

30.01.17**Empfehlungen
der Ausschüsse**

Wo - In - U - Wi

zu **Punkt ...** der 953. Sitzung des Bundesrates am 10. Februar 2017

Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt

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

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

der **Ausschuss für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (U)** und

der **Wirtschaftsausschuss (Wi)**

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

- U 1. Zu Artikel 1 Nummer 2a - neu - (§ 1a Absatz 3 Satz 4a und Satz 4b - neu -, BauGB)

In Artikel 1 ist nach Nummer 2 folgende Nummer 2a einzufügen:

'2a. In § 1a Absatz 3 werden nach Satz 4 folgende Sätze eingefügt:

"Für die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach Satz 2 und von Maßnahmen nach Satz 4 ist eine Frist festzusetzen, bis zu der die Herstellung der erforderlichen Maßnahmen erfolgt sein muss. Die Herstellung der Maßnahmen ist der nach Landesrecht zuständigen Stelle entsprechend § 17 Absatz 6 des Bundesnaturschutzgesetzes zu übermitteln." "

Begründung:

In sehr vielen Bebauungsplänen bestehen erhebliche Defizite hinsichtlich der notwendigen und geeigneten Festsetzungen für die erforderliche Kompensation. Dies betrifft sowohl die fachliche Herleitung, die Art der Festsetzung, die Zuordnung zur Eingriffsseite wie die Realisation im Vollzug aus Mängeln der Pläne. Vollzugsdefizite aus der Eingriffsregelung in den Ländern liegen in relevantem Ausmaß vor allem im Bereich der Bauleitplanung. Daher bedarf es hier klarer, vereinheitlichender gesetzlicher Vorgaben, um Planungssicherheit zu gewährleisten, die Maßgaben der Abwägung adäquat auszugestalten und um den Vollzug nach einheitlichen Maßstäben sicherzustellen. Insbesondere müssen Abwägungsmängel wegen Doppelbelegung von Flächen mit Ausgleichspflichten oder öffentlich-rechtlicher Förderung ausgeschlossen werden. Es ist dafür eine bundesrechtliche Regelung einzufügen, die sicherstellt, dass die Kommunen die Informationen über Ausgleichsflächen und -maßnahmen den nach Landesrecht für die Führung des Kompensationskatasters zuständigen Stellen übermitteln.

U 2. Zu Artikel 1 Nummer 4 (§ 4 Absatz 2 Satz 2a - neu - BauGB)

In Artikel 1 ist Nummer 4 wie folgt zu fassen:

'4. § 4 Absatz 2 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 2 werden nach den Wörtern "eines Monats"

< ... weiter wie Vorlage ... >

b) Nach Satz 2 ist folgender Satz einzufügen:

"Ein wichtiger Grund ist insbesondere, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen schwerer Unfälle nach § 50 Absatz 1 des Bundes-Immisionsschutzgesetzes zu beachten sind." '

Begründung:

Die Prüfung der Auswirkungen schwerer Unfälle setzt in der Regel die Prüfung aufwendiger Gutachten und betrieblicher Gegebenheiten voraus, hierfür ist die vorgesehene Frist von einem Monat regelmäßig zu kurz. Die in § 23a Absatz 2 BImSchG vorgesehene Frist von zwei Monaten ist auch hier angemessen.

Wo 3. Zu Artikel 1 Nummer 5 (§ 4a Absatz 4 Satz 1 BauGB),
(Bei Annahme entfällt Ziffer 4) Nummer 8 (§ 6a Absatz 2 BauGB) und
Nummer 11 (§ 10a Absatz 2 BauGB)

Artikel 1 ist wie folgt zu ändern:

- a) In Nummer 5 sind in § 4a Absatz 4 Satz 1 nach dem Wort "einzustellen" die Wörter "und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen" zu streichen.
- b) In Nummer 8 sind in § 6a Absatz 2 nach dem Wort "eingestellt" die Wörter "und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht" zu streichen.
- c) In Nummer 11 sind in § 10a Absatz 2 nach dem Wort "eingestellt" die Wörter "und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht" zu streichen.

Begründung:

Weder aus der Richtlinie 2014/52/EU noch aus der Begründung des Gesetzesentwurfs ist ersichtlich, warum es sich um ein zentrales Internetportal des Landes handeln muss. Artikel 6 Absatz 5 der Richtlinie 2014/52/EU spricht lediglich von einem "zentralen Portal". Warum ein zentrales Portal des jeweiligen Planungsträgers zur Umsetzung der Richtlinie nicht ausreicht, ist nicht ersichtlich.

In 4. Zu Artikel 1 Nummer 5 (§ 4a Absatz 4 Satz 1 BauGB)

(Entfällt
bei
Annahme
von
Ziffer 3)

In Artikel 1 Nummer 5 ist § 4a Absatz 4 Satz 1 wie folgt zu ändern:

a) Nach den Wörtern "einzustellen und" ist das Wort "sollen" einzufügen.

b) Die Wörter "zu machen" sind durch die Wörter "gemacht werden" zu ersetzen.

Begründung:

§ 4a Absatz 4 Satz 1 BauGB verpflichtet die Kommunen, die dort genannten Informationen in einem zentralen Internetportal des Landes zugänglich zu machen.

