (OZG) und eines transparenten Beteiligungsverfahrens wurde bereits im Auftrag des Bundes und der Länder durch das Bundesland Hamburg ein solche Portal entwickelt, bereitgestellt und finanziert. Die Nutzung dieses bundesweit einsetzbaren Portals wäre somit ein Bekenntnis aller Bundesländer zum OZG und zum gemeinschaftlichen Handeln im Sinne des Einer-für-Alle-Prinzips.

48. § 162 BauGB

§ 162 Absatz 2 wird wie folgt geändert:

(2) Der Beschluss der Gemeinde, durch den die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets ganz oder teilweise aufgehoben wird, ergeht als Satzung. Die Satzung ist ortsüblich bekannt zu machen. Die Gemeinde kann auch ortsüblich bekannt machen, dass eine Satzung zur Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets beschlossen worden ist; § 10 Absatz 3 Satz 2 bis 5 ist entsprechend anzuwenden. Mit der Bekanntmachung nach Satz 2 oder entsprechend § 10a Absatz 1 Satz 2 wird die Satzung rechtsverbindlich.

ZIA-Bewertung:

Der ZIA fordert, dass das „digital only Prinzip“ auch für das besondere Städtebaurecht gilt und so ist zu ergänzen, dass die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen grundsätzlich auch digital erstellt, bearbeitet und über eine bundesweit einheitliche Anlaufstelle zum Abruf bereitgestellt werden müssen. Hierfür sollte gesetzlich festgelegt werden, dass die Daten auf einem zentralen Portal des Bundes zur Verfügung gestellt werden sollten.

Im Rahmen des Online-Zugang-Gesetzes (OZG) und eines transparenten Beteiligungsverfahrens wurde bereits im Auftrag des Bundes und der Länder durch das Bundesland Hamburg ein solche Portal entwickelt, bereitgestellt und finanziert. Die Nutzung dieses bundesweit einsetzbaren Portals wäre somit ein Bekenntnis aller Bundesländer zum OZG und zum gemeinschaftlichen Handeln im Sinne des Einer-für-Alle-Prinzips.

49. § 164 b Absatz 2

(1) Schwerpunkt für den Einsatz solcher Finanzhilfen sind

1. die Stärkung von Innenstädten und Ortsteilzentren in ihrer städtebaulichen Funktion unter besonderer Berücksichtigung des Wohnungsbaus sowie der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, unter Berücksichtigung des Anpassungsbedarfs an die Auswirkungen des Klimawandels,

ZIA-Bewertung:

Es ist konsequent, dass Finanzhilfen gezielt hierfür eingesetzt werden sollen.

50. § 165 BauGB

§ 165 wird wie folgt geändert:

2. das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erfordert, insbesondere zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten, zur Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, zur Wiedernutzung brachliegender Flächen oder zur Anpassung an den Klimawandel, Absatz 8 wird wie folgt gefasst:

(8) Die Entwicklungssatzung ist ortsüblich bekannt zu machen. Die Gemeinde kann die Satzung auch im Internet veröffentlichen und über ein zentrales Internetportal zugänglich machen; § 10a Absatz 1 Satz 2 und Absatz 2 ist entsprechend anzuwenden. In der Bekanntmachung oder Veröffentlichung nach den Sätzen 1 und 2 ist auf die Genehmigungspflicht nach den §§ 144, 145 und 153 Absatz 2 hinzuweisen. Mit der Bekanntmachung nach Satz 1 oder entsprechend § 10a Absatz 1 Satz 2 wird die Satzung rechtsverbindlich.

ZIA-Bewertung:

Der ZIA fordert, dass das „digital only Prinzip“ auch für das besondere Städtebaurecht gilt und so ist zu ergänzen, dass die städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen grundsätzlich auch digital erstellt, bearbeitet und über eine bundesweit einheitliche Anlaufstelle zum Abruf bereitgestellt werden müssen. Hierfür sollte gesetzlich festgelegt werden, dass die Daten auf einem zentralen Portal des Bundes zur Verfügung gestellt werden sollten.

Im Rahmen des Online-Zugang-Gesetzes (OZG) und eines transparenten Beteiligungsverfahrens wurde bereits im Auftrag des Bundes und der Länder durch das Bundesland Hamburg ein solche Portal entwickelt, bereitgestellt und finanziert. Die Nutzung dieses bundesweit einsetzbaren Portals wäre somit ein Bekenntnis aller Bundesländer zum OZG und zum gemeinschaftlichen Handeln im Sinne des Einer-für-Alle-Prinzips.

51. § 175 BauGB

(1) Beabsichtigt die Gemeinde, ein Baugebot (§ 176), ein Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot (§ 177), ein Pflanz- und Maßnahmengebot (§ 178) oder ein Rückbau- oder Entsigelungsgebot (§ 179) zu erlassen, soll sie die Maßnahme vorher mit den Betroffenen erörtern. Die Gemeinde soll die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstigen Nutzungsberechtigten im Rahmen ihrer Möglichkeiten beraten, wie die Maßnahme durchgeführt werden kann und welche Finanzierungsmöglichkeiten aus öffentlichen Kassen bestehen.

