



---

**Ausschussdrucksache 20(24)305-E**

Datum: 05.11.2024

---

Stellungnahme des SV Gunther Adler (ZIA)  
zur Anhörung am 11. November 2024  
zum Thema „BauGB-Novelle“

---

## STELLUNGNAHME

Stand: 4.11.2024

Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung der integrierten  
Stadtentwicklung

**ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.**

# Inhaltsverzeichnis

<b>A. Zusammenfassung und Empfehlung</b> .....	<b>4</b>
<b>B. Vorbemerkungen</b> .....	<b>6</b>
1. Mehr Wohnungsbau braucht mehr Freiraum:.....	6
2. Für schnelleres Bauen: digital only und Deadlines ernst nehmen: .....	7
3. Klimagerechten Umbau der Innenstädte effizient gestalten: .....	7
<b>C. Anmerkungen</b> .....	<b>8</b>
I. Im Einzelnen: Änderungen im Baugesetzbuch .....	8
1. § 1 Absatz 2 BauGB Aufgabe der Bauleitplanung .....	8
2. § 1 Absatz 3 BauGB .....	9
3. § 1 Absatz 4 und 5 BauGB .....	9
4. § 1a Absatz 1 BauGB Instrumente der städtebaulichen Planung .....	9
5. § 1a Absatz 2 BauGB .....	10
6. § 1a Absatz 3 BauGB .....	11
7. § 1b BauGB – Grundsätze der Abwägung .....	11
8. § 1b Absatz 4 und 5 BauGB .....	12
9. § 1c Absatz 1 BauGB Abwägungsmaterial .....	13
10. § 1c Absätze 2 - 5 BauGB .....	13
11. § 1c Absatz 6 BauGB .....	17
12. § 2 BauGB Aufstellung der Bauleitpläne .....	17
13. § 3 BauGB Beteiligung der Öffentlichkeit .....	18
14. § 4 Absatz 1 BauGB Beteiligung der Behörden .....	19
15. § 4a BauGB Gemeinsame Vorschriften zur Beteiligung .....	20
16. § 4b BauGB Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens .....	20
17. § 5 BauGB Inhalt des Flächennutzungsplans .....	21
18. § 6a Absatz 1 BauGB Wirksamwerden des Flächennutzungsplans; zusammenfassende Erklärung.....	21
19. § 9 BauGB Inhalt des Bebauungsplans .....	22
20. § 9a Absatz 1 BauGB Besondere Festsetzungen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile .....	24
21. § 10a BauGB Inkrafttreten des Bebauungsplans; zusammenfassende Erklärung 25	
22. § 11 BauGB Städtebaulicher Vertrag .....	26

23.	§ 12 Absatz 1 BauGB Vorhabenbezogener Bebauungsplan.....	27
24.	§ 13 Absatz 1 BauGB Vereinfachtes Verfahren .....	27
25.	§ 13a Absatz 2 BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung.....	28
26.	§ 16 Absatz 2 Satz 2 BauGB Beschluss über die Veränderungssperre .....	29
27.	§ 22 BauGB Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen.....	29
28.	§ 31 BauGB Ausnahmen und Befreiungen .....	30
29.	§ 34 Absatz 1 BauGB Zulassung von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile .....	31
30.	§ 34 Absatz 3a BauGB .....	33
31.	§ 58a BauGB Sozialer Flächenbeitrag in Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt .....	34
32.	§ 135a Absatz 1 BauGB Pflichten des Vorhabenträgers: Durchführung durch die Gemeinde: Kostenerstattung .....	34
33.	§ 136 BauGB Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen .....	35
34.	§ 143 BauGB Bekanntmachung der Sanierungssatzung, Sanierungsvermerk	36
35.	§ 162 BauGB Aufhebung der Sanierungssatzung.....	36
36.	§ 164 b Absatz 2 Verwaltungsvereinbarung.....	37
37.	§ 165 BauGB Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen .....	37
38.	§ 176a BauGB Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung.....	38
39.	§ 178 BauGB Pflanz- und Maßnahmegebot.....	39
40.	§ 191a BauGB Instrumente zur Klimaanpassung .....	39
41.	§ 201a BauGB Verordnungsermächtigung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt.....	40
42.	§ 214 BauGB Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Flächennutzungsplans und der Satzungen; ergänzendes Verfahren.....	40
43.	§ 237 BauGB Überleitungsvorschriften für die Bildung von Wohnungseigentum	41
44.	§ 246 BauGB Sonderregelungen für einzelne Länder: Sonderregelungen für Flüchtlingsunterkünfte.....	41
45.	§ 246e Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt .....	42
46.	§ 250 BauGB Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten.....	45
II.	Im Einzelnen: Änderungen der Baunutzungsverordnung.....	45

47.	§ 7 BauNVO Kerngebiete .....	45
48.	§ 11 BauNVO Sonstige Sondergebiete.....	46
49.	§ 12 Absatz 3 BauNVO Stellplätze und Garagen.....	47
50.	§ 15 BauNVO Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen.....	48
51.	§ 17 BauNVO Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung.....	49
52.	§ 19a BauNVO Versiegelungsfaktor .....	49
53.	§ 20 BauNVO Vollgeschosse, Geschossflächenzahl, Geschossfläche .....	51
54.	§ 20a BauNVO Verkaufsflächenzahl, zulässige Verkaufsfläche.....	51

## A. Zusammenfassung und Empfehlung

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

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

Zwar wurde für die dringend benötigte Schaffung von bezahlbarem und klimagerechten Wohnungsneubau eine Sonderregelung für den Wohnungsbau vorgeschlagen, um für schnellere, unkomplizierte Flächenbereitstellungen beim Wohnungsbau zu sorgen. Der ZIA hatte jedoch vorgeschlagen, die Sonderregelung für Flüchtlingsunterkünfte 1:1 für den Wohnungsbau nutzbar zu machen. Das ist jedoch im vorgelegten Kabinettsentwurf nicht vorgesehen.

Der ZIA appelliert, dringend für zusätzliche Investitionen in den Bau von bezahlbarem und klimagerechtem Wohnraum zu sorgen. Dafür bedarf es einer wirtschaftlichen Stabilisierung der Bau- und Immobilienwirtschaft.

Die mangelnde Wirtschaftlichkeit der Projekte sorgt für einen Einbruch der Neubauzahlen, nicht der fehlende Wille zur Investition in den Neubau.

Mit der vorgelegten Sonderregelung eines § 246e Baugesetzbuch (kurz: Baugesetzbuch) soll der Beschluss aus dem Maßnahmenpaket Bau vom 25.09.2023 zur Öffnung der Regelung des § 246 Absatz 14 BauGB, der Sonderregelung für Flüchtlingsunterkünfte zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum umgesetzt werden.

Der vorgelegte § 246e BauGB weicht aber von den getroffenen Vorfestlegungen vom Bündnistag am 25. September 2023 im Bundeskanzleramt ab.

Der ZIA empfiehlt, dem Beschlussvorschlag eines an § 246 Absatz 14 BauGB angelehnten Regelungsvorschlag zu folgen. Alles andere trägt nicht zur Planungsbeschleunigung für den Wohnungsbau bei. Konkret stellt sich die Frage, warum der vorgelegte Entwurf einer Formulierungshilfe neue Eingangshürden schafft. Beispielsweise sollen Wohnungsneubauten nicht dort zulässig sein, wo bereits Flüchtlingsunterkünfte errichtet werden dürfen, sondern auf Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten beschränkt werden. Diese müssen allerdings erst durch die Länder in einer Rechtsverordnung festgelegt werden. Bislang haben nicht alle Bundesländer davon Gebrauch gemacht. Außerdem besteht die Gefahr der Rechtsanfälligkeit einer solchen Vorgabe. Schließlich gilt es die Planungs- und Selbstverwaltungshoheit der Kommunen anzuerkennen. Die kommunalen Akteure vor Ort können am besten die ortsspezifischen Umstände bewerten und einschätzen, ob sie die Sonderregelung für den Mehrfamilienhausbau anwenden oder nicht.

Grundsätzlich sollte stets darauf geachtet werden, dass Projekte im Drittmix verwirklicht werden können: 1/3 sozialer Wohnungsbau, 1/3 bezahlbarer Mietwohnungsbau und 1/3 Eigentumswohnungen. Sonst besteht die Gefahr, dass die Projekte – angesichts der aktuellen Baupreise und Zinsen - wirtschaftlich gar nicht realisierbar sind. Tatsächlich sind es mehrheitlich private Akteure, die bezahlbare Wohnungen bauen (49% private Haushalte, 45% Unternehmen und nur 3,5% öffentlichen Bauherrn). Bei einer Beschränkung der Anwendung der Regelung auf den sozialen Wohnungsbau droht nicht nur die Wirtschaftlichkeit der Projekte zu kippen, es wird auch eine soziale Durchmischung verhindert (Ghettoisierung).

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. Es fehlt allerdings der Hinweis auf weitere Beschleunigungsmaßnahmen, wie etwa das Bauen nach dem Gebäudetyp-E.

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 sieht der ZIA die Veröffentlichungen auf einem bundesweit einheitlichen Portal als ganz entscheidend an. Es ist jedoch notwendig, dass der gesamte Planungs- und Genehmigungsprozess digital ausgestaltet 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.