Fraglich ist, ob es sich bei diesem Portal um ein Verwaltungsportal im Sinne des § 1 Absatz 1 Satz 1 OZG handelt (vgl. BR-Drucksache 814/16, Artikel 9). Im Rahmen der laufenden Bundesratsbefassung zu dieser Vorlage wird derzeit das Durchgriffsrecht des Bundes auf die Kommunen strittig diskutiert (Artikel 84 Absatz 1 Satz 7 GG). In diesem Zusammenhang wird auch auf die Stellungnahme der kommunalen Spitzenverbände verwiesen, der zufolge die Festlegung, auf welchen Portalen die Gemeinden Unterlagen zugänglich machen müssen, einen "Eingriff in den Kernbereich der gemeindlichen Selbstverwaltung" darstellt (vgl. Seite 62 der BR-Drucksache 806/16).

Wenn mit dem genannten Portal in § 4a Absatz 4 Satz 1 BauGB ein Portal im Sinne des § 1 Absatz 1 Satz 1 OZG gemeint ist, ist zunächst das Ergebnis der Diskussion zum Onlinezugangsgesetz abzuwarten. Es gilt zu verhindern, dass durch spezialgesetzliche Regelungen bereits gesetzliche

Verpflichtungen geschaffen werden, die im Rahmen des OZG noch kontrovers diskutiert werden. Mit der Änderung auf eine Soll-Regelung wird dem Rechnung getragen, ohne das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU selbst in Frage zu stellen.

Wo 5. Zu Artikel 1 Nummer 5 (§ 4a Absatz 4 Satz 1 BauGB)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren klarzustellen, ob das BauGB eine Vorgabe für die Art und Weise der ortsüblichen Bekanntmachung beabsichtigt oder die Art und Weise der ortsüblichen Bekanntmachung lediglich landesrechtlichen Regelungen vorbehalten sein soll.

In dem Beschluss vom 4. Mai 2012 kommt das OVG Lüneburg (1 MN 218/11) zu dem Ergebnis, dass die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 und 2 BauGB erforderliche "ortsübliche Bekanntmachung" der öffentlichen Auslegung nicht "nur" auf dem Wege des Internets bewirkt werden könne. Zwar räumt das Gericht ein, dass, soweit das Bundesrecht keine Regelung treffe, sich das Verfahren bei der Aufstellung von Bauleitplänen nach dem Landesrecht bestimme. Eine ortsübliche Bekanntmachung nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB könne dagegen nicht ausschließlich im Internet bekannt gemacht werden, da der Bundesgesetzgeber in § 4a Absatz 4 Satz 1 BauGB Abweichendes bestimmt habe. Durch die Formulierung, dass elektronische Informationstechnologien "ergänzend" genutzt werden können, komme klar zum Ausdruck, dass diese als alleinige Bekanntmachungsform nicht zulässig seien.

- Wo 6. Zu Artikel 1 Nummer 9 Buchstabe a Doppelbuchstabe bb - neu -
(Bei Annahme entfällt Ziffer 7) (§ 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB)
- In Artikel 1 Nummer 9 ist Buchstabe a wie folgt zu fassen:

- 'a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:
- aa) Nummer 23 wird wie folgt geändert:
< ... weiter wie Vorlage ... >
- bb) In Nummer 24 werden nach den Wörtern "technischen Vorkehrungen" die Wörter "sowie einzuhaltende Innenraumpegel in Aufenthaltsräumen" angefügt.'

Begründung:

Mit der Erweiterung des § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB sollen Festsetzungen in Bezug auf Innenraumpegel ermöglicht und so Rechtssicherheit in Bezug auf den passiven Schallschutz in der Bauleitplanung geschaffen werden. Das ist erforderlich, um das aus Gesundheitsschutzgründen gebotene Lärmschutzniveau auch unter dem sich verschärfenden Nutzungsdruck auf innerörtliche Flächen weiterhin gewährleisten zu können. Die Erweiterung stellt in diesem Sinne klar, dass die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen mit Angabe einzuhaltender Innenraumpegel und auch der Einsatz technisch fortgeschrittener Schallschutzfenster unter den nach der Rechtsprechung maßgeblichen Voraussetzungen als zulässiges Mittel der Konfliktbewältigung in die Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung eingehen kann.

Die Festsetzung von einzuhaltenden Innenraumpegeln kann in verdichteten Ballungsräumen bei heranrückender Wohnbebauung im Rahmen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderen Maßnahme der Innenentwicklung die Beschaffung dringend benötigten Wohnraums im Rahmen der Stadt- beziehungsweise Gemeindeentwicklung befördern.

Im Rahmen des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes beziehungsweise dessen planerischer Ausgestaltung (Abwägungsgebot) wäre zu beachten, dass Maßnahmen wie Nutzungszuordnung, aktiver Schallschutz, Baukörperstellung, Grundrissgestaltung und ganz allgemein des architektonischen Selbstschutzes grundsätzlich prioritär zu berücksichtigen sind (damit wäre insoweit auch der Schutzgrundsatz des § 5 Absatz 1 BImSchG beachtet); es wäre wünschenswert gewesen, wenn diese Kriterien, wonach der passive Lärmschutz nur als "Ultima ratio" Anwendung findet, auch in die Gesetzesbegründung Eingang gefunden hätten.

In 7. Zu Artikel 1 Nummer 9 Buchstabe a Doppelbuchstabe bb - neu - (§ 9 Absatz 1
(Entfällt Nummer 24 BauGB)
bei
Annahme
von
Ziffer 6)

In Artikel 1 Nummer 9 ist Buchstabe a wie folgt zu fassen:

'a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) Nummer 23 wird wie folgt geändert:

"aaa) <... weiter wie Gesetzentwurf zu Artikel 1 Nummer 9
Buchstabe a Doppelbuchstabe aa ...>"

"bbb) <... weiter wie Gesetzentwurf zu Artikel 1 Nummer 9
Buchstabe a Doppelbuchstabe bb ...>"

bb) In Nummer 24 wird das Wort "Vorkehrungen;" durch die Wörter
"Vorkehrungen sowie einzuhaltende Innenraumpegel in Aufenthalts-
räumen bei heranrückender Wohnbebauung im Rahmen der
Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderen
Maßnahmen der Innenentwicklung;" ersetzt.'

