

Die Wohnungswirtschaft Deutschland



GdW Stellungnahme

**zum Referentenentwurf eines Gesetzes
zur Stärkung der integrierten Stadtent-
wicklung des Bundesministeriums für
Wohnen, Stadtentwicklung und Bau-
wesen (BMWSB)**

Verbändeanhörung

Stand 16. August 2024

Herausgeber:
GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. ist im Lobbyregister für die Interessenvertretung gegenüber dem Deutschen Bundestag und der Bundesregierung eingetragen und übt seine Interessenvertretung auf der Grundlage des Verhaltenskodex für Interessenvertreterinnen und Interessenvertreter im Rahmen des Lobbyregistergesetzes aus.

Inhalt

| | Seite |
|---|--------------|
| Präambel | 1 |
| 1 | |
| Einleitung | 2 |
| 2 | |
| Zum Entwurf | 4 |
| 2.1 Schaffung von Wohnraum in Mangelgebieten muss künftig im "überragenden öffentlichen Interesse" sein | 4 |
| 2.2 Neuordnung der §§ 1 bis 2 BauGB-E | 6 |
| 2.3 Zu § 1 – Aufgabe der Bauleitplanung | 6 |
| 2.4 Zu § 1a BauGB-E (Instrumente der städtebaulichen Planung) | 7 |
| 2.5 Zu § 1c (Abwägungsmaterial) | 7 |
| 2.6 Zu § 2 (Begründung und Umweltbericht; Umweltprüfung) | 9 |
| 2.7 Zu § 3 BauGB- E (Beteiligung der Öffentlichkeit) | 10 |
| 2.8 Zu § 4b BauGB-E (Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens) | 11 |
| 2.9 Zu § 6a BauGB-E (Digitale Veröffentlichung von Flächennutzungsplänen) | 11 |
| 2.10 Zu § 9 BauGB-E (Inhalt des B-Plans) | 11 |
| 2.11 Zu § 9 a (Besondere Festsetzungen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34) | 12 |
| 2.12 Zu 11 BauGB-E (Städtebaulicher Vertrag) | 13 |
| 2.13 Zu § 13 BauGB-E (Vereinfachtes Verfahren) | 14 |
| 2.14 Zu § 24 BauGB-E (Allgemeines Vorkaufsrecht) | 15 |

| | | |
|--|--|----|
| 2.15 | | |
| Zu § 31 BauGB-E (Ausnahmen und Befreiungen) | | 16 |
| 2.16 | | |
| Zu § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile) | | 17 |
| 2.17 | | |
| Zu § 58a BauGB-E (Sozialer Flächenbeitrag) | | 18 |
| 2.18 | | |
| Zu § 135a BauGB-E (Pflichten des Vorhabenträgers; Durchführung durch die Gemeinde; Kostenerstattung) | | 19 |
| 2.19 | | |
| Zu § 176 BauGB-E (Baugebot) | | 19 |
| 2.20 | | |
| Zu § 191a BauGB-E (Instrumente der Klimaanpassung) | | 19 |
| 2.21 | | |
| Zu § 201a BauGB-E (Verordnungsermächtigung zur Bestimmung angespannter Wohnungsmärkte) | | 20 |
| 2.22 | | |
| Zu § 250 BauGB-E – Umwandlungsverbot, § 250 BauGB-E | | 21 |
| 2.23 | | |
| Zur Baunutzungsverordnung | | 21 |

Präambel

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rd. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 % aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.

Ferner ist der GdW genossenschaftlicher Spitzenverband im Sinne des Genossenschaftsgesetzes und vertritt zusammen mit seinen regionalen Prüfungsverbänden über 1.800 Wohnungsgenossenschaften.

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. ist im Lobbyregister für die Interessenvertretung gegenüber dem Deutschen Bundestag und der Bundesregierung unter der Nummer R000112 eingetragen und übt seine Interessenvertretung auf der Grundlage des Verhaltenskodex für Interessenvertreterinnen und Interessenvertreter im Rahmen des Lobbyregistergesetzes aus.

1 Einleitung

Der GdW begrüßt es, dass das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen den Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung vorgelegt hat. Anlass der Überarbeitung waren zum einen die klimatischen Veränderungen und die damit verbundenen Belastungen in den Städten und Regionen durch Starkregen oder Trockenheit sowie zum anderen die Notwendigkeit, gerade in angespannten Wohnungsmärkten mehr und schneller bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. **Es wird nicht verkannt, dass mit der Berücksichtigung beider gesamtgesellschaftlichen Herausforderungen eine schwierige Gratwanderung verbunden ist.** Die Berücksichtigung von aktuellen Erfordernissen des Klimawandels im Baurecht wird nicht zu einer Beschleunigung der Planungs- und Genehmigungsverfahren im Baurecht führen, auf die wir vor dem Hintergrund der Notwendigkeit, gerade jetzt mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, dringend angewiesen sind.

Klar ist aber auch: **Bezahlbares Wohnen ist die zentrale Säule für den gesellschaftlichen Zusammenhalt** – sie muss langfristig abgesichert und gleichzeitig mit der Transformation ermöglicht werden. In den Fällen jedoch, in denen eine Beschleunigung des Bauens weitgehend unabhängig von Erfordernissen des Klimaschutzes erfolgen kann, ist eine mutige Umsetzung der Vorschläge auch aus dem Bündnis für bezahlbaren Wohnraum erforderlich. Hier bleibt der Entwurf weit hinter dem Machbaren zurück. **Ein deutlicher "Ruck" für den Wohnungsbau ist mit dem Entwurf nicht verbunden.** Einzig die vorgesehenen Änderungen in § 31 BauGB-E (Förderung von Umbauten und Aufstockungen im Bestand) und § 34 BauGB-E (Ermöglichung zusätzlicher Baurechte im Siedlungsbereich) bedeuten neben der Aufnahme von Wohnen im Kerngebiet in § 7 der Baunutzungsverordnung eine eindeutige und damit zweifelsfreie Verbesserung für den Wohnungsbau.

Die im Entwurf vorgesehenen Vereinfachungen sind teilweise wirkungslos. Zudem werden neue Anforderungen gestellt.

Ein Beispiel:

Der Umweltbericht soll ein Drittel der Begründung des Bauleitplans nicht überschreiten. Unabhängig von der Tatsache, dass der Umweltbericht in die Abwägung zur Bauleitplanung einfließt, nützt die Vorgabe nichts, wenn nicht auch inhaltliche Anforderungen an den Umweltbericht gestrichen werden. Die Anforderungen an den Umweltbericht bleiben umfangreich und detailliert.

Und mit der Einführung eines Versiegelungsfaktors sind weitere Prüfungen und Nachweise erforderlich, die die bereits jetzt schon knappen Kapazitäten und Ressourcen der Behörden bindet und einen zeitlichen Mehraufwand bedeutet. Für Einzelhandelsunternehmen, die die Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen sicherstellen sollen, bedeutet dies höhere Kosten. Gerade im ländlichen Raum und zur Schaffung von gleichwertigen Lebensverhältnissen kann dies kontraproduktiv sein.