(2) Die Anordnung von Maßnahmen nach den §§ 176 und 177 bis 179 setzt voraus, dass die alsbaldige Durchführung der Maßnahmen aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist; bei Anordnung eines Baugebots nach § 176 oder eines Modernisierungs- und Instandsetzungsgebots nach § 177 kann dabei auch ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung berücksichtigt werden. Dies ist unter anderem insbesondere dann der Fall, wenn es sich um ein nach § 201a bestimmtes Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt.

(3) Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte haben die Durchführung der Maßnahmen nach den §§ 176 bis 179 zu dulden.

(4) Die §§ 176 und 177 bis 179 sind nicht auf Grundstücke anzuwenden, die den in § 26 Nummer 2 bezeichneten Zwecken dienen, und auf die in § 26 Nummer 3 bezeichneten Grundstücke. Liegen für diese Grundstücke die Voraussetzungen für die Anordnung eines Gebots nach den §§ 176 und 177 bis 179 vor, soll auf Verlangen der Gemeinde der Bedarfsträger die entsprechenden Maßnahmen durchführen oder ihre Durchführung dulden, soweit dadurch nicht die Erfüllung seiner Aufgaben beeinträchtigt wird.

ZIA-Bewertung:

Der ZIA hat sich zur Erreichung der Pariser Klimazielen verpflichtet. Dieser Vorschlag ist ein Schritt in Richtung einer klimagerechten Stadt, auch um Überhitzungen zu vermeiden.

Noch immer können nicht alle Bauwilligen und Genehmigungsbehörden mit den besonderen Herausforderungen bei ungenutzten Brachflächen sowie leerstehenden und sanierungsbedürftigen Gebäudebeständen umgehen. Insofern ist es zu begrüßen, wenn ein Erörterungstermin mit den Beteiligten angedacht und gesetzlich vorgeschrieben wird.

Fraglich ist allerdings, wie dies durch die unteren Baubehörden, die bereits jetzt überlastet sind, zu leisten ist. Ebenso ist nicht ersichtlich, welcher Mehraufwand sich für Unternehmen ergibt.

Positiv und zwingend notwendig ist zudem, dass Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte, die Durchführung der Maßnahmen nach den §§ 176 bis 179 zu dulden müssen.

Allerdings ist dieser Tatbestand sehr weit gefasst und unbestimmt, so dass die damit einhergehenden Kosten für die Unternehmen nicht absehbar sind. Der Wortlaut ist abzulehnen.

52. § 176 BauGB

(1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist

3. sein Grundstück mit einer oder mehreren Wohneinheiten zu bebauen, wenn in dem Bebauungsplan Wohnnutzungen zugelassen sind und wenn es sich um ein nach § 201a Absatz 1 oder der Satzung nach § 201a Absatz 2 bestimmtes Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt; dabei kann die Gemeinde auch ein den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechendes Maß der Nutzung anordnen.

ZIA-Bewertung:

Die Verschiebung der Familienschutzklausel von Absatz 3 in Absatz 4 ist kritisch zu bewerten, da diese hierdurch formaljuristisch herabgestuft wird.

53. § 178 BauGB

Die Gemeinde soll den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, auf seinem Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist die nach § 9 Absatz 1 Nummer 20 oder 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans umzusetzen; § 175 Absatz 2 bleibt unberührt. Dies gilt insbesondere, wenn die Festsetzungen nicht innerhalb von fünf Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans umgesetzt wurden. Satz 1 gilt entsprechend für festgesetzte Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich nach § 1b Absatz 3, wenn der Vorhabenträger seinen Verpflichtungen nach § 135a Absatz 1 nicht spätestens zum Beginn der Baumaßnahme nachgekommen ist.

ZIA-Bewertung:

Hierbei handelt es sich um eine Konkretisierung der in § 9 Absatz 1 Nummer 20 oder 25 getroffene Festlegungen zur Fassaden- und Dachbegrünung.

Die Erweiterung des Pflanz- und Maßnahmegebots für nicht umgesetzte Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann bei Wohngebäuden die Möglichkeit eröffnen, einfacher Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen. Regelmäßig Schwierigkeiten ergeben sich bei denkmalgeschützten Gebäuden und den Abstimmungen mit dem Denkmalschutz.

Der ZIA weist darauf hin, dass bei Gewerbeimmobilien - wie Büroimmobilien, Einkaufszentren oder Hotels und gleichermaßen bei gemischt genutzten Immobilien - die Bepflanzung von Dächern in Konkurrenz zu bereits vorhandener oder zu realisierender Haustechnik steht, so dass gleichzeitig eine Begrünung nicht möglich ist.