## 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:

Für den ZIA ist unverständlich, dass angesichts der Wohnungsnot die Sonderregelung des § 246 Absatz 14 Baugesetzbuch (im Folgenden: BauGB) zum Bau von Flüchtlingsunterkünften nur zeitlich verlängert und nicht auf Wohnungsbauvorhaben erweitert wird, um bezahlbaren und klimagerechten Wohnraum zu schaffen. Die vorgeschlagene Neuregelung des § 246e BauGB enthält so viele Eingangshürden, dass fraglich ist, ob die Kommunen davon bedarfsgerecht Gebrauch machen können.

Allerdings begrüßt der ZIA ausdrücklich, dass nunmehr das serielle und modulare Bauen 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.

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 Kabinettsentwurf 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 Kabinettsentwurf 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 bzw. eine Information und das Einreichen der Stellungnahmen via Internet erfolgen soll. Es wird nicht deutlich, ob beispielsweise Umweltprüfung und -bericht stets digital erfolgen und bereitgestellt werden sollen und ob während des gesamten Verfahrens digital und transparent informiert wird.

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 und auch eine Frist für die Flächennutzungsplanung. 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, die Befreiungsmöglichkeiten nach § 31 BauGB weiter auszugestalten und Änderungen des § 34 BauGB vorzusehen, wie 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 (Rahmengen Genehmigung).

Der ZIA begrüßt, dass grundlegende Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen in die Bauleitplanung integriert werden.

## C. Anmerkungen

### I. Im Einzelnen: Änderungen im Baugesetzbuch

#### 1. § 1 Absatz 2 BauGB Aufgabe der Bauleitplanung

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 gesetzessystematisch 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 wird 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.

An dieser Stelle weist der ZIA darauf hin, dass die vorgeschlagene digitale Durchführung des gesamten Planverfahrens auch nicht gegen die Artikel 6 Absatz 2 und Art. 7 der Aarhus-Konvention (effektive Bekanntmachung) verstoßen.

Denn der Grundsatz der Schaffung einer Regelung, um das gesamte Planverfahren digital auszugestalten, bedeutet nicht, dass nicht beispielsweise auf Verlangen auch die analoge Einsichtnahme und Beteiligung erfolgen kann.

#### 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.*

## **2. § 1 Absatz 3 BauGB**

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

### **ZIA-Bewertung:**

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

## **3. § 1 Absatz 4 und 5 BauGB**

(4) 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.

(5) Die Belange nach Absatz 3 sind unter Berücksichtigung der Grundsätze des § 1b gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Soweit ein Belang fachgesetzlich als vorrangiger Belang qualifiziert wird, ist dies in der Abwägung nach Satz 1 zu berücksichtigen.

### **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 Anpassung an die Ziele der Raumordnung sowie die interkommunale Abstimmung 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.

## **4. § 1a Absatz 1 BauGB Instrumente der städtebaulichen Planung**

(1) Bauleitpläne sind

1. als vorbereitender Bauleitplan der Flächennutzungsplan nach §§ 5 bis 7 und
2. als verbindlicher Bauleitplan der Bebauungsplan nach den §§ 8 bis 10a.

Flächennutzungspläne und Bebauungspläne können bei Vorliegen der Voraussetzungen im vereinfachten Verfahren nach § 13 aufgestellt werden. Bebauungspläne können bei Vorliegen der Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren nach § 13a aufgestellt werden.

### **ZIA-Bewertung:**

Mit dem vorgelegten Vorschlag wird zum einen zwischen dem vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplan unterschieden und zum anderen auf das vereinfachte Verfahren und den Bebauungsplan der Innenentwicklung hingewiesen.

Das vereinfachte Verfahren und Bebauungspläne der Innenentwicklung haben sich in vielen Kommunen als zielführend herausgestellt, weil sie die Verfahren erheblich beschleunigen.

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-Petitur:**

*(1) Bauleitpläne sind*

*1. als vorbereitender Bauleitplan der **digitale** Flächennutzungsplan **digital** nach §§ 5 bis 7 und*

*2. als verbindlicher Bauleitplan der **digitale** Bebauungsplan nach den §§ 8 bis 10a.*

*Flächennutzungspläne und Bebauungspläne **müssen** bei Vorliegen der Voraussetzungen im vereinfachten Verfahren nach § 13 **jeweils digital** aufgestellt werden. Bebauungspläne **müssen** bei Vorliegen der Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren nach § 13a **digital** aufgestellt werden.*

#### **5. § 1a Absatz 2 BauGB**

*(2) Daneben können die Gemeinden 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 der sonstigen 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-Petitur:**

*§ 1a Absatz 2 BauGB*

*(2) Daneben können die Gemeinden 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 in einem Bebauungsplan oder durch sonstige Satzung*

(Fremdenverkehrssatzung) *digital* erfolgen. Bei der *digitalen* Aufstellung der sonstigen Satzungen sind die für Bauleitpläne geltenden Vorschriften dieses Gesetzes nicht anzuwenden, es sei denn, dies ist ausdrücklich angeordnet.

## 6. § 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 Klimaeffizienz von Gebäuden optimal mit geplant und ausgerichtet werden. Das bietet nach Auffassung des ZIA große Möglichkeiten zur Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes im Gebäudesektor.

## 7. § 1b BauGB – Grundsätze der Abwägung

(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, zu entwickeln und zu stärken sowie den Klimaschutz und die vorsorgende 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 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 ist wichtig, dass die produktive Stadt, wonach weiterhin Flächen für die gewerbliche Entwicklung in den Innenstädten bereitgestellt werden müssen, gleichberechtigt neben den anderen Tatbestandsmerkmalen der gerechten und grünen Stadt steht. Ob Einzelhandel, Büro- oder Dienstleistungen, Hotellerie oder Gastronomie und nicht zuletzt Einrichtungen der Gesundheitswirtschaft sorgen für lebendige und vielfältige Innenstädte. Das gilt es gleichermaßen wert zu schätzen. An dieser Stelle fehlt die Definition von Stadtumbauprozessen im Verhältnis zum Neubau von Flächen.

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

#### **8. § 1b Absatz 4 und 5 BauGB**

(4) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, Rechnung getragen werden; dabei sind Klimaschutzkonzepte zu berücksichtigen.

(5) Den Erfordernissen der Klimaanpassung soll Rechnung getragen werden; dabei sind Klimaanpassungskonzepte, Starkregenkarten, Hochwassergefahrenkarten 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 die Projektentwickelnden 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.

## **9. § 1c Absatz 1 BauGB Abwägungsmaterial**

(1) Für die Abwägung nach § 1 Absatz 5 können insbesondere die in den nachfolgenden Absätzen 2 bis 5 aufgeführten sozialen, umweltbezogenen und wirtschaftlichen Belange sowie die sonstigen öffentlichen Belange von Bedeutung sein, einschließlich ihrer Wechselwirkungen unter- und gegeneinander 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.

Der ZIA weist darauf hin, dass dafür zu sorgen ist, dass die Anzahl der erforderlichen Gutachten nicht erhöht, sondern reduziert wird.

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.

### **ZIA-Petition:**

*§ 1c Absatz 1 BauGB*

*Für die Abwägung nach § 1 Absatz 5 können insbesondere die in den nachfolgenden Absätzen 2 bis 5 aufgeführten sozialen, umweltbezogenen und wirtschaftlichen Belange sowie die sonstigen öffentlichen Belange von Bedeutung sein, einschließlich ihrer Wechselwirkungen unter- und gegeneinander sowie der Auswirkungen aufeinander. Allen digitalen Bauleitplänen sollte stets eine kurze Darstellung der wesentlichen Planinhalte vorangestellt werden.*

## **10. § 1c Absätze 2 - 5 BauGB**

(2) Als Belange vornehmlich der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (soziale Belange) sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und bezahlbaren Wohnraums, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Bevölkerungsentwicklung,

3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen und alten Menschen und der Menschen mit Behinderungen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Kultur, Sport, Freizeit und Erholung,
4. die Belange der Mobilität der Bevölkerung einschließlich des nicht motorisierten Verkehrs,
5. die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen,
6. die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.

(3) Als Belange vornehmlich des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Klimaschutzes (umweltbezogene Belange), sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
2. die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne von § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,
3. umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
4. umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
5. die Verbesserung der Widerstandsfähigkeit zu entwickelnder und vorhandener Ortsteile insbesondere gegen die Auswirkungen des Klimawandels,
6. die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
7. die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere mit Blick auf die Bereitstellung ausreichender Flächen und auch im Zusammenhang mit der Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
8. die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, des Abfall- und des Immissionsschutzrechts, sowie die Darstellungen in Wärmeplänen und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaug Gebiet gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
9. die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
10. unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen auf die Belange nach den Nummern 1 bis 4, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind,
11. die Belange einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung.

(4) Als vornehmlich wirtschaftliche Belange sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die Belange von Industrie und Gewerbe, einschließlich des Handwerks,

2. die Belange kleiner und mittlerer Unternehmen,
3. die Belange der Land- und Forstwirtschaft,
4. die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
5. die Belange des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus,
6. die Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,
7. die Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen,
8. die Belange des Personen- und Güterverkehrs, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs.

(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:**

Im neuen § 1c Absatz 2 wird im Kabinettsentwurf auch im Unterschied zum Referentenentwurf der Belangekatalog für die Wohn- und Arbeitsbevölkerung um einen Aspekt, die „Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und bezahlbaren Wohnraums, die Eigentumsbildung...“ ergänzt.

Die ZIA-Mitglieder bauen allen voran im Drittmix Wohnungen: ein Drittel Sozialwohnungen, ein Drittel bezahlbaren Mietwohnraum und ein Drittel Eigentumswohnungen, was für die Schaffung von sozial stabilen Bevölkerungsstrukturen zu begrüßen ist.