Mit anderen Worten:

Eine vermeintlich bestehende Vereinfachung auf der einen Seite, eine sichere Belastung auf der anderen Seite!

Es ist unverständlich, dass die Novelle nicht den Versuch unternimmt, die Sonderregelung für den Wohnungsbau (§ 246e BauGB-E) mit dieser Novelle voranzubringen. Stellungnahmen zur Formulierungshilfe zur Einführung einer befristeten Sonderregelung für den Wohnungsbau (§ 246e BauGB-E) aus November 2023 liegen vor. Mit seiner Stellungnahme vom 17. November 2023 hat es der GdW noch ausdrücklich begrüßt, dass kurz nach den entsprechenden Beschlüssen vom 25. September 2023 im Bundeskanzleramt eine entsprechende Formulierungshilfe zur Einführung einer befristeten Sonderregelung für den Wohnungsbau auf den Weg gebracht wurde. Seitdem ist aber nichts mehr passiert. Insofern muss im weiteren Verfahren § 246e BauGB-E in das Gesetzespaket integriert werden.

Notwendig ist weiter eine dauerhafte Entfristung von Maßnahmen, die den Wohnungsbau beschleunigen. Dies bedeutet, dass ein "zweigeteiltes Baurecht", das die Vereinfachungen und Beschleunigungen nur auf angespannten Wohnungsmärkten ermöglicht, auf ein absolutes notwendiges Maß zu beschränken ist. **Warum sollen die im Entwurf vorgesehenen Möglichkeiten der Aufstockung ausschließlich Kommunen in angespannten Wohnungsmärkten vorbehalten sein?**

Neben den im Entwurf vorgesehenen partiellen Vereinfachungen müssen im weiteren Verfahren dringend folgende Punkte aufgenommen werden:

- a) Eine **bindende Präklusionsregelung** bei verspätetem Vorbringen etwa in § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB: dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung "nicht zu berücksichtigen sind" statt "unberücksichtigt bleiben können".
- b) Eine **Reform der Behördenbeteiligung** nach § 10 Abs. 5 BImSchG: Eingegangene Stellungnahmen sollen künftig direkt an den Vorhabenträger weitergeleitet werden, damit dieser alsbald auf mögliche Bedenken der Fachbehörden reagieren kann.
- c) **Einführung einer Fristenregelung:** Betroffene Behörden müssen bei allen BImSchG-Genehmigungsverfahren innerhalb von einem Monat ihre Stellungnahme abgeben.
- d) **Begrenzung der Stellungnahmen:** In Beteiligungsverfahren sollte klargestellt werden, dass Stellungnahmen grundsätzlich nur einmal vom jeweiligen Träger innerhalb des Verfahrens erfolgen können. Eine spätere weitere Stellungnahme innerhalb des Verfahrens wäre präkludiert – auch wenn diese innerhalb der Frist erfolgt. Eine Ausnahme sollte es nur bei einem wichtigen Grund geben.

Schließlich muss sich die Bundesregierung für ein temporäres Aussetzen des EU-Vergaberechts bei Schaffung von bezahlbarem Wohnraum einsetzen. Um EU-Wirtschaftsteilnehmern die Teilnahme nicht zu verschließen, soll auf geeigneten Plattformen auf das Verfahren hingewiesen werden. In diesem Zusammenhang gilt auch, dass staatliche Förderungen generell nicht die Einhaltung des Vergaberechts voraussetzen. Denn gerade das **Vergaberecht verlängert Bauprozesse um Monate.**

Zentral aber ist: Die Schaffung von Wohnraum muss gerade in "Mangelgebieten" im "überragenden öffentlichen Interesse" sein.

Um den Baubehörden die Entscheidung für das bezahlbare Bauen zu erleichtern, ist es zentrale Forderung des GdW, eine **Generalklausel im Baurecht** einzuführen – so wie § 2 EEG 2023 zugunsten von z. B. Windrädern bestimmt, dass die Errichtung und der Betrieb von Erneuerbare-Energien-Anlagen im überragenden öffentlichen Interesse liegen und als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden.

Die Schaffung von Wohnraum bei Knappheit sollte sogar wichtiger sein als der Bau eines Windrades.

2 Zum Entwurf

2.1 Schaffung von Wohnraum in Mangelgebieten muss künftig im "überragenden öffentlichen Interesse" sein

In angespannten Wohnungsmärkten gilt zum Schutz der Mieter, die in einer Wohnung leben, eine Kappungsgrenze für die Miethöhe nach § 558 Abs.1 BGB. Geschützt werden also diejenigen, die eine Wohnung haben.

Die immer weiter wachsende Zahl von vergeblich Wohnungssuchenden wird hingegen nicht annähernd gleichermaßen geschützt oder unterstützt.

Insbesondere der Bau von neuen Wohnungen in diesen Mangelgebieten würde der Verwirklichung des Menschenrechts auf bezahlbaren Wohnraum dienen. Die Schaffung von Wohnraum in angespannten Wohnungsmärkten liegt damit im überragenden öffentlichen Interesse zur Verwirklichung dieses Menschenrechts. Ein wesentliches Hindernis, das der Verwirklichung entgegensteht, sind die vielen Vorschriften, in denen auch nach Inkrafttreten dieses Entwurfs im Rahmen des Planungs- und Genehmigungsverfahrens eine Abwägung mit zahlreichen anderen Schutzgütern zu treffen ist.

Diese Abwägungen sind schwierig und daher sehr streitanfällig. Vielfach wird deshalb der sichere Weg gewählt – gegen das Interesse an der schnellen Realisierung des Wohnungsbauvorhabens.

Eine Lösung zur Überwindung dieses "Abwägungsdilemmas" bietet eine Übertragung des Rechtsgedankens von § 2 EEG 2023 auf das Baurecht.

§ 2 EEG bestimmt u. a., dass die Errichtung und der Betrieb von Erneuerbare-Energien-Anlagen im überragenden öffentlichen Interesse liegen und als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden soll.

Eine Übertragung des in § 2 EEG normierten Rechtsgedankens auf andere Rechtsgebiete wäre nicht neu.

So wurden im Anschluss an § 2 EEG Regelungen zu einem überragenden öffentlichen Interesse zwischenzeitlich auch in zahlreichen anderen Bundesgesetzen eingeführt, und zwar im Schnellladegesetz für die Errichtung von Schnellladepunkten (§ 1a SchnellLG), im Fernstraßenausbaugesetz für bestimmte Bundesfernstraßen (§ 1 Abs. 3 FStrAbG), im Bundes-schienenwegeausbaugesetz für bestimmte Schienenwege (§ 1 Abs. 3 BSWAG), im Wärmeplanungsgesetz für Erneuerbare-Wärme-Anlagen und Wärmenetze (§ 2 Abs. 3 WPG), im Netzausbaubeschleunigungsgesetz für das Übertragungsnetz (§ 1 Abs. 2 NABEG) und im aktuellen Referentenentwurf für ein Beschleunigungsgesetz zur Genehmigung von Geothermieanlagen, Wärmepumpen sowie Wärmespeichern (§ 2 Abs. 3 GeoWG3).