Die Begrünung von Fassaden ist stets sehr aufwendig und nur durch hohen Ressourcen- und Kostenaufwand möglich. Bei einzelnen Bauprojekten wurden diese bereits wieder zurückgebaut, weil der ökologische Nutzen nicht nachgewiesen werden konnte. Insofern muss im Einzelfall geprüft und abgewogen werden, ob eine solche Bepflanzung sinnvoll ist.

Der ZIA hält vor diesem Hintergrund derartige Festlegung auf der Ebene des Bebauungsplans für schwierig.

54. § 191 BauGB

Über die Berücksichtigung von Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in der Bauleitplanung und bei der Vorhabenzulassung hinaus stehen den Gemeinden nach diesem Gesetzbuch zur Verbesserung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung auf ihrem Gemeindegebiet insbesondere Vorkaufsrechte im Sinne des § 24 Absatz 1 Nummer 1, Nummer 3, Nummer 7 und des § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1, städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im Sinne der §§ 136 bis 151, städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen im Sinne der §§ 165 bis 171, Stadtumbaumaßnahmen im Sinne der §§ 171a bis 171d, städtebauliche Gebote im

Sinne der §§ 177 bis 179 sowie bei entsprechender Umsetzung durch die Länder private Initiativen des § 171f zu Verfügung.

ZIA-Bewertung:

Der ZIA lehnt diesen Regelungsvorschlag ab, allen voran mit Blick auf die unscharfen Regelungsvorschläge zu §§ 24, 25 BauGB, wenn Grundstücke innerhalb einer Familie in eine Gesellschaft eingebracht werden, sollte kein Vorkaufsrecht ausgelöst und in der Folge auch kein Zugriff der Gemeinde auf Grundstücke zum Zwecke des Klimaschutzes und der Klimaanpassung erfolgen.

55. § 201a BauGB

(1) Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit einer Geltungsdauer von jeweils höchstens fünf Jahren Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt zu bestimmen. Die Rechtsverordnung nach Satz 1 gilt für die Anwendung der Regelungen „§ 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3, § 31 Absatz 3, § 58a, § 175 Absatz 2 Satz 2 und § 176 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 und Absatz 10. Ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn

1. die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht. Eine Rechtsverordnung nach Satz 1 muss spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2026 außer Kraft treten.

Sie muss begründet werden. Aus der Begründung muss sich ergeben, auf Grund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. Die betroffenen Gemeinden und die auf Landesebene bestehenden kommunalen Spitzenverbände sollen vor dem Erlass der Rechtsverordnung beteiligt werden.

ZIA-Bewertung:

Der ZIA begrüßt diese quantitative Höchstgrenze; das schafft Planungssicherheit.

56. § 214 BauGB

1. entgegen § 1 Absatz 4 die von der Planung berührten Belange, die der Gemeinde bekannt waren oder hätten bekannt sein müssen, in wesentlichen Punkten nicht zutreffend ermittelt oder bewertet worden sind und wenn der Mangel offensichtlich und auf das Ergebnis des Verfahrens von Einfluss gewesen ist;
2. die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Absatz 2, § 4 Absatz 2, § 4a Absatz 3, Absatz 4 Satz 2, nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3, auch in Verbindung mit § 13a Absatz 2 Nummer 1, nach § 22 Absatz 9 Satz 2, § 34 Absatz 6 Satz 1 sowie § 35 Absatz 6 Satz 5 verletzt worden sind; dabei ist unbeachtlich, wenn

- a) bei Anwendung der Vorschriften einzelne Personen, Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange nicht beteiligt worden sind, die entsprechenden Belange jedoch unerheblich waren oder in der Entscheidung berücksichtigt worden sind,
- b) einzelne Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, gefehlt haben,
- c) (weggefallen)
- d) bei Vorliegen eines wichtigen Grundes nach § 3 Absatz 2 Satz 1 nicht für die Dauer einer angemessenen längeren Frist im Internet veröffentlicht worden ist und die Begründung für die Annahme des Nichtvorliegens eines wichtigen Grundes nachvollziehbar ist,
- e) bei Anwendung des § 3 Absatz 2 Satz 5 der Inhalt der Bekanntmachung zwar in das Internet eingestellt wurde, aber die Bekanntmachung und die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 zu veröffentlichenden Unterlagen nicht über ein zentrales Internetportal zugänglich gemacht wurden,

ZIA-Bewertung:

Der ZIA fordert, dass das „digital only Prinzip“ auch für die Verfahrensvorschriften zur Beachtlichkeit von Verfahrensfehlern Anwendung finden.

57. § 237 BauGB

§ 237 Überleitungsvorschriften für die Bildung von Wohnungseigentum

Verordnungen, die unter Anwendung von § 250 Absatz 1 Satz 6 in der bis zum ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens Artikel 12 Satz 1] geltenden Fassung erlassen worden sind, gelten auch nach Inkrafttreten von § 250 in der Fassung vom ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens Artikel 12 Satz 1], bis zu dem in der jeweiligen Verordnung festgesetzten Zeitpunkt ihres Außerkrafttretens fort.