Der neue § 1c Absatz 3 über die umweltbezogenen Belange ergänzt diese weiter, was nicht zu weniger Planungsaufwand führt. Der ZIA mahnt, die EU-Vorgaben 1:1 umzusetzen und nicht darüber hinauszugehen.

Die ZIA-Mitglieder begrüßen ausdrücklich, dass der neue § 1c Absatz 4 BauGB die vornehmlich wirtschaftlichen Belange ergänzt und ihnen als erstes „die Belange von Industrie und Gewerbe, einschließlich des Handwerks“ voranstellt. Das ist ein klares Bekenntnis für die wirtschaftliche Entwicklung und gerade auch mit Blick auf den Wirtschaftsstandort Innenstadt eine wichtige Priorisierung.

Für den ZIA zentral ist die Ergänzung um den § 1c Absatz 5 BauGB. 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. An dieser Stelle ist ausweislich der Gesetzesbegründung ausdrücklich das serielle und modulare Sanieren mit umfasst, was in der Praxis der Gebäudesanierung von großer Bedeutung 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 Mehrfachnutzung 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:**

1. *Die Anforderungen es kostensparenden, insbesondere des seriellen und modularen Bauens und des Gebäudetyps-E.*
2. *Neben der Mehrfachnutzung von Flächen 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 Änderungsgenehmigungsverfahren entbehrlich zu machen (Rahmengenehmigung).*

## **11. § 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.

## **12. § 2 BauGB Aufstellung der Bauleitpläne**

*(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) Für die Grundsätze nach § 1b Absatz 2 bis 5 und die Belange des Umweltschutzes nach § 1c Absatz 3 wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden; die Gemeinde legt dazu den Untersuchungsrahmen für jeden Bauleitplan fest. Die Anlage 1 ist anzuwenden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 5 zu berücksichtigen. Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1c Absatz 3 Nummer 8 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) Für die Grundsätze nach § 1b Absatz 2 bis 5 und die Belange des Umweltschutzes nach § 1c Absatz 3 wird eine *digitale* Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden; die Gemeinde legt dazu den Untersuchungsrahmen für jeden *digitalen* Bauleitplan fest. Die Anlage 1 ist anzuwenden. Das Ergebnis der *digitalen* Umweltprüfung ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 5 zu berücksichtigen. Liegen *digitalen* Landschaftspläne oder sonstige *digitalen* Pläne nach § 1c Absatz 3 Nummer 8 vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der *digitalen* 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.

### **13. § 3 BauGB Beteiligung der Öffentlichkeit**

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). Hierbei sind die besonderen Bedarfe von Menschen mit Behinderungen zu berücksichtigen. 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 an; dies gilt auch, wenn sie zu einer Änderung der Planung führt.

(2) In Absatz 2 Satz 5 werden vor den Wörtern „über ein zentrales Internetportal“ die Wörter „mindestens für zehn Jahre“ eingefügt.

### **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 Kabinettsentwurf 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.

Die Information über ein zentrales Internetportal und die Bereitstellung für zehn Jahre bedeutet nicht, dass der gesamte Prozess in digitaler Form organisiert und durchgeführt wird. Das ist unbedingt zu ergänzen.

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

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.

Es 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 solches 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.

## **14. § 4 Absatz 1 BauGB Beteiligung der Behörden**

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 § 3 BauGB der Verweis auf eine digitale Beteiligung. Der ZIA fordert, die gesamte Organisation des Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungsverfahrens in digitaler, transparenter Form auszugestalten sowie für die Abruf- und Nutzungsmöglichkeiten über eine einheitliche digitale, zentrale Planungs- und Genehmigungsplattform zu sorgen. Der Grundsatz „digital-only“ sollte auch hier gelten. Das ist ein maßgeblicher Beitrag zur Verfahrenstransparenz und Beschleunigung von Planverfahren, da jederzeit digital abrufbar ist, wo das Verfahren gerade steht und so auch für Abhilfe gesorgt werden kann.

### **15. § 4a BauGB Gemeinsame Vorschriften zur Beteiligung**

(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 Öffentlichkeitsbeteiligung. Allerdings sollte der Grundsatz „digital-only“ auch hier gelten.

### **16. § 4b BauGB Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens**

(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 vorgelegte 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 Absatz 2 BauGB

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

## 17. § 5 BauGB Inhalt des Flächennutzungsplans

a) Dem Absatz 1 wird folgender Satz angefügt: „Der Flächennutzungsplan soll spätestens 15 Jahre nach seiner erstmaligen oder erneuten Aufstellung überprüft und, soweit nach § 1 Absatz 2 Satz 1 erforderlich, geändert, ergänzt oder neu aufgestellt werden.“

### ZIA-Bewertung:

In den Kabinettsentwurf neu aufgenommen wurde die Pflicht für die Städte und Gemeinden, den Flächennutzungsplan alle 15 Jahre auf den Prüfstand zu stellen.

Der ZIA begrüßt diesen Vorschlag außerordentlich, da sich die Planungsgrundlagen ändern.

Die ZIA-Mitglieder hatten stets gefordert, alle Bauleitpläne nach einem gewissen Zeitraum zu überprüfen und neu aufzustellen.

Der ZIA regt daher an, diese Fristenregelung grundsätzlich für alle Bauleitpläne ist § 2 BauGB aufzunehmen.

## 18. § 6a Absatz 1 BauGB 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.
- (2) Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet nach Absatz 1 Satz 1 sind andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten, etwa durch öffentlich zugängliche Lesegeräte oder eine öffentliche Auslegung, zur Verfügung zu stellen. Bei der Veröffentlichung nach Absatz 1 Satz 1 sowie in der Bekanntmachung nach Absatz 1 Satz 2 ist darauf hinzuweisen, welche anderen leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeiten bestehen.
- (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:

Gemäß Neufassung §§ 6a und 10a BauGB sollen die Planwerke im Internet veröffentlicht und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht werden.

Der ZIA kritisiert, dass es nicht über eine einheitliche digitale Planungsplattform des Bundes veröffentlicht werden soll. 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 solches 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.

Außerdem wird nicht eindeutig geregelt, 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.

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

## 19. § 9 BauGB Inhalt des Bebauungsplans

(1)

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

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

b) 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....

23.

aaa) Buchstabe a wird wie folgt gefasst:

„a) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Absatz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

aa) bestimmte Werte zum Schutz vor Geräuschemissionen oder bestimmte Geräuschemissionskontingente nicht überschritten werden dürfen oder

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

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,

wobei im Bebauungsplan auf die Möglichkeit der Anordnung eines Pflanz- und Maßnahmegebots nach § 178 hingewiesen werden soll;“.

26. die Flächen, auf 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.“

Der bisherige Absatz 1a wird Absatz 2 und wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 wird die Angabe „§ 1a Absatz 3“ durch die Angabe „§ 1b Absatz 3“ ersetzt.

bb) Folgender Satz wird angefügt: „Im Bebauungsplan soll die Gemeinde ergänzend auf die Pflichten des Vorhabenträgers nach § 135a Absatz 1 und die Möglichkeit der Anordnung eines Pflanz- und Maßnahmegebots nach § 178 hinweisen.“

c) Der bisherige Absatz 2 wird Absatz 3.

d) Die Absätze 2a bis 2d werden aufgehoben.

e) Der bisherige Absatz 3 wird Absatz 4.

f) Nach dem neuen Absatz 4 wird folgender Absatz 5 eingefügt:

„(5) In einem Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte Nutzungen, Arten von Nutzungen oder nach Art, Maß oder Nutzungsintensität zu bestimmende Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, um die Folgen von Störfällen in der Nachbarschaft von Betriebsbereichen nach § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu vermeiden oder zu verringern; die Festsetzungen können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschiedlich getroffen werden.“

g) Die bisherigen Absätze 4 bis 7 werden die Absätze 6 bis 10.

h) Der bisherige Absatz 8 wird aufgehoben.

### **ZIA-Bewertung:**

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

Der ZIA weist darauf hin, dass stets darauf zu achten ist, dass ein guter Mix aus Sozialwohnungen, bezahlbarem Wohnraum und Eigentumswohnungen nicht nur zur wirtschaftlichen Projektrealisierung beiträgt, sondern auch für vielfältige Bewohnerstrukturen sorgt.

### **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 zu begrüßen. Daraus folgt, dass zukünftig in einem Gebiet auf bestimmten Grundstücken Emissionsverursacher konzentriert, werden dürfen, während es auf anderen Grundstücken nur wenig stark störende Nutzungen geben darf. Eine solche Regelung der Teilkontingentierung trägt dazu bei, Lärmkonflikte zu entschärfen, da planerisch Abstände zwischen Störern und Gestörten geschaffen werden können.

Die vorgeschlagene Regelung erleichtert die städtebauliche Feinsteuerungen auf lokaler Ebene in Bezug auf schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Hierdurch wird zumindest auf den ersten Blick das Ziel

erreicht, das Lärmschutzrecht zu modernisieren und an die geänderten Lebensverhältnisse in den Innenstädten anzupassen.

Gleichzeitig kritisieren die ZIA-Mitglieder, dass damit nur die bestehenden Möglichkeiten der planerischen Lärmkonfliktbewältigung bestätigt und einzig ihre Anwendung vereinfacht werden.

Es wird 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 festgestellten 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) zu erreichen sowie größere und vor allem rechtssichere Möglichkeiten bei der Lösung von Immissionskonflikten zu schaffen (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 Maßnahmengedot zu Problemen in der Anwendung führt, wenn die Gemeinde den Hinweis im Bebauungsplan vergisst und sich Eigentümer im Rechtsschutzverfahren darauf stützen.