Weiter ist die Regelung in § 2 EEG mittlerweile auch vielfach in der Praxis der Gerichte angewendet worden und hat sich dabei als wirkungsvoll erwiesen.

Eine solche Regelung, die sowohl an die Gemeinden als Planungsträger der Bauleitpläne und die Baugenehmigungsbehörden als zuständige Behörden im Baugenehmigungsverfahren adressiert wäre, ist mit der Planungshoheit der Gemeinden gem. Art. 28 Abs. 2 GG vereinbar. So müssen etwa die Gemeinden ihre Pläne an die Ziele der übergeordneten Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB anpassen.

Der GdW schlägt vor:

- Bis sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt deutlich entspannt hat, soll der bezahlbare Wohnungsbau in angespannten Wohnungsmärkten als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen – also die Festlegung durch die Kommune, welche Bereiche prioritär zu behandeln sind – eingebracht werden.
- Um den Baubehörden die Entscheidung für das bezahlbare Bauen zu erleichtern, bedarf es dazu einer Generalklausel im Baurecht – so wie § 2 EEG 2023 zugunsten von z. B. Windrädern bestimmt, dass die Errichtung und der Betrieb von Erneuerbare-Energien-Anlagen im überragenden öffentlichen Interesse liegen und als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden sollen.

Uns sollte die Schaffung von Wohnraum bei Knappheit mindestens so wichtig sein wie der Bau eines Windrades.

2.2

Neuordnung der §§ 1 und 2 BauGB-E

Der GdW begrüßt, dass aus Anlass der Novelle eine Neuordnung der §§ 1 und 2 BauGB vorgenommen worden ist. Wesentlich war hier, dass Allgemeines – etwa die Ziele oder Grundsätze der Bauleitplanung – Konkreterem, etwa einzelnen Abwägungsbelangen oder Verfahrensregelungen, vorangestellt wurde.

Dies kann, entsprechend der Begründung, die Orientierung im Gesetz erleichtern.

2.3

Zu § 1 – Aufgabe der Bauleitplanung

§ 1 BauGB blieb rechtlich unverändert.

Hingewiesen werden soll auf zwei Punkte:

1.

Gem. § 1 Abs. 2 BauGB-E haben die Gemeinden die Bauleitpläne in eigener Verantwortung aufzustellen. Auf die Aufstellung besteht nach Satz 2 jedoch kein Anspruch.

Wenn aber auf die Aufstellung von Bauleitplänen kein Anspruch besteht, so läuft das Wort "*haben*" ins Leere. Insofern wird ange-regt, das Wort "*haben*" in Satz 1 zu streichen und den Satz entsprechend redaktionell anzupassen.

2.

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB-E sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Wann und wie dies erfolgt, wurde insbesondere durch die Rechtsprechung und die Literatur entwickelt.

Grundsätzlich ist nur eine Betroffenheit relevant, welche dem Selbstverwaltungsrecht, speziell der Planungshoheit der anderen Gemeinden, zuzuordnen ist (vgl. Berkemann/Halama/Berke-mann, Erstkommentierungen zum BauGB 2004, 2005, Rn. 6). Relevant sind daher nur Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung der Nachbargemeinde.

Der GdW schlägt vor,

klarzustellen, dass die Abstimmung der Bauleitpläne mit benachbarten Gemeinden nur dann zu erfolgen hat, wenn die städtebauliche Ordnung und Entwicklung der Nachbargemeinde betroffen ist.

2.4

Zu § 1a BauGB-E (Instrumente der städtebaulichen Planung)

Um die Digitalisierung von Bauleitplänen und sonstigen städtebaulichen Satzungen und ihre Interoperabilität weiter zu stärken, sollen die Gemeinden nach dem vorgeschlagenen Abs. 3 bei der Erstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne den gemäß § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 und § 2 des IT-Staatsvertrages beschlossenen fachunabhängigen und fachübergreifenden IT-Interoperabilitätsstandard XPlanung nutzen.

Bewertung des GdW:

Die Aufnahme eines konkreten IT- Standards sollte nicht gesetzlich geregelt werden. Es ist auch nicht erkennbar, dass die Vorgabe eines konkreten IT-Standards der Umsetzung aus dem Bund-Länder-Pakt für Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung folgt. Dort wurde lediglich festgelegt, dass das gesamte Aufstellungsverfahren bis zur Planerstellung und Festsetzung digitalisiert werden soll, vgl. S. 65 des Entwurfs.

Ausreichend, aber aufgrund der notwendigen Vereinheitlichung geboten, ist eine entsprechende Beschlussfassung des IT-Planungsrats.

Der GdW schlägt vor,

die Festlegung eines konkreten IT-Standards in § 1 Abs. 3 BauGB-E zu streichen. Stattdessen sollte lediglich ein einheitlicher IT-Standard als "Soll-Vorschrift" in Abs. 3 vorgegeben werden.

2.5

Zu § 1c (Abwägungsmaterial)

Die aufgeführten Belange sind weitgehend dem – historisch gewachsenen – Katalog des bisherigen § 1 Abs. 6 BauGB entnommen worden. In Abs. 5 Nr. 1 wurden bei den Anforderungen des kostensparenden Bauens (ehemals Teil des Belangs in Nr. 2) insbesondere das serielle und modulare Bauen ergänzt, das ebenfalls das serielle und modulare Sanieren umfasst.

In Abs. 3 Nr. 6 wird neu der Belang der Verbesserung der Widerstandsfähigkeit, also der Resilienz, zu entwickelnder und vorhandener Ortsteile insbesondere gegen die Auswirkungen des Klimawandels aufgeführt.

In Abs. 5 Nr. 2 wird vor dem Hintergrund zunehmender Flächenkonkurrenzen und der bereits im BauGB verankerten Flächensparsamkeit als Belang vorgeschlagen, dass Flächen, soweit möglich, multifunktional genutzt werden sollen, etwa als mit Solaranlagen überdachte Stellplätze oder öffentliche Plätze, die bei Starkregenereignissen als Retentionsflächen genutzt werden können.

Bewertung des GdW:

Gegen die Aufnahme der neuen Abwägungsmaterialien bestehen keine Bedenken.

Die ausdrückliche Aufnahme des seriellen und modularen Bauens als berücksichtigungsfähige Anforderung des kostensparenden Bauens ist zu begrüßen.

Mit der Aufnahme ist aber keine substantielle Änderung der vorhandenen Rechtslage verbunden.

Insofern muss im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens geprüft werden, inwieweit das serielle und modulare Bauen weiter gestärkt werden kann, etwa durch das Vorhalten von Bauflächen für modulares oder serielles Bauen.

So ist sind Vorteile des seriellen und modularen Bauens nicht nur die Kosten-, sondern gerade auch die Zeitersparnis.