ZIA-Bewertung:

Der ZIA begrüßt grundsätzlich diese Änderung. Es sind zusätzliche Ergänzungen erforderlich.

58. § 246 Absatz 2 BauGB

(2) Die Länder Berlin und Hamburg bestimmen, welche Form der Rechtsetzung an die Stelle der in diesem Gesetzbuch vorgesehenen Satzungen tritt. Das Land Bremen kann eine solche Bestimmung treffen. Die Länder Berlin, Bremen und Hamburg können eine von § 10a Absatz 1 und 2, § 16 Absatz 2, § 22 Absatz 2, § 143 Absatz 1, § 162 Absatz 2 Satz 2 bis 4 und § 165 Absatz 8 abweichende Regelung treffen.

(11) Soweit in einem festgesetzten Baugebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung oder in einem Gebiet nach § 34 Absatz 2 Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zugelassen werden können, gilt § 31 Absatz 1 mit der Maßgabe, dass Anlagen für soziale Zwecke, die der Unterbringung und weiteren Versorgung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden dienen, dort bis zum Ablauf des 31. Dezember 2027 in der Regel zugelassen werden sollen; dies gilt nur, soweit es sich nicht um ein Industriegebiet nach § 9 der Baunutzungsverordnung handelt. Satz 1 gilt entsprechend für in übergeleiteten Plänen festgesetzte Baugebiete, die den von Satz 1 erfassten Baugebieten vergleichbar sind.

ZIA-Bewertung:

Der ZIA kritisiert die vorgelegten Änderungsvorschläge als zu geringfügig. Es ist dringend erforderlich, um für bezahlbaren und klimagerechten Wohnraum zu sorgen, auch Bauflächen dafür bereitzustellen.

Der ZIA hat seit langem gefordert, den Tatbestand des § 246 Absatz 14 BauGB für Flüchtlingsunterkünfte auch für die Schaffung von Wohnraum zu erweitern. Das bietet eine kurzfristige Bereitstellung von Bauflächen. Mit dem Maßnahmenpaket Bau vom 25.09.2023 wurde es von der Bundesregierung beschlossen. Wörtlich heißt es:

„Dazu wird eine an die Generalklausel des § 246 Absatz 14 Baugesetzbuch (BauGB) angelehnte Sonderregelung befristet bis zum 31.12.2026 geschaffen.“

Dem ZIA ist bekannt, dass das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen dafür eine Vorlage erstellt hat, zu der er auch Stellung bezogen hat. Er empfiehlt dringend, endlich dem Beschlussvorschlag eines an § 246 Absatz 14 BauGB angelehnten Regelungsvorschlags zu folgen. Alles andere trägt nicht zur Planungsbeschleunigung für den Wohnungsbau bei und schafft nicht mehr Freiraum für Wohnraum.

59. § 250 BauGB

(1) Sofern Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne von § 201a Absatz 1 Satz 3 und 4 vorliegen und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind, bedarf bei Wohngebäuden, die bereits am Tag des Inkrafttretens der Rechtsverordnung nach Satz 3 bestanden, die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes der Genehmigung. Das Genehmigungserfordernis nach Satz 1 gilt nicht, wenn sich in dem Wohngebäude nicht mehr als fünf Wohnungen befinden. Die Landesregierungen werden ermächtigt, die Gebiete nach Satz 1 durch Rechtsverordnung zu bestimmen, die spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2027 außer Kraft treten muss. Sie muss begründet werden. Aus der Begründung muss sich ergeben, auf Grund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. In der Rechtsverordnung nach Satz 3 kann eine von Satz 2 abweichende Anzahl an Wohnungen bestimmt werden; diese Anzahl kann zwischen drei und 15 liegen.

ZIA-Bewertung:

Der ZIA kritisiert diese Änderung. Besonders die Verlängerung der Frist bis 2027 wirft erneute Planungsunsicherheit auf. Eine Entfristung dieser Maßnahmen ist notwendig, um die dringend notwendigen Sanierungsmaßnahmen mit positiven Klimaeffekt durch privates Kapital stemmen zu können.

Außerdem regt der ZIA an klarzustellen, dass die Regelung nur für vorhandene Wohngebäude gilt und nicht für den Wohnungsneubau. Eine Anwendung der Regelung beispielsweise zur Nachverdichtung, durch Dachausbauten oder Aufstockungen, erscheint nicht zielführend. Vielmehr ist die Zielsetzung der Regelung Mietende vor der Verdrängung zu schützen.

II. Im Einzelnen: Änderungen der Baunutzungsverordnung

60. § 7 BauNVO

(1) Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Sie dienen auch dem Wohnen, soweit der Bebauungsplan dies festsetzt.

(2) Zulässig sind

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
3. Musikclubs,
4. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
7. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
8. sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nummer 6 fallen,
2. Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nummer 7 und 8 und 7 fallen.

(4) Für Teile eines Kerngebiets kann, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, festgesetzt werden, dass

1. oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind oder
2. in Gebäuden ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist.