## **20. § 9a Absatz 1 BauGB Besondere Festsetzungen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile**

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

(2) Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile, in denen sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art nach § 34 Absatz 1 oder Absatz 2 richtet, kann in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass

1. nur bestimmte Arten der nach § 34 Absatz 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, um zentrale Versorgungsbereiche zu erhalten oder zu entwickeln, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden;

2. Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, um

a) eine Beeinträchtigung von Wohnnutzung, anderen schutzwürdigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten zu verhindern oder

b) eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets, insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten, zu verhindern.

Für Gebiete nach Satz 1 können auch Festsetzungen nach § 9 Absatz 5 getroffen werden.

(3) Die Festsetzungen nach den Absätzen 1 und 2 können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und für Geschosse, Ebenen und sonstige Teile baulicher Anlagen unterschiedlich getroffen werden.“

#### **ZIA-Bewertung:**

Mit der vorgeschlagenen Neuregelung in § 9a BauGB 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 BauGB 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.

### **21. § 10a BauGB Inkrafttreten des Bebauungsplans; zusammenfassende Erklärung**

(1) Der Bebauungsplan wird zusammen mit der Begründung im Internet veröffentlicht und über ein zentrales Internetportal des Landes dauerhaft 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 Satz 1 sind andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten, etwa durch öffentlich zugängliche Lesegeräte oder durch eine öffentliche Auslegung, zur Verfügung zu stellen. Bei der Veröffentlichung nach Absatz 1 Satz 1 sowie in der Bekanntmachung nach Absatz 1 Satz 2 ist darauf hinzuweisen, welche anderen leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeiten bestehen.

(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 solches 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.

## **22. § 11 BauGB Städtebaulicher Vertrag**

§ 11 Absatz 1 Satz 2 wird wie folgt geändert:

a) In Nummer 2 wird die Angabe „§ 1a Absatz 3“ durch die Angabe „§ 1b Absatz 3“ ersetzt.

b) Nach der Nummer 3 wird folgende Nummer 4 eingefügt:

„4. entsprechend den mit den städtebaulichen Planungen und Maßnahmen verfolgten Zielen und Zwecken in Bezug auf die Klimaanpassung

a) die Anforderungen an das Vorhaben,

b) die Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch den Vertragspartner auf eigene Kosten,

c) die Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen der Klimaanpassung entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind; dazu gehört auch die Bereitstellung von Grundstücken;“

### **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.

Die vorgeschlagene Regelung zur Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen der Klimaanpassung entstehen oder entstanden sind, ist sehr weit und unbestimmt gefasst. Der ZIA weist darauf hin, dass es grundsätzlich der Gemeinde obliegt, die Kosten der Grundstückerschließung und -bereitstellung zu übernehmen. Dementsprechend ist der Tatbestand hier einzugrenzen.

### **23. § 12 Absatz 1 BauGB Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

b) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 2 wird die Angabe „§ 2a“ durch die Angabe „§ 2 Absatz 1“ ersetzt.

bb) Satz 4 wird aufgehoben.

c) In Absatz 2 Satz 2 wird die Angabe „§ 2 Absatz 4“ durch die Angabe „§ 2 Absatz 2“ ersetzt.

d) Absatz 3 wird wie folgt geändert:

aa) Satz 1 wird wie folgt gefasst: „Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird als Anlage Bestandteil des Durchführungsvertrags.“

bb) In Satz 2 erster Halbsatz wird die Angabe „§ 9a“ durch die Angabe „§ 9b Absatz 1“ ersetzt.

e) In Absatz 3a Satz 1 wird die Angabe „§ 9 Absatz 2“ durch die Angabe „§ 9 Absatz 3“ und werden die Wörter „festgesetzten Nutzungen“ durch die Wörter „Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche“ ersetzt.

f) In Absatz 4 wird das Wort „Einzelne“ gestrichen

#### **ZIA-Bewertung:**

Der ZIA begrüßt diese Änderung, sie präzisiert die städtebaulichen Verträge. Danach können im Durchführungsvertrag nicht nur Regelungen in Bezug auf die Art, sondern auch in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet getroffen werden. Der ZIA hatte vorgeschlagen, dass diese Regelung, insbesondere bei Änderungen zukünftig auch vertraglich geregelt werden können und kein neues Planerfordernis besteht.

### **24. § 13 Absatz 1 BauGB Vereinfachtes Verfahren**

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) Der Satzteil vor Nummer 1 wird wie folgt geändert: „Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt oder 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 oder Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 oder 2, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn“.

bb) In Nummer 2 werden die Wörter „§ 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b“ durch die Wörter „§ 1c Absatz 3 Nummer 2“ ersetzt. b) Absatz 2 Satz 1 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,“.

c) 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 Änderungen grundsätzlich. Allerdings dürfen für bereits vorhandene (alte) Bebauungspläne keine neuen Maßstäbe formuliert werden. Das wäre praxisfern. Er 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.

Die Vorgabe in § 13 Absatz 3 beim vereinfachten Verfahren zukünftig von einer frühen Öffentlichkeitsbeteiligung und von einem Umweltbericht abzusehen, kann ein echter Schub für mehr bundesweite Bautätigkeit sein.

## **25. § 13a Absatz 2 BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung**

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 2 Nummer 2 werden die Wörter „§ 2 Absatz 4 Satz 4“ durch die Wörter „§ 2 Absatz 2 Satz 4“ ersetzt.

bb) In Satz 5 werden die Wörter „§ 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b“ durch die Wörter „§ 1c Absatz 3 Nummer 2“ ersetzt.

b) Absatz 2 wird wie folgt geändert: aa) In Nummer 4 werden die Wörter „§ 1a Absatz 3 Satz 6“ durch die Wörter „§ 1b Absatz 3 Satz 6“ ersetzt und wird der Punkt am Ende durch ein Semikolon ersetzt.

bb) Folgende Nummer 5 wird angefügt:

„5. soll in der Begründung des Bebauungsplans als gesonderter Teil dargelegt werden, welchen Auswirkungen des Klimawandels die nach den getroffenen Festsetzungen zulässigen Nutzungen voraussichtlich ausgesetzt sein werden und wie diese berücksichtigt worden sind.“

c) Absatz 3 wird wie folgt geändert:

aa) Satz 1 wird wie folgt geändert:

aaa) In Nummer 1 wird die Angabe „§ 2 Absatz 4“ durch die Angabe „§ 2 Absatz 2“ ersetzt.

bbb) In Nummer 2 werden die Wörter „frühzeitige Unterrichtung und Erörterung“ durch die Wörter „frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung“ ersetzt.

bb) In Satz 2 werden die Wörter „§ 2 Absatz 1 Satz 2“ durch die Wörter „§ 1 Absatz 2 Satz 3“ ersetzt

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.

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.

### **26. § 16 Absatz 2 Satz 2 BauGB Beschluss über die Veränderungssperre**

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. Die Veränderungssperre als Teil der Bauleitplanung ist zwingend auch digital im Internet zu veröffentlichen.

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.

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 solches 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.

### **27. § 22 BauGB Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen**

a) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

aa) Satz 2 wird wie folgt gefasst:

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

bb) In Satz 3 werden nach dem Wort „Bekanntmachung“ die Wörter „nach Satz 1 oder ihrer Veröffentlichung nach Satz 2“ eingefügt.

b) In Absatz 10 Satz 2 wird die Angabe „(§ 9 Absatz 8)“ gestrichen.

#### **ZIA-Bewertung:**

Der ZIA fordert, dass der gesamte Prozess digital auszugestaltet ist, mit nur einer bundesweit einheitlichen Anlaufstelle zum Abruf jeglichen Bauleitplanungen. Das sollte zwingend auch für die Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion gelten.

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 solches 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.

## **28. § 31 BauGB Ausnahmen und Befreiungen**

§ 31 Absatz 3 wird wie folgt gefasst:

„(3) Mit Zustimmung der Gemeinde kann 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 entsprechende Befreiungen voraussichtlich auch in vergleichbaren Fällen erteilt werden sollen und 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 Art der baulichen Nutzung nach dem Bebauungsplan zulässig wäre.

Die Gemeinde hat den Inhalt der jeweils ersten nach Satz 2 erteilten Befreiung ergänzend zum Bebauungsplan entsprechend § 10a Absatz 1 Satz 1 zu veröffentlichen und entsprechend § 10a Absatz 2 Satz 1 zugänglich zu machen. Für die Zustimmung der Gemeinde nach Satz 1 gilt § 36 Absatz 2 Satz 2 entsprechend.“

#### **ZIA-Bewertung:**

Der ZIA begrüßt die Erweiterung der Befreiungsmöglichkeiten von den Festsetzungen eines Bebauungsplans, die es ermöglicht, leichter in Innenstädten und Ortszentren eine Nachverdichtung und Aufstockungen im Gebäudebestand vorzunehmen. Die Erweiterung entspricht der Maßnahme 2.14 aus dem Bündnis für bezahlbaren Wohnraum.

Außerdem ist - im Unterschied zum Referentenentwurf - das Abweichen von den Festsetzungen des Bebauungsplans im Einzelfall nicht mehr auf ein Gebiet mit

angespanntem Wohnungsmarkt, dass nach § 201a BauGB festgelegt wurde, begrenzt. Das hatte der ZIA in seiner Stellungnahme zum Referentenentwurf gefordert und dem wurde jetzt entsprochen. Die Erweiterung des Anwendungsbereichs ist ausdrücklich zu begrüßen, weil nicht alle Bundesländer bereits vom Erlass der Rechtsverordnung für Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt Gebrauch gemacht haben, obwohl es in fast allen Bundesländern Städte und Gemeinden gibt, die davon betroffen sind.