Unverändert blieb als sozialer Belang der Wohn- und Arbeitsbevölkerung die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse auch von Familien mit mehreren Kindern.

Warum nur Familien ab zwei Kindern hier zu berücksichtigen sind, ist unverständlich. Natürlich muss sich die Kommune qualitativ darüber klar werden, welche Arten von Wohnungen in der Zukunft benötigt werden. Dabei geht es um die Fragen der Größe der Wohnungen und ihre Eignung für Familien, insbesondere von Familien mit mehreren Kindern oder ältere Menschen.

Teil des Abwägungsprozesses ist aber auch das Umfeld der Wohnung. Hier sind die Bedürfnisse von Kindern immer mitzubetrachten – auch bei "nur" einem Kind.

Nach § 1c Abs. 2 Nr. 5 BauGB-E ist die verbrauchernahe Versorgung mit Waren und Dienstleistungen zukünftig als Belang der Wohn- und Arbeitsbevölkerung anzusehen.

Sie ist aber auch Belang der Wirtschaft und mit planerischem Gewicht auch aus wirtschaftlicher Sicht zu denken.

Der GdW schlägt vor,

- In § 1c Abs. 5 Nr. 1 wie folgt zu ergänzen:
"...die Anforderungen des kosten- **und zeit**sparenden, insbesondere des seriellen und modularen Bauens,..."
- In § 1c Abs. 2 Nr. 2 "...Familien mit mehreren Kindern..." das Wort "mehreren" zu streichen.
- Die verbrauchernahe Versorgung mit Waren und Dienstleistungen auch als Belang der Wirtschaft zu berücksichtigen.

2.6

Zu § 2 (Begründung und Umweltbericht; Umweltprüfung)

§ 2 BauGB-E bestimmt, dass die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen hat. Teil der Begründung ist ein Umweltbericht. Der Umfang des Umweltberichts soll künftig regelmäßig ein Drittel der Begründung des Bauleitplans nicht überschreiten.

Zur Klarstellung, dass sich die Gemeinde nicht zu jeglichen in der Anlage aufgelisteten Bestandteilen im Umweltbericht zwingend äußern müsse, wenn diese für die Abwägung offensichtlich ohne Belang seien, wird das Verhältnis zwischen dem neuen § 2 Abs. 2 und der Anlage 1 verdeutlicht. Die den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung betreffenden Sätze 3 und 5 des bisherigen § 2 Abs. 4 BauGB sollen als "Grundsätze für die Erstellung des Umweltberichts" in Nr. 1 der Anlage 1 verschoben werden.

Bewertung des GdW:

Es ist richtig, den Umfang des Umweltberichts mit dem Ziel zu begrenzen, die Ergebnisse der Umweltprüfung möglichst stringent zusammenzufassen und praxisnah, also verständlich, aufzubereiten. Die Begründung von Bauleitplänen und die dazugehörige Umweltprüfung werden eben nicht nur von "Experten" gelesen.

Ob die vorgeschlagene Regelung allerdings einen Beitrag zu mehr Stringenz und Praxisnähe leistet, ist mehr als nur zweifelhaft. Vielmehr besteht die Gefahr, dass die Vorschrift primär als Alibi dient.

So meint die Begründung selbst, dass die Bestimmung zur Länge des Umweltberichts nichts an den Vorschriften über den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung und an dem einzuhaltenden Prüfprogramm ändere. Ferner heißt es: "Durch die Ausgestaltung als Soll-Vorschrift wird sichergestellt, dass der Umweltbericht auch länger sein kann, sollte dies im Einzelfall erforderlich sein...", vgl. S. 69 der Begründung.

Das bedeutet doch:

Allein mit der Vorgabe, den Umweltbericht stringenter zu fassen, ist nichts gewonnen. Notwendig ist eine inhaltliche Verschärfung der Anforderungen an den Umweltbericht. Ansonsten besteht die bereits geäußerte Möglichkeit, dass kürzere Berichte vermehrt zur Klage genutzt werden. Das wiederum verzögert das Bauvorhaben immens und ist für die Zielsetzung kontraproduktiv.

Schließlich:

Die Begründung des Abwägungsprozesses der Bauleitplanung und der Umweltbericht bedingen sich. So ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen, vgl. § 2 Abs. 2 Satz 4 BauGB-E.

Das bedeutet nach dem hier vorliegenden Verständnis, dass sich der Umfang der Umweltprüfung erst aus der späteren Begründung des Bauleitplans insgesamt ergibt. Insofern bedarf es einer stringenten Begründung des Bauleitplans insgesamt.

Zur Aussage, dass sich die Gemeinde nicht zu jeglichen in der Anlage aufgelisteten Bestandteilen im Umweltbericht zwingend äußern müsse, sollte es eine Klarstellung in § 2 geben. Eine Neuordnung des Verhältnisses zwischen dem neuen § 2 Abs. 2 BauGB-E und der Anlage 1 reicht hier nicht aus.

Die Formulierung über die Erstellung des Umweltberichts "Der Umweltbericht hat.... folgende Bestandteile" lässt vermuten, dass die umfangreich geschilderten Bestandteile dann doch zwingend und umfassend zu beschreiben sind.

Der GdW schlägt vor,

in § 2 BauGB-E festzulegen, dass die Begründung des Bauleitplans auf das zu begrenzen ist, was angemessener Weise (vgl. Ziff. 1 a der Anlage 1) verlangt werden kann und wesentlicher Bestandteil der Begründung und des Abwägungsprozesses ist.

Hilfsweise:

die Anforderungen an den Umweltbericht gem. Anlage 1 zu verschlanken und eine Öffnungsklausel einzuführen, wonach nur auf wesentliche Punkte im Umweltbericht eingegangen werden muss.

2.7

Zu § 3 BauGB-E (Beteiligung der Öffentlichkeit)

Die Regelungen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden begrifflich neu gefasst. So soll vorgeschrieben werden, dass die Öffentlichkeit in "geeigneter Weise" zu beteiligen ist. An die Stelle der bisherigen öffentlichen Unterrichtung soll die Information der Öffentlichkeit treten. Der gesamte Inhalt des Satzes 1 soll schließlich mit dem Begriff "frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung" legaldefiniert werden.

Bewertung des GdW:

Mit der vorgeschlagenen Neufassung ist keine substantielle Änderung verbunden. Es fehlt ein verfahrensbeschleunigender Ansatz.

So ist zu prüfen, ob im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit tatsächlich über sich wesentlich unterscheidende Lösungen informiert werden muss. Entscheidet sich die Behörde für eine Lösung, so sind die Vorzüge dieser Lösung herauszuarbeiten. Hierzu bedarf es der Darstellung möglicher denkbarer Alternativen nicht zwingend.

Zugleich sollte eine angemessene Frist gesetzt werden, in der sich die Öffentlichkeit äußern kann.

Der GdW schlägt vor,

auf die Darstellung sich wesentlich unterscheidender Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung in Betracht kommen, zu verzichten und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zeitlich angemessen zu begrenzen.