Dies gilt auch, wenn durch solche Festsetzungen dieser Teil des Kerngebiets nicht vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dient.

ZIA-Bewertung:

Durch die vorgeschlagene Änderung in § 7 Absatz 1 Baunutzungsverordnung (im Folgenden: BauNVO) wird eine der Verabredungen aus dem Bund-Länder-Pakt für Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung umgesetzt, zügige Nutzungsänderungen im Bestand und zusätzliche Baurechte im Siedlungsbereich zu ermöglichen, um schnell neuen Wohnraum zu schaffen.

Der ZIA hat die Änderung der Gebietscharakteristik im Kerngebiet zugunsten des Wohnens und einer stärkeren Nutzungsmischung stets gefordert und freut sich, dass diesem Vorschlag nun entsprochen wird.

Positiv hervorzuheben ist, dass sich hierdurch eine stärkere Nutzungsmischung den Leitvorstellungen der Neuen Leipzig-Charta entsprechend umsetzen lässt.

Zu hoffen ist, dass durch die Änderung Umnutzungen von Büro- oder Gewerbeflächen im Kerngebiet zugunsten von Wohnnutzungen erleichtert werden, was gerade für leerstehende Großimmobilien neue Nutzungskonzepte eröffnet.

Die vorgeschlagene Neuregelung ermöglicht auch eine Bewilligung von Entscheidungen nach § 31 Abs. 3 BauGB, da Wohnungen im Einzelfall im Wege von Befreiungen nunmehr auch in den Kerngebieten – also den Innenstädten - zugelassen werden können.

Allerdings ist eine stärkere Nutzungsmischung nur zu erreichen, auch mit Blick auf die ZIA-Mitglieder aus Einzelhandel und anderen Gewerbeimmobilien, wenn gleichzeitig die Lärmvorgaben entsprechend flexibilisiert werden. Es gilt in jedem Fall zu verhindern, dass vorhandene Gewerbebetriebe in ihrer Tätigkeit eingeschränkt werden.

ZIA-Petition:

Der ZIA schlägt vor, mit der Veränderung in § 7 Absatz 1 BauNVO eine Reform der TA-Lärm zu verbinden. Es gilt in diesem Zusammenhang eine enge Verknüpfung des Gesetzesvorhabens der zweiten Verwaltungsvorschrift zur Änderung der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz mit der hier vorgelegten Novelle der Baunutzungsvorordnung vorzunehmen.

61. § 11 BauNVO

(1) Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 4 bis 10 wesentlich unterscheiden.

(2) Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Als sonstige Sondergebiete kommen insbesondere in Betracht

Gebiete für den Fremdenverkehr, wie Kurgelände und Gebiete für die Fremdenbeherbergung, auch mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits,

Gebiete für Musikclubs, Ladengebiete, Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe, Gebiete für Messen, Ausstellungen und Kongresse, Hochschulgebiete, Klinikgebiete, Hafengebiete,

Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Windenergie und solare Strahlungsenergie, dienen, einschließlich der unmittelbaren Nutzung der erneuerbaren Energien Anlagen zur Herstellung und Speicherung von Wasserstoff.

(3) Bei Einzelhandelsbetrieben, deren Warenangebot vornehmlich Lebensmittel sind, besteht bei einer Überschreitung der Geschossfläche nach Satz 3 ein wesentlicher Anhaltspunkt für das Nichtvorliegen von Auswirkungen im Sinne des Satzes 2, wenn die Überschreitung nicht mehr als 300 Quadratmeter beträgt und allein der

Erweiterung des Lebensmittelsortiments sowie der Vergrößerung der Gänge und des Kassenbereichs in den Verkaufsräumen dient.

ZIA-Bewertung:

Der ZIA begrüßt im Grundsatz, dass in § 11 Absatz 3 BauNVO mit einem neuen Satz 5 eine neue Regelung zum Lebensmitteleinzelhandel getroffen wird, die auf die zunehmend höhere Geschossfläche der Betriebe reagiert.

Aus Sicht des ZIA greift die vorgeschlagene Erweiterung um lediglich 300 m² aber zu kurz, ist unflexibel und auch europarechtlich angreifbar. In der Praxis der ZIA-Mitgliedsunternehmen zeigt sich, dass Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe auch bei einer Geschossfläche von über 1 200 Quadratmetern in erster Linie nur ein nahversorgungsrelevantes Sortiment anbieten. Aus diesem Grund findet die Regelung des § 11 Absatz 3 Satz 3 BauNVO in immer geringerem Maße Anwendung. Allerdings sorgt eine Begrenzung auf nun 1 500 Quadratmetern keineswegs dauerhaft für eine Erleichterung der Genehmigungspraxis.