Zudem hilft die Regelung gerade für die notwendigen Transformationsprozesse in vielen Innenstädten und Ortszentren, denn die Städte und Gemeinden können flexibler reagieren und müssen für den Umbau, die Nachverdichtung oder Aufstockung nicht erst umfängliche Bebauungspläne erlassen oder ändern.

Der ZIA fordert den Wortlaut der Regelung jedoch noch weiter zu überarbeiten. Es ist nicht nachvollziehbar, warum diese Regelung auf den Einzelfall in beplanten Gebieten beschränkt sein soll. Eine Beschränkung auf den Einzelfall bedeutet nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, Urteil vom 24. April 2024, Az.: 4 C 2.23, Rn. 27, dass es nur für den atypischen Einzelfall gelten soll, was den Anwendungsbereich erheblich einschränkt.

Dabei ist darauf hinzuweisen, dass der Tatbestand weitere einschränkende Tatbestandsvoraussetzungen enthält:

- Zustimmungserfordernis der Gemeinde,
- Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen,
- unter Würdigung nachbarlicher Interessen.

Vielfach gibt es Grundstücke im unbeplanten Innenbereich, die für die Nachverdichtung beispielsweise durch Wohngebäude oder Mixed-use Immobilien besonders geeignet sind. Warum sollen die Kommunen nicht auch in faktischen Baugebieten von Ausnahmen und Befreiungen Gebrauch machen können.

#### **ZIA-Petition:**

*Der ZIA schlägt vor, auf das Einzelfallerfordernis in § 31 Absatz 3 Satz 1 BauGB insgesamt zu verzichten und die neu aufgenommenen Sätze 2 und 3 zu streichen.*

*Der ZIA schlägt vor, § 31 Absatz 3 dahingehend zu ergänzen, dass im Hinblick auf Geräuschmissionen den nachbarlichen Interessen in der Regel dann hinreichend Rechnung getragen ist, wenn aufgrund von baulichen oder technischen Schutzvorkehrungen ein ausreichender Innenraumschutz gewährleistet ist.*

#### **29. § 34 Absatz 1 BauGB Zulassung von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile**

a) Dem Absatz 1 werden folgende Sätze angefügt:

„An Vorhaben nach Satz 1 können verhältnismäßige ergänzende Anforderungen gestellt werden, die der Klimaanpassung, insbesondere der Vermeidung und Verringerung von erhöhter Hitzebelastung sowie Gefahren und Schäden durch Hochwasser oder Starkregenereignisse, 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 4 ortsüblich bekannt zu machen. Sie kann die Satzung auch im Internet veröffentlichen und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich machen; § 10a Absatz 1 Satz 2 und Absatz 2 ist entsprechend anzuwenden.“

b) In Absatz 2 wird die Angabe „§ 9a“ durch die Angabe „§ 9b Absatz 1“ ersetzt und die Angabe „§ 31 Absatz 2“ wird durch die Angabe „§ 31 Absatz 2 und 3“ ersetzt.

### **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 CO<sub>2</sub>-Reduktion im Gebäudesektor zu sorgen.

Die Neuregelung verkennt allerdings das Wesen der Vorschrift des § 34 Absatz 1 BauGB und verstößt gegen die Regelungssystematik. § 34 BauGB dient als Planersatzvorschrift, die dazu geschaffen wurde, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen Baulücken schließen zu können. Es gibt dafür keine Ermessensspielräume. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts erfordert der Begriff des Einfügens keine Uniformität, sondern soll lediglich bodenrechtliche Spannungen vermeiden. Es können sich danach auch Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, die keine Vorbilder haben. Andererseits müssen die Vorhaben dem Gebot der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme genügen und können auch aus immissionsschutzrechtlichen Gründen unzulässig sein.

Gemessen an diese Anforderungen wirft der vorgelegte Regelungsvorschlag eine Fülle von Fragen auf. 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. Das ist aber nicht Gegenstand der Regelung des § 34 Absatz 1 BauGB.

Daraus folgt die weitere Frage, ob es solcher gebäudebezogenen Anforderungen im Bauplanungsrecht überhaupt bedarf. Es gibt zahlreiche fachgesetzliche Anforderungen, etwa für Überschwemmungsgebiete gemäß §§ 78f Wasserhaushaltsgesetz (kurz: WHG) oder für die ordnungsgemäße Beseitigung von Niederschlagswasser gemäß §§ 54ff WHG.

Außerdem ist der vorgelegte Regelungsvorschlag 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.

### **ZIA-Petition:**

*Der ZIA schlägt vor, den Tatbestand dahingehend neu zu fassen, dass die zusätzlichen Anforderungen nur gestellt werden dürfen, wenn sie für das gesamte Gemeindegebiet oder bestimmte Teile davon durch eine Satzung der Gemeinde festgelegt worden sind.*

### 30. § 34 Absatz 3a BauGB

Absatz 3a wird wie folgt geändert:

aa) Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann mit Zustimmung der Gemeinde 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,

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 Art der baulichen Nutzung gemäß Absatz 1 oder 2 einfügt,

2. städtebaulich vertretbar ist und

3. auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.“

bb) In Satz 3 werden die Wörter „Buchstabe b und c“ durch die Wörter „Buchstabe b bis d“ ersetzt.

cc) Folgender Satz wird angefügt: „Für die Zustimmung der Gemeinde nach Satz 1 gilt § 36 Absatz 2 Satz 2 entsprechend.“

d) Absatz 5 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 Nummer 3 werden die Wörter „§ 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b“ durch die Wörter „§ 1c Absatz 3 Nummer 2“ ersetzt.

bb) In Satz 3 werden die Wörter „§ 9 Absatz 6“ durch die Wörter „§ 9 Absatz 8“ ersetzt.

cc) Satz 4 wird wie folgt geändert:

aaa) Im ersten Halbsatz werden die Wörter „§ 1a Absatz 2 und 3 und § 9 Absatz 1a“ durch die Wörter „§ 1b Absatz 2 und 3 und § 9 Absatz 2“ ersetzt.

bbb) Im zweiten Halbsatz werden die Wörter „§ 2a Satz 2 Nummer 1“ durch die Wörter „§ 2 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1“ ersetzt.

e) Absatz 6 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 werden nach den Wörtern „Satzungen nach“ die Wörter „Absatz 1 Satz 4 oder“ eingefügt.

bb) In Satz 2 werden nach den Wörtern „Satzungen nach“ die Wörter „Absatz 1 Satz 4 oder“ eingefügt und die Angabe „§ 10 Absatz 3“ wird durch die Wörter „§ 10a Absatz 1“ ersetzt.

#### **ZIA-Bewertung:**

Der ZIA begrüßt diese Erweiterung des Abweichungstatbestandes. Allerdings sollte mit Blick auf § 246e BauGB sowie sinngemäß auch für das Gebot des Einfügens in § 34 Absatz 1 BauGB sowie das in § 15 BauNVO verankerte Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme in Bezug auf die Geräuschmissionen ergänzt werden, dass den nachbarlichen Belangen bei heranrückender Wohnbebauung an vorhandene

Gewerbenutzungen gerade mit Blick auf die Innenstädte nur dann Genüge getan ist, wenn ein ausreichender Lärmschutz – Innenraumschutz – gewährleistet ist.

#### **ZIA-Petition:**

*Der ZIA schlägt vor, § 34 Absatz 3a dahingehend zu ergänzen, dass im Hinblick auf Geräuschmissionen den nachbarlichen Interessen in der Regel dann hinreichend Rechnung getragen ist, wenn aufgrund von baulichen oder technischen Schutzvorkehrungen ein ausreichender Innenraumschutz gewährleistet ist.*

### **31. § 58a BauGB 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 oder einen von der Gemeinde bezeichneten Dritten, der dazu in der Lage ist und sich hierzu verpflichtet, innerhalb angemessener Frist sichergestellt ist. Der soziale Flächenbeitrag muss in seiner städtebaulichen und wirtschaftlichen Bedeutung nachrangig gegenüber dem Umlegungszweck nach § 45 BauGB sein. 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.