Begründung

Die Möglichkeit der Festsetzung von einzuhaltenden Innenraumpegeln in Aufenthaltsräumen wird bauplanungsrechtlich in den Festsetzungskatalog nach § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB ausdrücklich aufgenommen.

Damit wird einer ausdrücklichen und dringlichen Empfehlung der Kommunalen Spitzenverbände sowie im Strategiepapier "Kommunale Strategien für die Entwicklung gemischtgenutzter und verdichteter Gebiete" der ARGE Bau gefolgt, um gerade in verdichteten Ballungsräumen die Möglichkeit der Schaffung dringend benötigten Wohnraums im Rahmen der Stadt- beziehungsweise Gemeindeentwicklung zu befördern.

Den Gemeinden wird ein wertvolles zusätzliches Planungsinstrumentarium zur Bewältigung insbesondere der (konfligierenden) Nutzungen "Gewerbe" und "(heranrückenden) Wohnbebauung" im Rahmen der Innenentwicklung an die Hand gegeben, das sie unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes einsetzen können.

Im Rahmen des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes beziehungsweise dessen planerischen Ausgestaltung (Abwägungsgebot) wäre zu beachten, dass Maßnahmen wie die Nutzungszuordnung, aktiver Schallschutz, Baukörperstellung, Grundrissgestaltung und ganz allgemein der architektonischen Selbsthilfe grundsätzlich prioritär zu berücksichtigen sind (damit wäre insoweit auch dem Schutzgrundsatz des § 5 Absatz 1 BImSchG Rechnung getragen); es wäre wünschenswert gewesen, wenn diese Kriterien, wonach der passive Lärmschutz nur als "Ultima ratio" Anwendung findet, auch in die Gesetzesbegründung Eingang gefunden hätten.

Auf die Begründung in diesem Strategiepapier darf im Übrigen Bezug genommen werden:

"Um die Zulässigkeit und die Flexibilität des Einsatzes passiver Schallschutzmaßnahmen weiter zu erhöhen und bestehende Rechtsunsicherheiten zu beseitigen, wird vorgeschlagen § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB dahingehend zu ergänzen, dass die Festlegung von Innenpegeln zur Beschreibung des Schallschutzmaßes mit aufgenommen wird [...]"

Wo 8. Zu Artikel 1 (passive Schallschutzmaßnahmen gegen Gewerbelärm)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, welche Anforderungen an die Einführung passiver Schallschutzmaßnahmen gegen Gewerbelärm zum Schutz heranrückender Wohnbebauung auf Grund eines Bebauungsplans zu stellen sind. Diese Prüfung sollte sich auf die Vorgaben der TA Lärm, des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und des Grundgesetzes beziehen. Falls passiver Schallschutz nach den Vorgaben des geltenden Rechts nicht zulässig sein sollte, sollten auch die Möglichkeiten eventueller Rechtsänderungen untersucht werden.

Begründung:

Der Vorrang der Innenentwicklung führt zu verstärkten Bemühungen, neues Wohnbauland auch in der Nähe gewerblich genutzter Flächen auszuweisen. Häufig bieten gerade ehemalige Gewerbeflächen in der Nachbarschaft von bestehenden Gewerbebetrieben für die Stadtentwicklung und den Wohnungsbau attraktive Standorte in einem urban geprägten Umfeld. Insbesondere in Städten mit Seehäfen wie Hamburg (Hafencity) oder Bremen (Überseestadt) oder auch mit Binnenhäfen wird dies besonders deutlich. Das nach dem vorliegenden Gesetzentwurf einzuführende "Urbane Gebiet" wird voraussichtlich auf Grund der möglichen Nutzungsmischung zu häufiger Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe führen.

Die Tätigkeit der Gewerbebetriebe führt häufig zu Lärmimmissionen an den ansonsten gut geeigneten potenziellen Wohnstandorten, so dass die Schaffung von Baurecht für Wohnen dort unzulässig ist. An den potenziellen Wohnstandorten herrscht, gemessen an den Vorgaben der TA Lärm, ein zu hoher Lärmpegel. Nach der Rechtsprechung ist es grundsätzlich nicht zulässig, den für den Gesundheitsschutz innerhalb der Wohnung notwendigen Schallschutz durch passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster, Lüftung et cetera) zu erreichen. Dies führt weitgehend zu der Annahme, dass auch in Bebauungsplänen das Schaffen von Wohnbaurecht nicht möglich sein soll, auch wenn ein solcher Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen vorsehen könnte, die einen verträglichen Innenraumpegel sicherstellen würden. Dies führt zu Rechtsrisiken bei der Entwicklung von Wohnbauland, im Ergebnis häufig zu einer Verhinderung von Wohnnutzungen an städtebaulich ansonsten geeigneten Standorten.