Der ZIA weist darauf hin, dass die Einschränkung auf die Erweiterung des Lebensmittelsortiments sowie die Vergrößerung der Gänge und des Kassenbereichs realitätsfern ist. Größere Lebensmittelläden entstehen ebenso aus mehr Flächen in den Ein- und Ausgangsbereichen, in den vom Kunden betretbare Pfandrückgaberräumen, ferner den Stellflächen für Einrichtungsgegenstände wie Regale sowie Warenpräsentations- und -ausgabetheken. Dazu kommen Flächen für betrieblich erforderliche Arbeitsflächen des Personals, für Kunden-WCs sowie von den Kunden betret- und begehbare Verkehrsflächen, auf denen typischerweise keine Warenpräsentation stattfinden, die aber aus betrieblichen Gründen zur Verbindung von Verkaufsräumen und -ebenen erforderlich sind.

ZIA-Petition:

Eine Möglichkeit wäre, die Festsetzung von Verkaufsflächen als zusätzlichen quantitativen Parameter wie GFZ, GRZ und BMZ für das Maß der baulichen Nutzung zu betrachten, an dem sich in der Genehmigungspraxis orientiert werden kann. Eine minimale Überschreitung über eine spezifisch festgelegte Quadratmeterzahl müsste dann nicht immer begründet werden, was die Genehmigung erleichtert.

62. § 12 Absatz 3 BauNVO

(3) Unzulässig sind Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 Tonnen sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge in allgemeinen Wohngebieten.

ZIA-Bewertung:

Der ZIA setzt sich grundsätzlich für eine Aufhebung der Stellplatzverpflichtungen ein und begrüßt, dass die bisherigen Stellplatzanforderungen in reinen Wohngebieten entfallen. Dies ist eine Erleichterung.

63. § 15 Absatz BauNVO

(1) Die in den §§ 4 bis 14 aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen sind im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen

Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.

(2) Die Anwendung des Absatzes 1 hat nach den städtebaulichen Zielen und Grundsätzen § 1b Absatz 1 des Baugesetzbuchs zu erfolgen.

ZIA-Bewertung:

Im Städtebaurecht besteht immer ein Spannungsverhältnis dahingehend, dass einerseits die Baumöglichkeiten des Einzelnen nicht über Gebühr eingeschränkt werden sollen, andererseits dafür Sorge getragen werden muss, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist und die Interessen der Nachbarschaft gewahrt werden (Gebot der wechselseitigen Rücksichtnahme). Dem tragen grundsätzlich die Inhalte eines Bebauungsplans oder ansonsten neben den ohnehin einzuhaltenden bauordnungsrechtlichen Anforderungen die Zulässigkeitskriterien des § 34 BauGB für den unbeplanten Innenbereich und des § 35 BauGB für den Außenbereich Rechnung.

Allerdings sollte im Hinblick auf den Immissionsschutz im § 15 BauNVO für beplante Gebiete geregelt werden, dass dem Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme in der Regel ausreichend Rechnung getragen ist, wenn durch bauliche oder technische Schutzvorkehrungen für Aufenthaltsräume ein ausreichender Innenraumschutz gewährleistet ist, dies also auch dann, wenn untergesetzliche Regelwerke (vor allem aus Gründen der Vereinfachung) hierbei auf Außenwerte abstellen (in der Regel auf einen Wert vor einem zu geöffneten Fenster des betreffenden Aufenthaltsraums).

ZIA-Petition:

In § 15 Abs. 1 BauNVO sollte in Bezug auf das (nachbarschützende) Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme klargestellt werden, dass dieses in der Regel dann nicht verletzt ist, wenn bauliche oder technische Schutzvorkehrungen ergriffen werden, die einen ausreichenden Innenraumschutz gewährleisten, dies also auch dann, wenn untergesetzliche Regelwerke wie die TA-Lärm für den Innenraumschutz auf Außenwerte abstellen.

Denkbar wäre hierfür etwa folgende Ergänzung in § 15 BauNVO:

„Belästigungen oder Störungen durch Geräusche insbesondere durch Gewerbelärm, Verkehrslärm und Sportlärm liegen nicht vor, wenn dem durch geeignete Schutzvorkehrungen wie Außendämmungen, besondere Fensterkonstruktionen (mit oder ohne offenbare Fenster o.ä.) so Rechnung getragen wird, dass ein ausreichender Innenraumschutz gewährleistet ist.“

64. § 17 BauNVO

§ 17 Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 bestehen, auch wenn eine Geschossflächenzahl oder eine Baumassenzahl nicht dargestellt oder festgesetzt wird, folgende Orientierungswerte für Obergrenzen:

1	2	3	4
Baugebiet	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	Baumassenzahl (BMZ)
in allgemeinen Wohngebieten (WA) Ferienhausgebieten	0,4	1,2	-
in besonderen Wohngebieten (WB)	0,6	1,6	-
in Dorfgebieten (MD) Mischgebieten (MI) dörflichen Wohngebieten (MDW)	0,6	1,2	-
in urbanen Gebieten (MU)	0,8	3,0	-
in Kerngebieten (MK)	1,0	3,0	-
in Gewerbegebieten (GE) Industriegebieten (GI) sonstigen Sondergebieten	0,8	2,4	10,0
in Wochenendhausgebieten	0,2	0,2	-

In Wochenendhausgebieten und Ferienhausgebieten dürfen die Orientierungswerte für Obergrenzen nach Satz 1 nicht überschritten werden.