### **32. § 135a Absatz 1 BauGB Pflichten des Vorhabenträgers: Durchführung durch die Gemeinde: Kostenerstattung**

1. In Absatz 1 wird die Angabe „§ 1a Absatz 3“ durch die Angabe „§ 1b Absatz 3“ ersetzt und folgender Satz wird angefügt:

„Die erfolgte Durchführung ist der Gemeinde durch schriftliche oder elektronische Erklärung des Vorhabenträgers unverzüglich anzuzeigen.“

b) In Absatz 2 Satz 1 wird die Angabe „§ 9 Absatz 1a“ durch die Angabe „§ 9 Absatz 2“ ersetzt.

c) Absatz 3 wird wie folgt gefasst:

„Die Kosten können geltend gemacht werden, sobald die Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen. Die Gemeinde erhebt einen Kostenerstattungsbetrag zur Deckung ihres Aufwands für Maßnahmen zum Ausgleich einschließlich der Bereitstellung hierfür erforderlicher Flächen und einschließlich Pflegemaßnahmen, die über einen Zeitraum von längstens fünf Jahren nach Herstellung durchgeführt werden. Erfordert der Aufwand für Maßnahmen eine Pflege über diesen Zeitraum hinaus, kann eine Kostenerstattung für Pflegemaßnahmen über einen längeren Zeitraum als fünf Jahre vertraglich vereinbart werden.“

#### **ZIA-Bewertung:**

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

### **33. § 136 BauGB Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen**

(a) Absatz 2 Satz 2 wird wie folgt geändert:

aa) In Nummer 1 wird das Wort „oder“ am Ende durch ein Komma ersetzt.

bb) In Nummer 2 wird der Punkt am Ende durch ein Komma ersetzt und das Wort „oder“ wird angefügt.

cc) Folgende Nummer 3 wird angefügt:

„3. das Gebiet einen erheblichen Anpassungsbedarf an die Auswirkungen des Klimawandels aufweist.“ b) Absatz 3 wird wie folgt geändert:

aa) In Nummer 2 Buchstabe c werden nach dem Wort „Freiflächen“ die Wörter „sowie mit Anlagen der wassersensiblen Stadtentwicklung“ eingefügt und der Punkt am Ende wird durch ein Semikolon ersetzt.

bb) Folgende Nummer 3 wird angefügt:

„3. die Auswirkungen des Klimawandels auf

a) die Hitzebelastung,

b) das Überflutungs- oder Überschwemmungsrisiko bei Starkregen, Sturzfluten oder Hochwasser.“

c) In Absatz 4 Satz 2 Nummer 1 werden nach den Wörtern „bauliche Struktur“ die Wörter „und die Freiraumstruktur“ eingefügt

#### **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.

### **34. § 143 BauGB Bekanntmachung der Sanierungssatzung, Sanierungsvermerk**

§ 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 des Landes zugänglich machen; § 10a Absatz 1 Satz 2 und Absatz 2 ist entsprechend anzuwenden. In der Bekanntmachung nach Satz 1 oder Veröffentlichung nach Satz 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 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 solches 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.

#### **ZIA-Petitur:**

§ 143 Absatz 1 wird wie folgt gefasst:

„(1) Die Gemeinde hat die Sanierungssatzung **digital** bekannt zu machen. Sie kann die Satzung auch im Internet veröffentlichen und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich machen; § 10a Absatz 1 Satz 2 und Absatz 2 ist entsprechend anzuwenden. In der Bekanntmachung nach Satz 1 oder Veröffentlichung nach Satz 2 ist, außer im vereinfachten Sanierungsverfahren, auf die Vorschriften des Dritten Abschnitts hinzuweisen. Mit der **digitalen** Bekanntmachung nach Satz 1 oder entsprechend § 10a Absatz 1 Satz 2 wird die Sanierungssatzung rechtsverbindlich.“

### **35. § 162 BauGB Aufhebung der Sanierungssatzung**

§ 162 Absatz 2 wird wie folgt geändert:

a) Satz 3 wird wie folgt gefasst: „Die Gemeinde kann die Satzung auch im Internet veröffentlichen und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich machen; § 10a Absatz 1 Satz 2 und Absatz 2 ist entsprechend anzuwenden.“

b) In Satz 4 werden nach dem Wort „Bekanntmachung“ die Wörter „nach Satz 2 oder entsprechend § 10a Absatz 1 Satz 2“ eingefügt.

#### **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 solches 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. § 164 b Absatz 2 Verwaltungsvereinbarung**

In § 164b Absatz 2 werden dem Satzteil vor Nummer 1 ein Komma und die Wörter „unter Berücksichtigung des Anpassungsbedarfs an die Auswirkungen des Klimawandels,“ angefügt.

#### **ZIA-Bewertung:**

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

### **37. § 165 BauGB Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen**

a) In Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 wird das Wort „oder“ durch ein Komma und das Komma am Ende durch die Wörter „oder zur Anpassung an den Klimawandel“ ersetzt.  
b) 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 des Landes zugänglich machen; § 10a Absatz 1 Satz 2 und Absatz 2 ist entsprechend anzuwenden. In der Bekanntmachung nach Satz 1 oder der Veröffentlichung nach Satz 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 solches 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.

### **38. § 176a BauGB Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung**

(1) Die Gemeinde kann ein städtebauliches Entwicklungskonzept beschließen, das Aussagen zum räumlichen Geltungsbereich, zu Zielen und zur Umsetzung von Maßnahmen enthält, die der Stärkung der dreifachen Innenentwicklung dienen. Das Entwicklungskonzept kann auch ein Entsiegelungskonzept umfassen.

(2) Das städtebauliche Entwicklungskonzept nach Absatz 1 soll insbesondere der klimaangepassten Stadtentwicklung oder der baulichen Nutzbarmachung auch von im Gemeindegebiet ohne Zusammenhang verteilt liegenden unbebauten oder brachliegenden Grundstücken dienen. Es können darin auch Flächen zur dauerhaften Entsiegelung und Begrünung vorgesehen werden, sofern dies der Wiederherstellung von Bodenfunktionen und zur Anpassung an den Klimawandel dienlich sein kann.

(3) Die Gemeinde kann ein städtebauliches Entwicklungskonzept nach Absatz 1 zum Bestandteil der Begründung eines Bebauungsplans machen. Es kann insbesondere auch zur Begründung von Maßnahmen zur Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde, einschließlich der Begründung von Baugeboten, herangezogen werden.

#### **ZIA-Bewertung:**

Im Kabinettsentwurf wird – im Unterschied zum Referentenentwurf – eine Neuregelung für das städtebauliche Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung geschaffen, was auch die Entsiegelung von Flächen enthalten kann.

Nach Absatz 3 kann es auch die Begründungsfunktion eines Bebauungsplans haben, insbesondere für den Wohnungsbau und für Baugebote.

Die Änderungen führen zu einer Erweiterung des Anwendungsbereichs der städtebaulichen Entwicklungskonzepte zur Stärkung der Innenentwicklung. Neben dem Wohnungsbau geht es um die Schaffung von Grünflächen in Innenstädten und Ortszentren und soll dem Klimaschutz und der Klimaanpassung dienen.

Grundsätzlich die Änderung zu begrüßen, erfüllt sie doch die Forderung des ZIAs, Klimaanpassungsmaßnahmen in das Baugesetzbuch zu integrieren.

Aufgrund der Unbestimmtheit des Wortlauts ist jedoch zu befürchten, dass die Maßnahmen beispielsweise zur Entsiegelung und Begrünung zu massiven Baukostensteigerungen führen können, da nicht klar ist, wer sie zu leisten hat und wer die Kosten übernimmt.

Nicht deutlich wird, was mit der Regelungsgegenstand von § 176a Absatz 3 letzter Halbsatz BauGB, sein soll. Wenn damit die Möglichkeit geschaffen werden soll, die Inhalte eines Baugebots nicht mehr an dem zu orientieren, was ein Bebauungsplan zulässt, sondern vorgeschlagen werden soll, dass Eigentümer oder Vorhabenträger in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt verpflichtet werden können, Wohnungen zu schaffen, obwohl der Bauungsplan bislang eine andere Nutzung vorsah, dann ist das entschieden abzulehnen. Das wäre eine Abkehr von der bisherigen Konzeption des Baugebots und ein Eingriff in Eigentumsrechte, die der ZIA ablehnt.

### **39. § 178 BauGB Pflanz- und Maßnahmengebot**

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. 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 Satz 1 nicht spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme nachgekommen ist. § 175 Absatz 2 bleibt unberührt.

#### **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 Maßnahmengebots 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 oder Photovoltaikanlagen 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.

### **40. § 191a BauGB Instrumente zur Klimaanpassung**

Über die Berücksichtigung von Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in der Bauleitplanung und bei der Vorhabenzulassung hinaus stehen den Gemeinden nach diesem Gesetzbuch insbesondere folgende Instrumente zur Verbesserung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung auf ihrem Gemeindegebiet zur Verfügung:

1. Vorkaufsrechte im Sinne des § 24 Absatz 1 Nummer 1, Nummer 3, Nummer 7 und des § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1,
2. städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im Sinne der §§ 136 bis 151,
3. städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen im Sinne der §§ 165 bis 171,
4. Stadtumbaumaßnahmen im Sinne der §§ 171a bis 171d, 5. städtebauliche Gebote im Sinne der §§ 177 bis 179 sowie 6. bei entsprechender Umsetzung durch die Länder private Initiativen des § 171f.

#### **ZIA-Bewertung:**

Der ZIA lehnt diesen Regelungsvorschlag ab. Es stellt einen scharfen Eingriff in das Eigentum dar, wenn dadurch ein Zugriff der Gemeinde auf Grundstücke zum Zwecke des Klimaschutzes und der Klimaanpassung erfolgen kann.

#### **41. § 201a BauGB Verordnungsermächtigung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt**

a) Die bisherigen Sätze 1 bis 4 werden Absatz 1 und der neue Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 werden nach den Wörtern „durch Rechtsverordnung“ die Wörter „mit einer Geltungsdauer von jeweils höchstens fünf Jahren“ eingefügt.

bb) In Satz 2 werden die Wörter „§ 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3, § 31 Absatz 3, § 175 Absatz 2 Satz 2 und § 176 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3“ durch die Wörter „§ 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3, § 58a, § 175 Absatz 2 Satz 2, § 176 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 und Absatz 10 und § 246e Satz 1“ ersetzt.

b) Der bisherige Satz 5 wird durch folgenden Absatz 2 ersetzt:

„(2) Die Landesregierungen können die Ermächtigung nach Absatz 1 durch Rechtsverordnung auf alle oder einzelne Gemeinden übertragen, die in diesem Fall eine entsprechende Satzung erlassen können. Auf die Satzung ist § 16 Absatz 2 entsprechend anzuwenden.“

c) Die bisherigen Sätze 6 bis 8 werden Absatz 3 und im neuen Satz 1 werden die Wörter „Sie muss“ durch die Wörter „Eine Rechtsverordnung nach Absatz 1 und eine Satzung nach Absatz 2 müssen“ ersetzt.