2.8

Zu § 4b BauGB-E (Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens)

§ 4b Abs. 2 BauGB-E sieht vor, dass zwischen dem endgültigen Abschluss der Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB-E (auch in Verbindung mit einer erneuten Offenlage nach § 4c Abs. 3) und der Veröffentlichung des Bauleitplans nach § 6a Abs. 1 Satz 1 BauGB-E oder § 10a Abs. 1 Satz 1 BauGB-E nicht mehr als zwölf Monate liegen sollen.

Bewertung des GdW:

Die Vorschrift ist als "Soll-Vorschrift" konzipiert. Dies erscheint plausibel, da sich "starre Fristen" verbieten.

Allerdings meint die Begründung zu Recht, dass nach Abschluss der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB-E, für deren Einleitung der Planentwurf und die Begründung – einschließlich des Umweltberichts (soweit nicht die §§ 13 und 13a BauGB-E Anwendung finden) – ja bereits vorliegen müssen, grundsätzlich davon ausgegangen werden kann, dass die Prüfung und Umsetzung eines sich aus der Beteiligung ergebenden Anpassungsbedarfs in einem überschaubaren Zeitrahmen erfolgen kann.

Eine Überschreitung sollte aber die Ausnahme sein. Diese ist kurz zu begründen.

Der GdW regt die Prüfung einer Regelung an,

wonach die Grenze von zwölf Monaten nur in zu begründenden Ausnahmefällen überschritten werden darf.

2.9

Zu § 6a BauGB-E (Digitale Veröffentlichung von Flächennutzungsplänen)

Die Regelung zur digitalen Veröffentlichung von Flächennutzungsplänen wird ausdrücklich begrüßt.

2.10

Zu § 9 BauGB-E (Inhalt des B-Plans)

In § 9 Abs. 1 BauGB-E werden Festlegungen neu eingeführt bzw. geändert.

Bewertung des GdW:

Die Möglichkeit künftig auch die Mindestzahl an Wohnungen festlegen zu können (Nr. 6) wird ebenso begrüßt, wie die Aufnahme in Nr. 7, wonach Flächen allein für den geförderten Wohnungsbau festgelegt werden können. Die Herausnahme aus dem sektoralen Bebauungsplan in § 9 Abs. 2d in die dauerhafte Möglichkeit der Festsetzung erscheint vor dem Hintergrund der Schaffung bezahlbaren Wohnraums nachvollziehbar.

Die in § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB-E neu geschaffene Möglichkeit, künftig auch Immissionswerte festsetzen zu können, ist grundsätzlich zu begrüßen. Fraglich ist die praktische Anwendung, wenn sich Emissionsquellen außerhalb des Plangebietes befinden und sich Änderungen nach Inkrafttreten des Bebauungsplans einstellen.

Für diese Fälle scheinen zusätzliche Regelungen sinnvoll.

Mit Blick auf die Änderungen in § 9 Abs. 1 Nr. 20 (Pflanz- und Maßnahmegebot), Nr. 25 (Dach- und Fassadenbegrünung) und § 9a BauGB-E sollte geprüft werden, ob die Soll-Vorschrift bzgl. eines Hinweises auf Anwendung des Pflanz- und Maßnahmengebots zu Problemen in der Anwendung führt, wenn die Gemeinde den Hinweis im Bebauungsplan vergisst und sich Eigentümer im Rechtsschutzverfahren darauf stützen.

Der GdW schlägt vor,

Heilungsmöglichkeiten in den Fällen vorzusehen, in denen die Gemeinde den Hinweis auf die Anordnung eines Pflanz- und Maßnahmegebots nach § 178 BauGB-E schlicht vergisst.

2.11

Zu § 9a (Besondere Festsetzungen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34)

In § 9a BauGB-E werden die besonderen Festsetzungsmöglichkeiten für die Überplanung im Zusammenhang bebauter Ortsteile nach § 34 gebündelt. Entsprechende Regelungen fanden sich zuvor in § 9 BauGB, der textlich entlastet werden soll.

Neu ist die Regelung in § 9a Abs. 1 BauGB-E, wonach für im Zusammenhang bebaute Ortsteile, in denen sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein nach § 34 Abs. 1 beurteilt, im Bebauungsplan festgesetzt werden kann, dass einzelne Arten der bisher zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Bewertung des GdW:

Die mit § 9a BauGB-E vorgenommenen textliche Bündelung ist zu begrüßen.

Der sog. "Feinsteuerungs-Bebauungsplan" für Gebiete nach § 34 Abs. 1 BauGB dürfte den kommunalen Handlungsrahmen erweitern und vereinfachen. Tatsächlich ist der planerische Zugriff im Falle gewachsener Gemengelagen mit einer starken Nutzungsmischung schwierig, da diese Gebiete keinem Bau- gebiet der Baunutzungsverordnung entsprechen.

Die diesbezügliche Aufnahme eines positiven Planungsziels wird begrüßt.

Allerdings wird erst die kommunale Praxis zeigen, wie diese Vor- schrift gelebt wird.

Schließlich sollte klargestellt werden, dass diese Vorschrift nicht für die Steuerung von Einzelhandelsbetrieben anwendbar ist. Die Steuerung von Einzelhandelsbetrieben im unbeplanten Innenbe- reich sollte – wie bislang auch (§ 9 Abs. 2a BauGB) – ausschließ- lich nach § 9a Abs. 2 BauGB-E möglich sein.

Andernfalls könnten die dort am Schutz oder an der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ausgerichteten Voraussetzungen unterlaufen werden.

Der GdW regt daher an,

§ 9a Abs. 1 BauGB-E nach drei Jahren zu evaluieren und klarzustellen, dass die Vorschrift nicht auf die Steuerung von Einzelhandelsbetrieben anwendbar ist.

2.12

Zu § 11 BauGB-E (Städtebaulicher Vertrag)

In § 11 Abs. 1 Satz 2 BauGB-E soll eine neue Nr. 4 aufgenom- men werden, um den Beispielkatalog der möglichen Gegen- stände eines städtebaulichen Vertrags in Bezug auf die Klimaaan- passung zu erweitern. Entsprechend der mit den städtebaulichen Planungen und Maßnahmen verfolgten Ziele und Zwecke in Be- zug auf die Klimaaanpassung sollen in einem städtebaulichen Ver- trag insbesondere Anforderungen an das Vorhaben, die Vorberei- tung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch den Vertragspartner sowie die Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen der Klimaaanpassung geregelt werden können.

Bewertung des GdW:

Die Aufnahme ist abzulehnen.

Auch wenn der in § 11 Abs. 1 Satz 2 BauGB-E normierte Bei- spielkatalog nicht vollumfänglich und zwingend Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages sein muss, so besteht doch in der Praxis ein gewisser Handlungsdruck der Aufnahme. Das gilt insbesondere für Planungen und Maßnahmen der Klimaaanpas- sungen und die entsprechend hier vorgeschlagenen Punkte.