ZIA-Bewertung:

Die Neufassung der Tabelle des § 17 BauNVO erfolgt lediglich aufgrund der vorgeschlagenen Aufhebung der §§ 2 und 3 BauNVO. Der ZIA bedauert, dass eine weitere Überarbeitung der Maßzahlen nicht erfolgt ist und somit der stadträumliche Blick über ein Gebäude hinaus weiter außen vor bleibt.

65. § 19a BauNVO

§ 19a Versiegelungsfaktor

(1) Der Versiegelungsfaktor gibt die maximal zulässige durchschnittliche Wasserundurchlässigkeit je Quadratmeter an bezogen auf die Fläche des Baugrundstücks im Sinne des § 19 Absatz 3 oder eines im Bebauungsplan zu bestimmenden Teils dieser Fläche (Bezugsfläche).

(2) Für die Ermittlung des Versiegelungsfaktors wird die Wasserundurchlässigkeit innerhalb der Bezugsfläche anteilig wie folgt berücksichtigt:

1. unversiegelte Flächen, beispielsweise Rasenflächen, mit dem Faktor 0,0;
2. schwachversiegelte Flächen, beispielsweise mit Rasengittersteinen oder mit Öko-Pflaster befestigte Flächen und die Grundflächen baulicher Anlagen mit Retentions Gründächern mit dem Faktor 0,3;
3. teilversiegelte Flächen, beispielsweise mit Pflaster und Platten ohne Fugenverguss sowie mit Rasenfugenpflaster befestigte Flächen und die Grundflächen baulicher Anlagen mit Gründächern mit dem Faktor 0,6;

4. vollversiegelte Flächen, beispielsweise mit Beton, Asphalt oder Pflaster mit Fugenverguss befestigte Flächen und die Grundflächen baulicher Anlagen mit sonstigen Dächern sowie Flächen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3, mit dem Faktor 1,0.

Für andere Versiegelungsarten gilt derjenige der vorgenannten Faktoren, der dem Wasserundurchlässigkeitsgrad am nächsten kommt.

(3) Als Gründächer gelten Intensiv- oder Extensivbegrünungen ab einer Substratschicht mit 5 Zentimeter Stärke. Als Retentions Gründächer gelten Gründächer nach Satz 1 mit einem Retentionsraum unterhalb dem Gründachaufbau, in dem sich mindestens 0,1 Kubikmeter Niederschlagswasser je Quadratmeter Grundfläche anstauen und gedrosselt wieder ableiten lässt. Gründächer und Retentionsdächer müssen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hergestellt worden sein.

ZIA-Bewertung:

Mit der Novelle soll in der Baunutzungsverordnung erstmalig ein Versiegelungsfaktor als weiteres Kriterium für das Maß der baulichen Nutzung eingeführt werden.

Der ZIA lehnt die Einführung des Versiegelungsfaktors ab. Mit der Einführung und bauleitplanerischen Umsetzung des Versiegelungsfaktors sind aufwendige und längere Verfahren sowie höhere Kosten verbunden, ohne erkennbaren Nutzen.

Die Reduzierung bzw. Rückführung von Versiegelungen kann einerseits auch mit vorhandenen Instrumenten des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts erreicht werden und ist andererseits vor allem bei der Aufwertung zuvor in der Nutzung leer gefallener Flächen und Gebäude Bestandteil der Transformation und sollte dort unterstützt werden.

Die Einführung des Versiegelungsfaktors ist nicht erforderlich, weil über die Grundflächenzahl der Versiegelungsfaktor bereits hinreichend erfasst wird. Etwas gewünschte Begrünungsmaßnahmen können auch jetzt schon im Bebauungsplan vorgegeben werden

Gewürdigt werden soll aber die Anregung aus den Expertengesprächen zur Vorbereitung der Novellierung des BauGB:

[Es] wurde der Vorschlag über einen Versiegelungsfaktor ins Spiel gebracht. Ein solcher könne § 19 Abs. 4 BauNVO überflüssig machen. [...]. Mit einem einheitlichen Versiegelungsfaktor, der die maximale Grundstücksversiegelung festlege, könne ein großer Beitrag bei der Frage nach ausreichenden Grünflächen und Verwaltungserleichterungen geleistet werden.“

In der Tat ist Berechnung der Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO streitanfällig. Allerdings müsste – folgt man dem Vorschlag der Expertengespräche – um eine wirkliche Erleichterung und Vereinfachung zu erreichen, die Grundflächenzahl als Maßzahl insgesamt entfallen.