Zur Schaffung von Rechtssicherheit wäre voraussichtlich zunächst eine Änderung der TA Lärm notwendig. Umstritten ist, ob das geltende Bundes-Immissionsschutzgesetz eine solche Änderung der TA Lärm zulässt, oder ob zuvor auch das Gesetz geändert werden müsste. Darüber hinaus ist noch unklar, inwieweit die Sicherstellung eines verträglichen Innenraumpegels für gesunde Wohnverhältnisse genügt, oder ob nicht auch die Verlärmung von Außenbereichen (Balkone et cetera), die durch passiven Schallschutz nicht zu verhindern ist, gesunden Wohnverhältnissen entgegensteht. Vertreter der Stadtentwicklung tendieren hier zu einer großzügigeren Betrachtungsweise, während Vertreter des Immissionsschutzes eher restriktiv argumentieren. Insbesondere befürchten sie eine Absenkung der Betreiberpflichten gewerblicher Anlagen, eine höhere Gesamtbelastung der Bevölkerung und erhebliche Schwierigkeiten bei der Kontrolle gewerblicher Anlagen. Vor diesem Hintergrund ist eine möglichst objektive Klärung der Rechtslage angebracht.

Wo
U 9. Zu Artikel 1 Nummer 14 (§ 13b BauGB)*

(Bei
Annahme
entfällt
Ziffer 10)

Artikel 1 Nummer 14 ist zu streichen.

[nur Wo]

[Folgeänderungen:

Artikel 1 ist wie folgt zu ändern:

a) In Nummer 1 ist Buchstabe c zu streichen.

b) Nummer 19 ist wie folgt zu ändern:

aa) In Buchstabe a ist in § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 im ersten Halbsatz und in Buchstabe f jeweils nach der Angabe "§ 13a Absatz 2

* Bei Annahme wird die Begründung redaktionell zusammengeführt.

Nummer 1" die Angabe "und § 13b" zu streichen.

bb) Buchstabe b ist zu streichen.]

Begründung:

[Wo]

[Der Gesetzentwurf sieht befristet bis zum 31. Dezember 2019 auch ein beschleunigtes Bauleitplanverfahren für Außenbereichsflächen mit weniger als 10 000 Quadratmetern Grundfläche vor.

Über den § 13b BauGB wäre Bauleitplanung im Freiraum zulässig, ohne für diese Planung eine Umweltprüfung nach BauGB durchführen zu müssen. Im Umweltbericht werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen des Plans sowie Planungsalternativen beschrieben und bewertet.

Der § 13a BauGB findet für die Innenentwicklung Anwendung. Da die Flächen im Außenbereich regelmäßig im Hinblick auf ihre Umweltgüte höher zu bewerten sind als Flächen im Innenbereich, erscheint es fraglich, ob die Regelung des § 13b BauGB mit den europarechtlichen Vorgaben der Richtlinie 2001/42/EG vereinbar ist.

Die Intention des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB war, die Innenentwicklung auf die Überholspur zu bringen, ihr einen "verfahrensrechtlichen Vorsprung" vor der Inanspruchnahme des Außenbereichs zu geben und damit einer weiteren Flächenversiegelung des Freiraums entgegenzuwirken. Nun das gleiche Instrument für die Entwicklung von Flächen im Freiraum zu nutzen, ist auch in der Sache kontraproduktiv.]

{U}

{Täglich werden in Deutschland 66 ha (Quelle Destatis, Stand 2012 bis 2015) Fläche und damit Natur und Landschaft für Siedlung und Verkehr beansprucht. Die Bundesregierung strebt an, bis 2020 den Flächenverbrauch bundesweit auf 30 ha zu senken.

Obwohl sich die gesamte Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlung und Verkehr von 2011 bis 2014 auf 2012 bis 2015 von 69,2 auf 66,1 ha pro Tag etwas verringert hat, ist die Neuinanspruchnahme für Gebäude- und Freiflächen um 2,5 ha pro Tag von 30,1 auf 32,6 ha im selben Zeitraum angestiegen.

Die beabsichtigte Neuregelung des § 13b BauGB steht zu den Belangen des Natur- und Bodenschutzes grundlegend im Widerspruch. Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren würde zum einen

dazu führen, dass der baurechtliche Eingriffsausgleich nach § 1a Absatz 3 BauGB in diesen Fällen komplett entfällt (Verweisungskette von § 13b auf § 13a Absatz 2 Nummer 4 BauGB, der wiederum auf § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB verweist). Zum anderen wären in diesen Fällen auch keine Umweltprüfung, kein Umweltbericht, keine Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und keine zusammenfassende Erklärung zur Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan erforderlich und auch die Pflicht der Gemeinden, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, würde entfallen (§ 13b BauGB i. V. m. § 13a Absatz 2 Nummer 1 i. V. m. § 13 Absatz 3 Satz 1 BauGB).

Zusammengefasst würde dies dazu führen, dass gerade die unter Natur- und Bodenschutzaspekten besonders sensiblen Außenbereiche praktisch ohne Rücksicht auf jegliche Belange des Natur- und Bodenschutzes als neue Baugebiete ausgewiesen werden könnten. Daran vermögen auch die beabsichtigten gesetzlichen Einschränkungen nichts zu ändern. Die Begrenzung auf Flächen von weniger als 10 000 m² lässt sich in der Praxis leicht durch die Ausweisung mehrerer Neubaugebiete an verschiedenen Ortsrändern oder eine Aneinanderreihung bei der Ausweisung aushebeln. Die Begrenzung auf Flächen, "die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen", dürfte in der Praxis kaum einschränkende Wirkung aufweisen, da dies ohnehin dem Regelfall bei der Ausweisung von Neubaugebieten entspricht. Die Beschränkung auf die Wohnnutzung verhindert zwar immerhin die Ausweisung von Industriegebieten im Außenbereich in beschleunigten Verfahren, ändert aber nichts an dem gravierenden Eingriff in die Belange des Naturschutzes.