Die vertragliche Vereinbarung über Anforderungen an das Vorha- ben dürften vielfach über die ohnehin schon hohen

klimaschutzrechtlichen Vorgaben gehen und den Einigungsprozess erschweren. Zudem wird Bauen teurer.

Neben der Komplexität steigen auch die Risiken für die Überschreitung des Übermaßverbotes.

Nicht verständlich ist die Regelung in der Übernahme von Folgekosten zur Klimaanpassung gem. § 11 Abs. 1 Nr. 4c BauGB-E, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen der Klimaanpassung entstehen. Hier darf sich der Staat seiner Verantwortung nicht entziehen.

Alles in allem werden durch die Neuaufnahme städtebauliche Verträge unattraktiv, da die Verhandlungen schlicht länger dauern. Die Umsetzung wird das Bauen verteuern und damit die Ziele der Novelle, nämlich kostengünstig bauen zu können, konterkarieren.

Schon jetzt ist der bisherige Regelungskatalog so umfangreich, dass es für Wohnungs- und Immobilienunternehmen kaum möglich ist, wirtschaftlich angemessene städtebauliche Verträge abzuschließen.

Mit der Neuaufnahme besteht die Gefahr, dass das wichtige Instrument der städtebaulichen Verträge entwertet wird.

Der GdW schlägt vor,

die Neuaufnahme in § 11 Abs. 1 Nr. 4 BauGB-E zu streichen.

2.13

Zu § 13 BauGB-E (Vereinfachtes Verfahren)

Vorgeschlagen wird, dass die Aktualisierung von Bauleitplänen auf die jeweils neueste Fassung der Baunutzungsverordnung regelmäßig im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB-E erfolgen kann. Entwickelt der Ordnungsgeber die Vorschriften der Baunutzungsverordnung – etwa über Art und Maß der baulichen Nutzung – weiter, können Gemeinden diese vom Ordnungsgeber für sachgerecht befundenen Änderungen über ein vereinfachtes Verfahren auf Bestandspläne übertragen.

Bewertung des GdW:

Der GdW begrüßt die gesetzliche Klarstellung. Sie kann dabei helfen, die Rechtssicherheit zu erhöhen und Bebauungspläne stärker als bisher im vereinfachten Verfahren zu aktualisieren. Die "Kann-Bestimmung" trägt dazu bei, dass die Anwendung des vereinfachten Verfahrens bei Umstellung eines Bauleitplans auf eine neue BauNVO dann geprüft wird, wenn die Änderung potenziell größere Auswirkungen auf Nutzer und Eigentümer hat.

2.14

Zu § 24 BauGB-E (Allgemeines Vorkaufsrecht)

Durch einen neuen Abs. 2 wird normiert, dass das Vorkaufsrecht der Gemeinde beim Kauf von Erbbaurechten und von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz nicht zusteht, es sei denn, durch den Kauf werden sämtliche auf einem Grundstück liegende Wohnungseigentumsrechte in einer Person vereinigt.

In einem neuen § 24 Abs. 2a BauGB-E soll die Einbringung eines Grundstücks in eine Gesellschaft für die Ausübung von gemeindlichen Vorkaufsrechten dem Kauf von Grundstücken gleich gestellt werden. Dies soll die Umgehung gemeindlicher Vorkaufsrechte durch sog. Share Deals verhindern.

Bewertung des GdW:

Insgesamt sind die Änderungen moderat. Damit trägt der Entwurf dem Umstand Rechnung, dass die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht zu mehr Wohnungsbau führt.

Mit der Neuregelung wird zunächst die Möglichkeit der Ausübung des Vorkaufsrechts auf die Veräußerung von Wohneigentum an eine (alleinige) Person erweitert.

Auch wenn das Anliegen des Entwurfs nachvollziehbar erscheint, so ist das Abstellen auf den Erwerber in diesem Kontext ein Novum.

Die praktische Umsetzung bleibt abzuwarten.

Auch die Regelung zur Verhinderung des Unterlaufens kommunaler Vorkaufsrechte durch die Nutzung sog. Share Deals erscheint sachgerecht.

Problematisch ist aber die Umsetzung und die generell unterstellte Annahme, dass es sich bei Share Deals um eine Umgehung handelt.

Die Hürden für die Annahme eines kaufähnlichen Umgehungs geschäfts sind sehr hoch.

Der BGH verlangt das kumulative Vorliegen von drei Voraussetzungen:

- Wille der Vertragsparteien auf eine Eigentumsübertragung der vorkaufsbelasteten Sache gegen Zahlung eines bestimmten Preises.
- Das wirtschaftliche Ergebnis der Transaktion muss dasselbe sein wie bei einem Verkauf des Grundstücks.
- Der einzige Zweck der Gründung der Grundstücksgesellschaft ist die Verwaltung des belasteten Grundstücks (BGH NJW 2012, 1354, 1355).

Eine pauschale Vermutung der Umgehung, wie mit der Neuregelung verbunden, ist abzulehnen.

Der GdW schlägt vor,

die Änderung von Umgehungsgeschäften mittels sog. Share Deals an die Voraussetzungen des BGH anzupassen.

2.15

Zu § 31 BauGB-E (Ausnahmen und Befreiungen)

Von dem Einzelfallerfordernis nach Satz 1 kann abgesehen werden, wenn die Befreiung

- a) der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gebäudes, insbesondere seiner Aufstockung dient oder
- b) 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.

Mit der Neuregelung sollen in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten Erweiterungen von Gebäuden möglich sein, insbesondere durch Aufstockung, auch quartiersweise oder stadtweit, ohne dass ein Bebauungsplan geändert werden müsste.

Bewertung des GdW:

Die Neuregelung ist grundsätzlich zu begrüßen. Allerdings erscheinen die Hürden für eine entsprechende Ermessensausübung hoch.

Im Ergebnis müssen umfangreiche Voraussetzungen für ein Abweichen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorliegen:

- Landesverordnung gem. § 201a BauGB,
- Zustimmung der Gemeinde,
- Ermessen für ein mögliches Abweichen vom Einzelfallerfordernis des Einfügens,
- zugunsten des Wohnungsbaus,
- wenn Befreiungen voraussichtlich auch in vergleichbaren Fällen erteilt werden sollen und,
- wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarschaftlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Insofern ist die Zielrichtung zwar richtig, die hier vorgeschlagene Umsetzung kann jedoch das notwendige Vorhaben wirkungslos machen.

Hier sollte der Entwurf schlicht mutiger sein, vgl. GdW Vorschlag zur Übernahme des Rechtsgedankens von § 2 EEG in das BauGB.

Der GdW schlägt vor,

die Hürden für Befreiungen nach § 31 BauGB-E zu senken. Insbesondere sollte auf die Vorgabe verzichtet werden, wonach Befreiungen voraussichtlich auch in vergleichbaren Fällen erteilt werden. Gerade diese Voraussetzung ist nahezu spekulativ und mit Unsicherheiten verbunden.