#### **ZIA-Bewertung:**

Der ZIA begrüßt die Verlängerung und Flexibilisierung der Ermächtigungsgrundlage, um für mehr bezahlbaren und klimagerechten Wohnraum zu sorgen.

#### **42. § 214 BauGB Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Flächennutzungsplans und der Satzungen; ergänzendes Verfahren**

a) Absatz 1 Satz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Nummer 1 wird die Angabe „§ 2 Absatz 3“ durch die Angabe „§ 1 Absatz 3“ ersetzt.

bb) In Nummer 3 werden die Wörter „§§ 2a, 3 Absatz 2, § 5 Absatz 1 Satz 2 Halbsatz 2 und Absatz 5, § 9 Absatz 8 und § 22 Absatz 10“ durch die Wörter „§ 2 Absatz 1, § 3 Absatz 2, § 5 Absatz 1 Satz 2 Halbsatz 2 und § 22 Absatz 10“ ersetzt.

cc) In Nummer 4 werden die Wörter „des Flächennutzungsplans oder der Satzung“ durch die Wörter „nach § 6a Absatz 1 Satz 2 oder nach § 10a Absatz 1 Satz 2“ ersetzt.

b) In Absatz 2 Nummer 3 wird die Angabe „des § 6“ durch die Wörter „der §§ 6 und 6a Absatz 1 und 2“ ersetzt.

#### **ZIA-Bewertung:**

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

#### **43. § 237 BauGB Überleitungsvorschriften für die Bildung von Wohnungseigentum**

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

##### **ZIA-Bewertung:**

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

#### **44. § 246 BauGB Sonderregelungen für einzelne Länder: Sonderregelungen für Flüchtlingsunterkünfte**

a) In Absatz 2 Satz 3 wird die Angabe „§ 10 Absatz 3“ durch die Wörter „§ 10a Absatz 1 und 2“ ersetzt.

b) In Absatz 6 wird die Angabe „§ 9 Absatz 2d“ durch die Angabe „§ 9a Absatz 1“ ersetzt. c) Nach Absatz 6 wird folgender Absatz 6a eingefügt:

„(6a) In einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt, das nach § 201a bestimmt ist, kann ein überwiegend der Schaffung von Wohnraum dienender Bebauungsplan 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.“

d) Absatz 10 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 werden die Wörter „kann in Gewerbegebieten“ durch die Wörter „soll in Gewerbegebieten“ ersetzt.

bb) Folgender Satz wird angefügt: „Für Anlagen für soziale oder kulturelle Zwecke, die der weiteren Versorgung von Flüchtlingen dienen, gilt Absatz 11 Satz 1 in Gewerbegebieten entsprechend.“

e) Absatz 11 wird wie folgt gefasst:

„(11) Soweit in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 7 der jeweils anwendbaren Fassung der Baunutzungsverordnung, auch in Verbindung mit § 34 Absatz 2, Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zugelassen werden können, gilt § 31 Absatz 1 mit der Maßgabe, dass Anlagen für soziale oder kulturelle 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.“

##### **ZIA-Bewertung:**

Auch mit Blick auf die neu – im Kabinettsentwurf eingeführte Regelung des § 246e BauGB - kritisiert der ZIA die vorgelegten Änderungsvorschläge als zu geringfügig. Es ist dringend erforderlich, um für bezahlbaren und klimagerechten Wohnraum zu sorgen, auch Bauflächen dafür bereitzustellen.

Es gilt - wie vom ZIA 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 dies bereits 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.“

Es ist daher geboten, den Tatbestand des § 246 Absatz 14 BauGB für den Wohnungsbau zu erweitern. Alles andere trägt nicht zur Planungsbeschleunigung für den Wohnungsbau bei und schafft nicht mehr Freiraum für Wohnraum.

#### **45. § 246e Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt**

In einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt, das nach § 201a bestimmt ist, kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2027 mit Zustimmung der Gemeinde von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften in erforderlichem Umfang abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der nachfolgend genannten Vorhaben dient:

1. der Errichtung eines Wohnzwecken dienenden Gebäudes mit mindestens sechs Wohnungen,
2. der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden Gebäudes, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder
3. der Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage für Wohnzwecke, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung. Im Außenbereich findet Satz 1 nur auf Vorhaben Anwendung, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 Absatz 1 oder § 34 zu beurteilen sind. § 18 Absatz 2 bis 4 des Bundesnaturschutzgesetzes ist anzuwenden. Bei Vorhaben nach den Nummern 18.7 und 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung bleibt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls unberührt. Die Befristung nach Satz 1 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:**

Angesichts der dramatischen Wohnungsnot gerade in den wachsenden Ballungsräumen hält der ZIA es für verfehlt, die Regelung des § 246e BauGB in den Gebietskulissen nicht an § 246 Absatz 14 BauGB zu orientieren, sondern auf Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten gemäß § 201a BauGB zu beschränken. Damit werden Regelungshürden aufgebaut und nicht für eine größtmögliche Erleichterung für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum gesorgt.

Als weiterer Regelungsbestandteil ist vorgesehen, dass die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein muss. Dies stellt eine weitere Regelungshürde dar, die nicht als Tatbestandsmerkmal in § 246 Absatz 14 BauGB enthalten ist.

Eine weitere Beschränkung ergibt sich aus der Begrenzung für Gebäude mit mindestens sechs Wohnungen. Hier ist vor allem zu fragen, wie die Zahl von sechs Wohneinheiten zustande kommt. Aus der Gesetzesbegründung ergibt sich der Verweis, dass die Regelung auf den Bau von Mehrfamilienhäusern beschränkt sein soll. In wachsenden Ballungsräumen gibt es im Stadt-Umlandgefüge durchaus auch Mehrfamilienhäuser mit vier Wohneinheiten oder andernorts fangen Mehrfamilienhäuser erst mit acht Wohneinheiten an. Es gilt eine praxistaugliche, der heterogenen Siedlungsstruktur entsprechende Regelung vorzusehen und diese nicht durch unnötige Beschränkungen kompliziert zu gestalten, als nötig.

Gut erscheint die Regelung zum sog. „Außenbereich im Innenbereich“. Sie ist nach unserem Dafürhalten weiter gefasst als in § 246 Absatz 14 BauGB. Sie ist sinnvoll, um erschlossene, freie Flächen für Wohnbauvorhaben zu nutzen. Insbesondere wird hierdurch die Flächeninanspruchnahme begrenzt, da vorgenutzte Flächen erneut bebaut werden können.

In Satz 4 ist der Hinweis auf die Erforderlichkeit der Anwendung von § 18 Absatz 2 bis 4 des Bundesnaturschutzgesetzes und der Durchführung einer UVP nach den Nummern 18.7 und 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung enthalten. Dieser Hinweis findet sich nicht bei der Regelung des § 246 Absatz 14 BauGB, ist aber aufgrund der neuen Rechtsprechung des BVerwG zu § 13b BauGB und der Vereinbarkeit mit EU-Recht geschuldet.

Erwartbar ist, dass der Maßstab den das Bundesverwaltungsgericht an die Einhaltung des § 13b BauGB anlegt, ebenfalls für die Übertragung des § 246 Absatz 14 BauGB auf den Wohnungsbau gilt. Der ZIA sieht diese Auswirkungen ebenfalls und unterstützt grundsätzlich die Berücksichtigung der Folgen für die Umwelt bei allen Entscheidungen innerhalb der Wirtschaftstätigkeiten. Es ist jedoch hierbei darauf zu achten, dass die Prüfbarkeit auf einem leistbaren Niveau bleibt, da es sonst, aufgrund von Rechtsunsicherheiten, zu einer erneute Lähmung in den benötigten Bautätigkeiten kommen kann.

Im Unterschied zur Regelung des § 246 Absatz 14 BauGB wird im vorliegenden Entwurf keine Zuständigkeit der höheren Verwaltungsbehörde für die Zulassung der Vorhaben mit einer Anhörung der Gemeinde geregelt wird. Stattdessen wird vermutlich die üblichen Zuständigkeitsregelungen gelten was zwingend die Zustimmung der Gemeinde erforderlich macht (§ 36 Absatz 2 Satz 2 BauGB). Das könnte die Verfahren ebenfalls verzögern.

#### **ZIA-Petition:**

*Ergänzung des § 246 Absatz 14 BauGB für den Wohnungsbau nach Satz 9: "Soweit auch bei entsprechender Anwendung der Absätze 8 bis 13 dringend benötigte Wohngebäude im Gebiet der Gemeinde, in der sie entstehen sollen, nicht oder nicht rechtzeitig bereitgestellt werden können, kann von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften in erforderlichem Umfang abgewichen werden. Zuständig ist die höhere Verwaltungsbehörde. Die Gemeinde ist anzuhören; diese Anhörung tritt auch an die Stelle des in § 14 Absatz 2 Satz 2 vorgesehenen Einvernehmens. Satz 3 findet keine Anwendung, wenn Vorhabenträger die Gemeinde oder in deren Auftrag ein Dritter ist. Wenn Vorhabenträger ein Land oder in dessen Auftrag ein Dritter ist, gilt § 37 Absatz 3 entsprechend; im Übrigen findet § 37 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2027 auf Vorhaben nach Satz 1 keine Anwendung."*

#### **ZIA-Bewertung:**

Der ZIA verfolgt mit dem Regelungsvorschlag das Ziel, der keine zeitliche Befristung enthält und keine Größenvorgaben für Mehrfamilienhäuser macht, Planungserleichterungen für dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.