Ein Verzicht auf den Eingriffsausgleich geht zudem ersichtlich über den Zweck des Gesetzentwurfs hinaus, da damit nicht nur eine formale Vereinfachung und damit Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens einherginge, sondern auch eine erhebliche materielle Veränderung der Rechtslage zulasten berechtigter Naturschutzbelange.

Es ist auch nicht ersichtlich, dass sich dieser Eingriff durch übergeordnete Belange rechtfertigen ließe, zumal in der Begründung zu § 13b BauGB die hinter dieser Neuregelung stehenden Überlegungen in keiner Weise erläutert werden.

Die befristete Öffnung des vereinfachten Verfahrens zur Innenentwicklung für Bauflächen bis 1 ha Größe im Außenbereich wird zu vermehrter Ausweisung, auch auf Vorrat, von Bebauungsplänen rund um die Ortslagen führen. Damit wird das Ziel der Innenentwicklung und des Natur- und Ressourcenschutzes unterlaufen.

Bauen im Außenbereich findet ohnehin statt, wie die Zunahme von Gebäude- und Freiflächen um 2,5 ha pro Tag bundesweit von 2011 bis 2014 auf 2012 bis 2015 belegt. Es ist daher nicht akzeptabel, weiteren Flächen- und damit Natur- und Bodenverbrauch ohne Umweltprüfung und Ausgleichsmaßnahmen zusätzlich zu vereinfachen und damit zu beschleunigen. }

U
(Entfällt
bei
Annahme
von
Ziffer 9)

10. Hilfsempfehlung zu Ziffer 9
Zu Artikel 1 Nummer 14 (§ 13b BauGB)

In Artikel 1 Nummer 14 sind in § 13b nach den Wörtern "Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a" die Wörter "mit Ausnahme von Absatz 2 Nummer 4" einzufügen.

Begründung:

Ohne die vorgeschlagene Einschränkung würde § 13b auf den gesamten § 13a BauGB verweisen. Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren würde in diesem Fall dazu führen, dass der baurechtliche Eingriffsausgleich nach § 1a Absatz 3 BauGB komplett entfiere (Verweiskette von § 13b auf § 13a Absatz 2 Nummer 4 BauGB, der wiederum auf § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB verweist). Dies würde im Ergebnis dazu führen, dass gerade die unter Natur- und Bodenschutzaspekten besonders sensiblen Außenbereiche ohne jegliche Kompensationsmaßnahmen als neue Baugebiete ausgewiesen werden könnten. Daran vermögen auch die beabsichtigten gesetzlichen Einschränkungen nichts zu ändern. Die Begrenzung auf Flächen von weniger als 10 000 m² lässt sich in der Praxis leicht durch die Ausweisung mehrerer Neubaugebiete an verschiedenen Ortsrändern oder eine "Salamitaktik" bei der Ausweisung aushebeln. Die Begrenzung auf Flächen, "die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen", dürfte in der Praxis kaum einschränkende Wirkung aufweisen, da dies sowieso dem absoluten Regelfall bei der Ausweisung von Neubaugebieten entspricht. Die Beschränkung auf die Wohnnutzung verhindert zwar immerhin die Ausweisung von Industriegebieten im Außenbereich in beschleunigten Verfahren, ändert aber nichts an dem gravierenden Eingriff in die Belange des Naturschutzes.

Der Eingriffsausgleich als fundamentales Grundprinzip des Naturschutzrechts darf nicht auf diesem Wege ausgehebelt werden.

Es ist auch nicht ersichtlich, dass sich dies durch übergeordnete Belange rechtfertigen ließe, zumal im Entwurf der Begründung zu § 13b die hinter dieser Neuregelung stehenden Überlegungen in keiner Weise erläutert werden.

Ein Verzicht auf den Eingriffsausgleich geht zudem ersichtlich über den Zweck des Gesetzentwurfs hinaus, da damit nicht nur eine formale Vereinfachung und damit Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens einherginge, sondern auch eine erhebliche materielle Veränderung der Rechtslage zulasten berechtigter Naturschutzbelange.

Wo 11. Zu Artikel 1 Nummer 15 Buchstabe a Doppelbuchstabe bb (§ 22 Absatz 1 Satz 2 BauGB)

In Artikel 1 Nummer 15 Buchstabe a ist Doppelbuchstabe bb wie folgt zu fassen:

'bb) Satz 2 wird wie folgt gefasst:

"Eine genehmigungspflichtige Nutzung von Räumen im Sinne des Satzes 1 Nummer 5 liegt vor, wenn die verfügbare Person nicht nachweist, dass die Räume an mindestens der Hälfte der Tage eines Jahres bewohnt sind." '

Als Folge sind

in Artikel 1 Nummer 15 Buchstabe a Doppelbuchstabe cc die Wörter "Im neuen Satz 2" durch die Wörter "In Satz 3" zu ersetzen.

Begründung:

Wenn eine Nebenwohnung die vorwiegend benutzte Wohnung darstellt, liegt im Hinblick auf die Regelungen in § 21 Absatz 2 und 3 Bundesmeldegesetz ein atypischer Fall vor, der die vorliegende Regelung der Beweislast rechtfertigt.

Eine Umkehr der Beweislast zulasten der verfügungsberechtigten Person ist zudem dringend geboten, weil der Vollzug der §§ 22 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5 und 213 Absatz 1 Nummer 4 BauGB in der von der Bundesregierung vorgelegten Fassung in der Verwaltungs- und Gerichtspraxis mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden wäre.