Sollte der Vorschlag umgesetzt werden, müssen im Genehmigungsverfahren entsprechende Nachweise erbracht werden, dass der Versiegelungsfaktor eingehalten wurde. Dies führt zu weiterer Bürokratie und zu zusätzlichen Unsicherheiten bei der Vorhabenplanung und -realisierung. Rechtsunsicherheiten ergeben sich schon allein aus der Vielzahl technischer Möglichkeiten. Zudem bewirkt der vorgeschlagene Versiegelungsfaktor dem Ziel entgegen, auf bereits vorgenutzten aber möglicherweise belasteten Flächen zu bauen. So muss bei manchen Altlasten der Boden zwingend versiegelt werden, was die Nutzung dieser Flächen mit zusätzlichen Kosten belastet.

66. § 20 BauNVO

(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; bei der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse sind die für die Bestimmung der Geländeoberfläche erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Die Gemeinde kann im Bebauungsplan festsetzen, dass ein gegenüber mindestens einer Außenwand zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) oder das oberste 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. Die Gemeinde kann im Bebauungsplan festsetzen, dass Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung von Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung dienen, keine Vollgeschosse sind.

ZIA-Bewertung:

Der ZIA begrüßt, dass ein bundesweit einheitlicher Vollgeschossbegriff geschaffen wird. Gemäß § 4 Nr. 1 Wohnflächenverordnung wird die Grundfläche mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern vollständig als Mietfläche angerechnet. Im Sinne der einheitlichen Verwendung ist die lichte Höhe mit der Wohnflächenverordnung zu harmonisieren.

ZIA-Petition:

(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 2,0 Metern haben; bei der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse sind die für die Bestimmung der Geländeoberfläche erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen.

67. § 20a BauNVO

§ 20a Zulässige Verkaufsfläche für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe

(2) Die zulässige Verkaufsfläche ist die Verkaufsfläche, die von den in einem Gebiet vorhandenen oder zulässigen Einkaufszentren oder großflächigen Handelsbetrieben insgesamt höchstens genutzt werden darf.

(2) Die Verkaufsfläche ist die Fläche, auf dem üblicherweise die Verkäufe abgewickelt werden, einschließlich Kassenzone, Gänge, Schaufenster und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände sowie innerhalb der Verkaufsräume befindliche und diese miteinander verbindende Treppen und Aufzüge; die Verkehrsflächen außerhalb des absperrbaren Bereichs sind nicht anzurechnen.

ZIA-Bewertung:

Der ZIA ist erfreut, dass im Referentenentwurf die Hinweise des Bundesverwaltungsgerichts vom 25.01.2022 bezüglich der Schaffung einer Vorgabe zur Definition von Verkaufsflächen im Einzelhandel aufgegriffen wurden. Dies kann helfen, die in jedem Einzelfall schwierige Begriffsbestimmung abzumildern. Ebenfalls ist es sinnvoll und zielführend, den plangebenden Gemeinden die Möglichkeit zu eröffnen, eine bedarfs- und standortgerechte eigene Konkretisierung der Verkaufsfläche vorzunehmen.

Allerdings hat sich das Instrument der Verkaufsflächenzahl in der Praxis – weil viel zu kompliziert und systemfremd – nicht bewährt.

Sowohl in der Planungspraxis als auch im Rahmen von einzelhandelsfachgutachterlichen Analysen wird von Klarzahlen ausgegangen. Bei der Verkaufsflächenzahl handelt es sich lediglich um eine „Notlösung“, die von der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts aufgegriffen wurde. Der ZIA regt an, durch die Schaffung einer Festsetzungsmöglichkeit zur Verkaufsfläche – idealerweise im Kontext des § 11 BauNVO, etwa in Gestalt eines neuen Absatzes 4 – den Bedarf nach der Verwendung von Verkaufsflächenzahlen obsolet werden zu lassen.

ZIA-Petition:

Der ZIA schlägt vor, den vorgeschlagenen § 20a BauNVO zu streichen und eine Ergänzung in § 11 Absatz 3 BauVNO vorzunehmen.

Ansprechpartner

Gunther Adler

Stellvertretender Hauptgeschäftsführer

Tel.: +49 30 202158530

E-Mail: gunther.adler@zia-deutschland.de

Tine Fuchs

Abteilungsleiter Stadtentwicklung, Bauen, Wohnen

Tel.: +49 (0)30 / 20 21 585 - 25

Mobil: + 49 (0)170 / 85 33 699

E-Mail: tine.fuchs@zia-deutschland.de

MEHR ZUM THEMA

BAUEN



Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 33 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene mit Präsenz in Brüssel, Wien und Zürich – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsidentin des Verbandes ist Iris Schöberl.

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Hauptstadtbüro

Leipziger Platz 9
10117 Berlin

Telefon: +49 30 | 20 21 585 – 0

E-Mail: info@zia-deutschland.de

Website: <https://zia-deutschland.de>

Europabüro

3 rue du Luxembourg
B-1000 Brüssel

+32 | 2 550 16 14

Lobbyregister: [R002399](#)

EU-Transparenzregisternummer: [34880145791-74](#)