2.16

Zu § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile)

In § 34 BauGB-E sollen folgende zwei Änderungen umgesetzt werden:

- Die Änderung in § 34 Abs. 1 BauGB-E soll Maßnahmen zur Klimaanpassung auch bei der Zulassung von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich ermöglichen, insbesondere bei Hitzebelastungen und Schäden aus Starkregenereignissen.
- Durch die Änderung in § 34 Abs. 3a BauGB-E sowie in § 7 Abs. 1 BauNVO soll dem Regelungsauftrag aus dem Bund-Länder-Pakt für Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung Rechnung getragen werden, zusätzliche Baurechte im Siedlungsbereich zu ermöglichen, um schnell neuen Wohnraum zu schaffen.

Bewertung des GdW:

Mit der Neufassung würden bei der Planung von Wohnbebauung im unbeplanten Innenbereich ergänzende Anforderungen an die Klimaanpassung gestellt werden können. Begründet wird die Neufassung damit, dass zur Vorbereitung der vorliegenden Novellierung des BauGB deutlich wurde, dass der Handlungsbedarf in Bezug auf die Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels im Innenbereich besonders hoch sei. Der regelmäßig hohe Versiegelungsgrad verstärke die Hitzebelastung und führe dazu, dass bei Starkregenereignissen oft nicht genügend versickerungsfähige Fläche vorhanden sei. Im Koalitionsvertrag sei vereinbart worden, die Kommunen bei der Prävention und Bewältigung von Starkregenereignissen und der Anpassung an den Klimawandel zu unterstützen.

Auch wenn die Regelung in ihrer Zielsetzung zu begrüßen ist, muss sie auf die Fälle des Beratungsgegenstandes beschränkt werden, nämlich Hitzebelastung und Starkregen. Andernfalls besteht die Gefahr der Erweiterung auch auf andere Bereiche.

Ausdrücklich zu begrüßen ist, dass die Regelung für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 Abs. 3a BauGB-E) – Abweichungen vom Erfordernis des Einfügens – nun auch bei Neubau gestattet werden soll. Tatsächlich würde hierdurch eine Regelungslücke bei Erweiterungen geschlossen werden, etwa bei Aufstockung von Supermärkten mit Wohnraum.

Der GdW schlägt vor,

§ 34 Abs. 1 BauGB-E auf Anforderungen zur Vermeidung und Verringerung von erhöhten Hitzebelastungen und Schäden aus Starkregenereignissen zu begrenzen.

2.17

Zu § 58a BauGB-E (Sozialer Flächenbeitrag)

In einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt soll die Gemeinde künftig verlangen können, dass der Vorteil nach § 57 Abs. 5 oder § 58 Abs. 1 Satz 4 BauGB statt in Geld ganz oder teilweise in Form einer der Gemeinde ausschließlich für den sozialen Wohnungsbau zweckgebundenen zuzuteilenden Fläche ausgeglichen wird (sozialer Flächenbeitrag).

Die Errichtung des sozialen Wohnungsbaus durch die Gemeinde innerhalb einer angemessenen Frist muss dabei sichergestellt sein.

Bewertung des GdW:

Die Umlegung ist ein gesetzlich geregeltes Verfahren zur Neuordnung von Grundstücken. Umlegungsbeteiligte sind der Eigentümer der Grundstücke im Umlegungsgebiet, der Inhaber eingetragener Rechte, nach Eintragung der Inhaber der im Umlegungsverfahren einbezogenen Grundstücke sowie die Kommune.

Im Rahmen der Flächenumlegung nach § 58 BauGB (Verteilung der Flächen) bleibt vielfach eine Fläche über, die allerdings überwiegend aufgezehrt wird. Kritisiert wird, dass bei dem aktuellen Instrument der Umlegung nach den §§ 45 ff. BauGB es kaum möglich ist, der Gemeinde Flächen zuzuteilen, die diese für den sozialen Wohnungsbau oder für andere Nutzungen zum Wohl der Allgemeinheit verwenden könnte, es sei denn sie bringt eigene Flächen in die Umlegungsmasse ein.

Ausweislich der Begründung soll vor diesem Hintergrund die Baulandmobilisierung zugunsten der öffentlichen Hand gestärkt und durch die Einführung eines sozialen Flächenbeitrags in § 58a BauGB-E so modifiziert werden, dass die Gemeinden im Rahmen der Baulandumlegung Flächen zweckgebunden für den sozialen Wohnungsbau erhalten können.

Hierfür muss es aber ausreichend Flächen geben. Deshalb muss die Vorschrift durch Maßnahmen der Baulandmobilisierung flankiert werden.

Der GdW regt an,

die Vorschrift spätestens nach drei Jahren zu evaluieren.

2.18

Zu § 135a BauGB-E (Pflichten des Vorhabenträgers; Durchführung durch die Gemeinde; Kostenerstattung)

§ 135a BauGB-E begründet eine Anzeigepflicht bei erfolgter Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen.

Bewertung des GdW:

Eine gesetzlich normierte Anzeigepflicht des Vorhabenträgers als Nachweis der Umsetzung seiner gesetzlich bestehenden Verpflichtungen erscheint überflüssig. Entscheidend ist, ob und vor allem wie die Verpflichtung umgesetzt wurde. Die Einhaltung der Umsetzung und die damit verbundene etwaige Kontrolle wird hierdurch nicht obsolet.

Der GdW regt an,

die Anzeigepflicht in § 135 BauGB-E zu streichen.

2.19

Zu § 176 BauGB-E (Baugebot)

In § 176 Abs. 4 BauGB-E soll eingeführt werden, dass die Gemeinde von dem Baugebot absehen soll, wenn der Eigentümer im Falle des Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 glaubhaft macht, dass ihm die Durchführung des Vorhabens aus Gründen des Erhalts der Entscheidungsbefugnis über die Nutzung des Grundstücks für seinen Ehegatten oder einer in gerader Linie verwandte Person nicht zuzumuten ist. In Satz 2 ist aktuell geregelt, dass die Gemeinde in diesen Fällen das Grundstück zugunsten einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft übernehmen kann.

Bewertung des GdW:

Gegen die Neufassung bestehen keine Bedenken. Allerdings sollte geprüft werden, inwieweit die Übernahme der Gemeinde auch auf gemeinwohlorientierte Wohnungs- und Immobilienunternehmen erweitert werden kann.

2.20

Zu § 191a BauGB-E (Instrumente der Klimaanpassung)

In § 191a BauGB-E soll eine deklaratorische Aufzählung von Instrumenten des Städtebaurechts, mittels derer die Gemeinden den Klimaschutz und die Klimaanpassung in ihrem Gemeindegebiet verbessern können, erfolgen. Hierdurch sollen die Gemeinden darin unterstützt und bestärkt werden, diese Instrumente auch zu ergreifen, wenn sie für ihr Gemeindegebiet entsprechende Handlungsbedarfe festgestellt haben.

Bewertung des GdW:

Die Vorschrift ist überflüssig. Wenn überhaupt, dann sollte eine neue Ziffer geschaffen werden, in der auch die Instrumente des Wohnungsbaus aufgeführt werden. Hierin sind die Kommunen zu bestärken.