Auch im Bußgeldverfahren stellt sich die Problematik des Nachweises, in welchen Zeiträumen die Räume tatsächlich nicht bewohnt wurden. Dabei steht der Nutzerin oder dem Nutzer der Wohnung gemäß § 46 Absatz 1 OWiG in Verbindung mit § 55 StPO ein Schweigerecht zu. Will das Gericht im Ordnungswidrigkeitenverfahren ohne Mitwirkung der oder des Beschuldigten zur nötigen Überzeugung der Tatbestandsverwirklichung gelangen, müsste es eine umfangreiche, kaum aussichtsreiche Beweisaufnahme zur Nutzung der Wohnung durchführen. Es steht zu erwarten, dass sowohl die Verwaltungsbehörden als auch die Amtsgerichte den voraussichtlichen Ermittlungsaufwand ins Verhältnis zur Bedeutung des Verstoßes setzen und in weitem Umfang von der Möglichkeit einer Einstellung des Verfahrens Gebrauch machen werden (§ 47 Absätze 1 und 2 OWiG).

Durch die Änderung wird die Beweislast den Verfügungsberechtigten auferlegt. Art und Umfang der Beweiserbringung können die Gemeinden im Bebauungsplan oder durch sonstige Satzung regeln. Sollte der Nachweis nach Ablauf eines Kalenderjahres nicht erbracht werden, kann die Gemeinde davon ausgehen, dass der Wohnraum an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt war und entsprechende Maßnahmen einleiten. Der Gesetzesvollzug wird durch eine klare Zuweisung der Beweislast wesentlich erleichtert.

Wo 12. Zu Artikel 1 Nummer 15 (§ 22 BauGB)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, welche Änderungen des § 22 BauGB erforderlich sind, um die Begründung von Bruchteileigentum an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben zum Zweck der Nutzung als Nebenwohnung umfassend unter Genehmigungsvorbehalt stellen zu können.

Begründung:

Nach § 22 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 und 4 BauGB unterliegt die Begründung von Bruchteileigentum nur dann der Genehmigung, wenn die Regelung über die Zuweisung von Räumen zur ausschließlichen Benutzung im Grundbuch eingetragen wird. Häufig wird diese Regelung jedoch nicht im Grundbuch eingetragen, sondern nur schuldrechtlich (in den notariellen Kaufverträgen) vereinbart. Damit § 22 Absatz 1 Satz 1 Nummern 3 und 4 BauGB nicht teilweise ins Leere läuft, sollten die Gemeinden auch für diese Fälle einen Genehmigungsvorbehalt bestimmen können.

Zu prüfen ist, wie die Vorschrift zu fassen ist, um einen rechtswidrigen Eingriff in das grundgesetzlich geschützte Eigentumsrecht (Artikel 14 GG) zu vermeiden. In Betracht kommen könnte hier die Bestimmung konkreter Ausnahmen von dem Genehmigungsvorbehalt (zum Beispiel Begründung von Bruchteileigentum durch Lebenspartner beziehungsweise Ehepaare oder Erbengemeinschaften).

U 13. Zu Artikel 1 Nummer 15a - neu - (§ 29a - neu - BauGB)

In Artikel 1 ist nach Nummer 15 folgende Nummer 15a einzufügen:

'15a. Nach § 29 wird folgender § 29a eingefügt:

"§ 29a

Zulässigkeit von störfallrelevanten Vorhaben

(1) Ein Vorhaben im Sinne des § 29 Absatz 1 ist stets auch die störfallrelevante Änderung einer baulichen Anlage, die Betriebsbereich oder Bestandteil eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist.

(2) Ein Vorhaben ist unbeschadet der §§ 30 bis 37 unzulässig, wenn der angemessene Sicherheitsabstand im Sinne des § 3 Absatz 5c des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nach seiner Realisierung erstmalig oder weiterhin unterschritten würde und das Interesse an der Realisierung des Vorhabens das öffentliche Interesse an der Wahrung oder langfristigen Herstellung des angemessenen Sicherheitsabstandes nicht überwiegt. Das öffentliche Interesse an der langfristigen Wahrung des angemessenen Sicherheitsabstandes überwiegt in der Regel, wenn der angemessene Sicherheitsabstand bei Realisierung des Vorhabens erstmalig unterschritten würde. Sofern der angemessene Sicherheitsabstand aktuell bereits unterschritten wird und das Vorhaben die störfallrelevante Änderung eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes betrifft, ist das Interesse an der Fortentwicklung des Betriebsbereichs besonders zu berücksichtigen.

(3) Absatz 2 gilt nicht, wenn das Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans realisiert werden soll und das Ziel, den angemessenen Sicherheitsabstand zu wahren oder langfristig herzustellen, bei der Aufstellung des Bebauungsplans angemessen Berücksichtigung gefunden hat." '

Folgeänderung:

In Artikel 1 Nummer 1 ist nach Buchstabe c folgender Buchstabe c₁ einzufügen:

'c₁) Nach § 29 wird folgende Angabe eingefügt:

"§ 29a Zulässigkeit von störfallrelevanten Vorhaben" '

Begründung:

Der Europäische Gerichtshof hat in der Rechtssache "Mücksch" am 15. September 2011 (C-53/10) geurteilt, dass die in Artikel 12 Absatz 1 der Richtlinie 96/82 (nunmehr Artikel 13 Absatz 2 der Richtlinie 2012/18/EU) vorgesehene Verpflichtung, langfristig dem Erfordernis Rechnung zu tragen, dass zwischen den unter die Richtlinie fallenden Betrieben einerseits und öffentlich genutzten Gebäuden andererseits ein angemessener Abstand gewahrt bleibt, entweder auf der Ebene einer Planung oder im Rahmen eines Einzelzulassungsverfahrens beachtet werden muss.