Die Regelungen des § 246 Absatz 8-17 BauGB erlauben Befreiungen und Ausnahmen von baurechtlichen Beschränkungen, um Errichtung von Flüchtlingsunterkünften zu erleichtern. Dieser Gedanke wird nicht auf die vorübergehende Unterbringung von Geflüchteten beschränkt, sondern für den Bau von dringend benötigtem Wohnraum gerade in wachsenden Ballungsräumen nutzbar gemacht. Denn in vielen Ballungsräumen ist die Wohnungsnot so groß, dass für Geflüchtete beispielsweise - wie bei der Flüchtlingskrise 2015 - wieder Turnhallen genutzt werden müssen.

Durch den Vorschlag wird ermöglicht, anstelle des Baus von Flüchtlingsunterkünften dauerhaft Mehrfamilienhäuser zu errichten. Das hat gegenüber mobilen Unterkünften für Flüchtlinge und Asylsuchende den Vorteil, dass dauerhaft bezahlbarer Wohnraum geschaffen wird, so dass die von der Wohnungsnot betroffenen Menschen nicht nur untergebracht werden.

Aus Sicht des ZIA zwingen die Baupreise und -zinsen zu unbürokratischen, schnellen Planverfahren für den Bau von Wohngebäuden.

Die vorgeschlagene Regelung kann insbesondere für das Bauen auf Flächen genutzt werden, die als sogenannte "Außenbereichsflächen im Innenbereich" gelten. Nach der Faustformel des Bundesverwaltungsgerichts gelten Flächen als sogenannter "Außenbereich", wenn die wachsende Größe einer unbebauten Fläche als Indiz gegen einen Bebauungszusammenhang spricht (BVerwG Beschl. v. 12. 3. 1999 – 4 B 112.98, NVwZ 1999, 763, 765, zuletzt: BVerwG, Beschl. vom 30. Aug. 2019 – 4 B 8.19 – (OVG Hamburg)). Für diese häufig innerstädtischen Flächen ist dann jeweils ein Bauleitplanverfahren notwendig, dessen Durchführung gerade in den wachsenden Großstädten, wie Berlin, Düsseldorf, Dresden, Hamburg oder München bis zu 10 Jahre dauern kann. Hier schafft die vorgeschlagene Regelung Verfahrenserleichterungen durch den Verzicht auf das Erfordernis des Bauleitplanverfahrens für den Wohnungsbau und die Zuständigkeit der höheren Verwaltungsbehörde.

Ebenso sollte auf aufwendige Planverfahren für den Wohnungsbau verzichtet werden für Flächen, wo Anlagen für soziale Zwecke zulässig sind. Dies folgt der Regelungssystematik des § 246 Absatz 10 BauGB für die Unterbringung von Geflüchteten in Verbindung mit § 8 Absatz 3 Ziffer 1 Baunutzungsverordnung (kurz: BauNVO).

Wir regen an, diese Privilegierung für die temporäre Errichtung von Flüchtlingsunterkünften auch für den dringend notwendigen, bezahlbaren Wohnraum zu ermöglichen. Gleiches sollte für Flächen gelten, auf denen auch sog. Betriebswohnungen zulässig wären. Auch dieser Vorschlag folgt der Idee, Flächen für Flüchtlingsunterkünfte in § 246 Absatz 10 BauGB bereit zu stellen und sollte für den Wohnungsbau nutzbar gemacht werden. Üblicherweise wird für die Innenentwicklung eine Gebietsausweisung gemäß §§ 6ff BauNVO vorgenommen, entsprechend für die Ausweisung von Gewerbegebieten gemäß § 8 BauNVO ein Bauleitplanverfahren durchgeführt. Auf dieses Erfordernis sollte für die Bereitstellung von Flächen für den dringend benötigten Wohnraum verzichtet werden.

Außerdem bietet der Regelungsvorschlag die Möglichkeit, bereits errichtete Flüchtlingsunterkünfte auch unbürokratisch umzuwandeln.

Des Weiteren regen wir an, nach dem Wegfall des § 13b BauGB das vereinfachte Verfahren gemäß § 13a Absatz 2 Ziffer 3 BauGB gerade zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu stärken.

#### **46. § 250 BauGB Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten**

- a) In Satz 1 wird die Angabe „§ 201a Satz 3 und 4“ durch die Angabe „§ 201a Absatz 1 Satz 3 und 4“ ersetzt.
- b) In Satz 3 wird die Angabe „2025“ durch die Angabe „2027“ ersetzt.
- c) Satz 6 wird gestrichen

##### **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**

Der ZIA bewertet die im Kabinettsentwurf vorgeschlagenen Änderungen wie folgt:

#### **47. § 7 BauNVO Kerngebiete**

- a) Dem Absatz 1 wird folgender Satz angefügt: „Sie dienen auch dem Wohnen, soweit der Bebauungsplan dies festsetzt.“
- b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:
  - aa) Nach Nummer 2 wird folgende Nummer 3 eingefügt: „3. Musikclubs,“.
  - bb) Die bisherigen Nummern 3 bis 7 werden die Nummern 4 bis 8.
- c) Absatz 3 wird wie folgt geändert:
  - aa) In Nummer 1 werden die Wörter „Absatz 2 Nummer 5“ durch die Wörter „Absatz 2 Nummer 6“ ersetzt.
  - bb) In Nummer 2 werden die Wörter „Absatz 2 Nummer 6 und 7“ durch die Wörter „Absatz 2 Nummer 7 und 8“ ersetzt.
- d) In Absatz 4 werden in dem Satzteil vor Nummer 1 die Wörter „, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9 Absatz 3 des Baugesetzbuchs),“ gestrichen.

##### **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.*

#### **48. § 11 BauNVO Sonstige Sondergebiete**

- a) In Absatz 1 wird die Angabe „§§ 2 bis 10“ durch die Angabe „§§ 3 bis 10“ ersetzt.
- b) Absatz 2 Satz 2 wird wie folgt gefasst: „Als sonstige Sondergebiete kommen insbesondere in Betracht:
  - 1. Gebiete für den Fremdenverkehr, wie Kurgelände und Gebiete für die Fremdenbeherbergung, auch mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits,
  - 2. Gebiete für Musikclubs,
  - 3. Ladengebiete,
  - 4. Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe,
  - 5. Gebiete für Messen, Ausstellungen und Kongresse,
  - 6. Hochschulgebiete,
  - 7. Klinikgebiete,
  - 8. Hafengebiete,

9. Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Windenergie und solare Strahlungsenergie, dienen, einschließlich der unmittelbaren Nutzung der erneuerbaren Energien durch Anlagen zur Herstellung oder Speicherung von Wasserstoff sowie Anlagen zum Betrieb von Elektrizitätsversorgungsnetzen.“

c) Dem Absatz 3 wird folgender Satz angefügt:

„Bei Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben, deren Warenangebot im Wesentlichen Lebensmittel oder sonstige Waren zur Deckung des täglichen Bedarfs 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 Betriebe der verbrauchernahen Versorgung dienen.“

#### **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. Aus Sicht des ZIA greift die vorgeschlagene Regelung aber zu kurz, ist unflexibel und auch europarechtlich angreifbar. Der ZIA weist darauf hin, dass etwa 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.

### **49. § 12 Absatz 3 BauNVO Stellplätze und Garagen**

a) In Absatz 2 werden die Wörter „Kleinsiedlungsgebieten,“ gestrichen.

b) Absatz 3 wird wie folgt gefasst:

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

c) In Absatz 4 Satz 1 und Absatz 5 Satz 1 werden die Wörter „, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9 Absatz 3 des Baugesetzbuchs),“ gestrichen.

#### **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.

## **50. § 15 BauNVO Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen**

a) In Absatz 1 wird die Angabe „§§ 2 bis 14“ durch die Angabe „§§ 3 bis 14“ ersetzt.

b) In Absatz 2 werden die Wörter „§ 1 Absatz 5 des Baugesetzbuchs“ durch die Wörter „§ 1b Absatz 1 des Baugesetzbuchs“ ersetzt.

### **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.“*

## 51. § 17 BauNVO 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 fordert eine stärkere Anhebung und Flexibilisierung und bedauert, dass eine weitere Überarbeitung der Maßzahlen nicht erfolgt ist und somit der stadträumliche Blick über ein Gebäude hinaus weiter außen vor bleibt.

## 52. § 19a BauNVO 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. Etwaig 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.

### **53. § 20 BauNVO Vollgeschosse, Geschossflächenzahl, Geschossfläche**

(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. 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. Das ist eine langjährige ZIA-Forderung.

Allerdings wird gemäß § 4 Nr. 1 Wohnflächenverordnung 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.*

### **54. § 20a BauNVO Verkaufsflächenzahl, zulässige Verkaufsfläche**

(1) Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Absatz 3 zulässig sind.

(2) Die Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der üblicherweise die Verkäufe abgewickelt werden. Dazu gehören insbesondere 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. Im Bebauungsplan können nähere Bestimmungen über die Ermittlung der Verkaufsfläche getroffen werden.“

#### **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.

## Ansprechpartner

### Gunther Adler

Stellvertretender Hauptgeschäftsführer

Tel.: +49 30 202158530

E-Mail: [gunther.adler@zia-deutschland.de](mailto: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](mailto: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.