2.21

Zu § 201a BauGB-E (Verordnungsermächtigung zur Bestimmung angespannter Wohnungsmärkte)

§ 201a BauGB-E wird entsprechend der Vereinbarung im Koalitionsvertrag entfristet. Gleichzeitig bleibt es bei der Ermächtigungsgrundlage der Landesregierung, Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt für die Dauer von fünf Jahren zu bestimmen.

Bewertung des GdW:

Durch die Entfristung bleibt es bei der Anwendung der Regelungen in § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3, § 31 Abs. 3, § 58a, § 175 Abs. 2 Satz 2, § 176 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 und Abs. 10 der Entwurfsfassung.

Allerdings haben es die Länder gänzlich in der Hand, die Ausnahmen fortzusetzen oder abzuschaffen. Auf der einen Seite stärkt dies auch die kommunale Planungshoheit, kann jedoch mit der bundespolitischen Aufgabe zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum konkurrieren.

Auch deshalb ist insbesondere mit den kommunalen Spitzenverbänden und der Wohnungswirtschaft zu prüfen, inwieweit der in § 201a BauGB-E normierte Anwendungsbereich auf ein Minimum zu beschränken ist. So ist nicht verständlich, warum die Möglichkeit der Aufstockung eines zulässigerweise errichteten Gebäudes nur auf angespannte Wohnungsmärkte begrenzt sein soll. § 31 Abs. 3 BauGB-E ist unserer Ansicht nach jedenfalls zu streichen.

Schließlich sind die Anforderungen an die Verordnung zu erweitern. Da das Problem angespannter Wohnungsmärkte seit zehn Jahren in Deutschland virulent ist, muss begründet werden, warum entsprechende Maßnahmen bislang nicht zur Abhilfe beigetragen haben.

Der GdW schlägt vor:

- Den Anwendungsbereich des § 201a BauGB-E auf ein Minimum zu beschränken. § 31 Abs. 3 ist in § 201a BauGB-E zu streichen.
- Bei Verlängerung einer entsprechenden Verordnung ist zu begründen, warum bisherige Abhilfemaßnahmen nicht erfolgreich gewesen sind.

2.22

Zu § 250 BauGB-E (Umwandlungsverbot)

Die Regelung zum Umwandlungsschutz nach § 250 BauGB soll um zwei Jahre verlängert werden. Die Landesverordnungen nach § 250 Abs. 1 BauGB-E müssen nach dem neuen Satz 3 nunmehr spätestens zum 31. Dezember 2027 außer Kraft treten. Gestrichen wird die Möglichkeit, Ausnahmen hinsichtlich der Anzahl von Wohnungen in einem Objekt zuzulassen. Es fallen also jetzt sämtliche, auch kleinere Objekte, darunter.

Bewertung des GdW:

Obwohl sich § 250 BauGB auf Wohngebäude bezieht, hat die Regelung in § 250 BauGB zum Umwandlungsschutz allein eine mieterschützende Funktion. Entsprechend wurde in § 577a BGB eine Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung normiert. Sie beträgt drei Jahre, in angespannten Wohnungsmärkten zehn Jahre. Für die Bestimmung angespannter Wohnungsmärkte bedarf es, wie auch für § 250 BauGB, einer entsprechenden Verordnung.

Im Ergebnis bestehen damit zwei konkurrierende Normen mit derselben Schutzrichtung.

Da das Baurecht aber auf die Funktion des Bauens beschränkt sein sollte, reicht eine entsprechende Bestimmung im Mietrecht auch zur Vermeidung von Wertungswidersprüchen aus.

Der GdW schlägt vor,

§ 250 BauGB zu streichen.

2.23

Zur Baunutzungsverordnung

a) Aufnahme des Wohnens in Kerngebieten

Die vorgesehenen Änderungen der Baunutzungsverordnung sind nachvollziehbar. Der GdW begrüßt insbesondere die Aufnahme des Wohnens in Kerngebieten, vgl. § 7 BauNVO.

Kerngebiete, die bisher vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dienen, sollen zukünftig auch dem Wohnen dienen können.

Mit der Umsetzung wäre eine langjährige Forderung des GdW erfüllt. Aufgrund des Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe ist die TA-Lärm entsprechend anzupassen.

b) Baunutzungsverordnung:

In § 13 BauNVO soll in Abs. 3 eingefügt werden, dass bei Einzelhandelsbetrieben, deren Warenangebot vornehmlich Lebensmittel sind, bei einer Überschreitung der Geschossfläche ein wesentlicher Anhaltspunkt für das Nichtvorliegen von Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 besteht, wenn die Überschreitung

nicht mehr als 300 m² beträgt und allein der Erweiterung des Lebensmittelsortiments sowie der Vergrößerung der Gänge und des Kassenbereichs in den Verkaufsräumen dient. Damit soll der Besonderheit Rechnung getragen werden, dass sich in den letzten Jahren gezeigt hat, dass die Vermutungsregel im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels bestehende Besonderheiten unberücksichtigt lässt. Zu diesen Besonderheiten gehört ausweislich der Begründung, dass Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe auch bei einer Geschossfläche von bis zu 1.500 m² in erster Linie nur ein nahversorgungsrelevantes Sortiment anbieten und somit – anders als andere großflächige Einzelhandelsbetriebe – i. d. R. keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben können.

Allerdings ist die Erleichterung der Vermutungsregel auf die Erweiterung des Lebensmittelsortiments begrenzt. Sie sollte aber auf ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment erweitert werden.

Entscheidend ist, dass der Einzelhandel das von der Wohnbevölkerung für den täglichen Bedarf nachgefragte Sortiment abbildet. Dies ist insbesondere für den ländlichen Raum entscheidend und dient der Barrierefreiheit gerade für ältere Anwohner. Für den Bau oder die Erweiterung von Wohngebäuden kann hierdurch ein zusätzlicher Anreiz geschaffen werden, der die Attraktivität der Umgebung auch für den Zuzug fördert.

c) Versiegelungsfaktor

In § 19a BauNVO-E soll erstmalig ein Versiegelungsfaktor eingeführt werden. Hierauf ist zu verzichten.

Die Einführung führt insbesondere aufgrund der kleinteiligen Vorgabe und bauleitplanerischen Umsetzung zu aufwendigeren und längeren Verfahren sowie höheren Kosten.

Sie ist auch nicht notwendig, da die Reduzierung bzw. Rückführung von Versiegelungen auch mit vorhandenen Instrumenten des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts erreicht werden kann ohne kleinteilige Vorgaben, wie etwa der Untersuchung, welcher Versiegelungsfaktor für die einzelnen Grundstücke im Plangebiet sinnvoller und abwägungsgerechter Weise festgesetzt werden sollte, der im späteren Genehmigungsverfahren kleinteilig zu überprüfen ist.

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

Klingelhöferstr. 5
10785 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
BELGIEN
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>