Für die Fälle, in denen ein Vorhaben nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans realisiert werden soll, bei dessen Aufstellung das sogenannte Abstandsgebot angemessene Berücksichtigung gefunden hat, das Vorhaben aber das Ziel der Wahrung angemessener Sicherheitsabstände tangiert, fehlt es bislang an einer nationalen Umsetzungsvorschrift der Vorgabe des Artikels 13 Absatz 2 der Richtlinie 2012/18/EU. Das Bundesverwaltungsgericht hat der Richtlinienbestimmung in besagter Rechtssache "Mücksch" durch eine richtlinienkonforme Auslegung des § 34 des Baugesetzbuches und des dort verorteten Gebots der Rücksichtnahme zur praktischen Wirksamkeit verholfen (BVerwG, Urteil vom 20.12.2012 - 4 C 11/11). Hierbei handelte es sich allerdings um eine "Behelfslösung", deren Grenzen das Gericht in seinem Urteil ebenfalls aufgezeigt hat. Insbesondere ist das Rücksichtnahmegebot lediglich dazu geeignet, biopolare Interessenkonflikte zu entscheiden. Im Rahmen der räumlichen Trennung von Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Objekten drängen hingegen zumeist vielfältige sozioökonomische und nicht selten auch städtebauliche Belange auf Berücksichtigung. Das Gebot der langfristigen Wahrung angemessener Sicherheitsabstände ist deshalb nicht geeignet, auf einen Zielkonflikt zweier miteinander konfligierender Nutzungen heruntergebrochen zu werden.

Mit der Aufnahme des vorgeschlagenen § 29a in das Baugesetzbuch würde das vorstehend skizzierte Problem entschärft und dabei der Tatsache Rechnung getragen, dass dem "Abstandsgebot" bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in der Vergangenheit häufig nicht gebührend Aufmerksamkeit geschenkt wurde. Die eigentlich vor dem normativen Hintergrund des § 50 Satz 1 BImSchG auf der Planungsebene vorzunehmende Ermittlung, Bewertung und Abwägung der maßgeblichen Belange ist gemäß § 29a Absatz 2 im Einzelzulassungsverfahren nachzuholen.

Indem das Interesse des Vorhabenträgers an der Realisierung des Vorhabens gemäß Absatz 2 Satz 1 das öffentliche Interesse an der Abstandswahrung überwiegen muss, wird aufgezeigt, dass dem "Abstandsgebot" als EU-rechtlich determinierter Verpflichtung bei der Abwägung ein hohes Gewicht zukommt. Gemäß Absatz 2 Satz 2 darf zudem in der Regel durch ein Vorhaben nicht eine durch die Unterschreitung des angemessenen Sicherheitsabstandes gekennzeichnete Gemengelage erstmalig entstehen, da dies der Zielsetzung des Artikels 13 Absatz 2 der Richtlinie 2012/18/EU in unzulässiger Weise diametral zuwider liefe.

Mit den EU-rechtlichen Vorgaben in Einklang stehend ist es hingegen, bei bereits bestehenden Gemengelagen die wirtschaftlichen Interessen an der Möglichkeit der Fortentwicklung existierender Betriebsbereiche für die Abwägung durch legislative Wertung besondere Bedeutung beizumessen. Dies erfolgt durch Absatz 2 Satz 3.

Absatz 1 fingiert das Vorliegen eines Vorhabens für den Fall einer störfall- und damit potenziell abstandsrelevanten Änderung eines Betriebsbereichs, in dem diese nicht mit der bodenrechtlich relevanten Änderung einer baulichen Anlage einhergeht. Dies ist beispielsweise bei einer ausschließlichen Änderung der Qualität oder Menge der im Betriebsbereich vorhandenen Stoffe denkbar.

Absatz 3 bestätigt den Vorrang der Planung hinsichtlich der Umsetzung des aus Artikel 13 Absatz 2 der Richtlinie 2012/18/EU folgenden "Abstandsgebots".

Wo 14. Zu Artikel 1 Nummer 17 (§ 35 Absatz 1 Nummer 4 BauGB)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, welche Änderung in § 35 Absatz 1 Nummer 4 BauGB erforderlich ist, um zu gewährleisten, dass es sich um eine mit dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) harmonisierte Regelung handelt und nicht etwa im BauGB andere Tatbestandsvoraussetzungen beispielsweise für die Annahme von kumulierten Vorhaben gelten als im UVPG selbst. Eine solche Änderung wird spätestens dann erforderlich, wenn sich die derzeit in Rede stehenden Änderungen des UVPG realisieren.

Begründung:

Der Wortlaut des § 35 Absatz 1 Nummer 4 BauGB wird teilweise dahingehend ausgelegt, es handle sich um eine eigenständige, vom Umweltrecht losgelöste und abschließende städtebauliche Regelung für gewerbliche Intensivtierhaltung im Außenbereich. Dementsprechend seien auch die Regelungen des UVPG sowie die seitens der Rechtsprechung und Literatur entwickelten Grundsätze und Kriterien zum UVPG nicht unmittelbar anwendbar. Konsequenzen hätte diese Auslegung insbesondere für die Annahme nachträglicher kumulierender Vorhaben sowie für die Anwendbarkeit von Bestandsschutzregelungen. Leitargument dieser Auffassung ist dabei, dass in § 35 Absatz 1 Nummer 4 BauGB Ausführungen zu kumulierenden Vorhaben gemacht werden, anstatt nur auf die entsprechenden Regelungen des UVPG zu verweisen. Auftrieb dürfte diese Auffassung erhalten, wenn sich die Kriterien für die Annahme kumulierender Vorhaben im UVPG ändern sollten, wie es im aktuellen Referentenentwurf eines Gesetzes zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung (Stand 22. Dezember 2016) vorgesehen ist. Danach ist das Kriterium "desselben Betriebs- oder Baugeländes" für die Annahme eines kumulierenden Vorhabens nicht mehr erforderlich (vgl. Artikel 1 Nummer 10 Buchstabe b (§ 10 Absatz 4 BauGB)), welches in § 35 Absatz 1 Nummer 4 BauGB jedoch ausdrücklich gefordert wird. Auch vor dem Hintergrund der geplanten Änderung des UVPG sollte daher die Gelegenheit ergriffen und in § 35 Absatz 1 Nummer 4 BauGB eine Verweisung auf das UVPG formuliert werden, die sicherstellt, dass für die Pflicht zur Durchführung einer standortbezogenen oder allgemeinen Vorprüfung oder einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach BauGB dieselben Tatbestandsvoraussetzungen gelten wie nach dem UVPG selbst.

- Wo 15. Zu Artikel 1 Nummer 17 (§ 35 Absatz 4 Satz 2 - neu - und Absatz 6 Satz 4 Nummer 3 BauGB)

Artikel 1 Nummer 17 ist wie folgt zu fassen:

'17. § 35 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 4 Satz 2 wird gestrichen.

b) Absatz 6 Satz 4 Nummer 3 wird wie folgt gefasst:

... < weiter wie Vorlage >'

Begründung:

Wie der Bundesrat bereits in seiner Stellungnahme vom 21. September 2012 (vgl. BR-Drucksache 474/12 (Beschluss)) und in seiner Entschließung vom 3. Mai 2013 (vgl. BR-Drucksache 317/13 (Beschluss)) verdeutlicht hat, führt § 35 Absatz 4 Satz 2 BauGB zu einer Intensivierung und Verfestigung der Nutzung des Außenbereichs und widerspricht damit dem erklärten Ziel des vorgesehenen Gesetzes, die Innenentwicklung zu stärken und die Neuinanspruchnahme von Flächen zu vermeiden.

Nach Auffassung des Bundesrates bot die bereits zuvor gültige Fassung des § 35 Absatz 4 BauGB ausreichende Möglichkeiten, nicht mehr für die Landwirtschaft genutzte Bestandsbauten einer anderen zweckmäßigen Nutzung zuzuführen.

Gegebenenfalls käme - sofern öffentliche Belange von einer Neuerrichtung nicht beeinträchtigt werden - auch die Zulassung eines Vorhabens über § 35 Absatz 2 BauGB in Betracht.

Wo 16. Zu Artikel 1 Nummer 17a - neu - (§ 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 6,
(Bei Satz 4 und
Annahme Satz 5 BauGB)
entfallen
Ziffer 17
und
Ziffer 18)

In Artikel 1 ist nach Nummer 17 folgende Nummer 17a einzufügen:

"17a. In § 172 Absatz 4 werden Satz 3 Nummer 6, Satz 4 und Satz 5 gestrichen."

Begründung:

Die Streichung des Ausnahmetatbestands soll dazu beitragen, dass vorhandene Wohnquartiere und die dortige Bewohnerstruktur wirksamer geschützt werden. Stabile Wohnquartiere sind eine wichtige Voraussetzung für eine Stärkung des Zusammenlebens in den Städten. Damit entspricht diese Änderung der Zielsetzung der von der Bundesregierung vorgeschlagenen Novelle des Baugesetzbuchs (BauGB). Der Schutz von Mieterinnen und Mietern vor den Folgen einer Umwandlung ihrer Wohnung in Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) hat heute, gerade im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung, eine zunehmend größere Bedeutung und soll verbessert werden.

Der hier vorgeschlagene Wegfall der bisherigen Genehmigungspflicht bei zeitlich beschränkter Veräußerung nur an die Mieter stellt eine zulässige Regelung von Inhalt und Schranken des Eigentums dar. Dem Eigentümer verbleibt die Nutzung des Eigentums durch Vermietung der Wohnungen, wobei der Gesetzgeber davon ausgeht, dass die Wohnungen auch vermietet werden können, da eine entsprechende Nachfrage nach derartigen Wohnungen bestehe. Bei wirtschaftlicher Unzumutbarkeit ist eine Genehmigung zu erteilen (§ 172 Absatz 4 Satz 2 BauGB); die Belange des Eigentümers werden ferner durch die weiteren Regelungen in § 172 Absatz 4 Satz 3 BauGB berücksichtigt.

Gerade in Ballungsräumen ist von einer weiter steigenden Nachfrage nach Wohnungen in den sozialen Erhaltungsgebieten auszugehen.

Die von Artikel 14 Absatz 1 GG zum Schutz des Eigentums gezogenen Grenzen sind erst dann überschritten, wenn die Beschränkungen auf Dauer zu Verlusten für den Vermieter oder zur Substanzgefährdung führen würden. In derartigen Fällen greift jedoch unter anderem § 172 Absatz 4 Satz 2 BauGB ein.

- Wo
(Entfällt
bei
Annahme
von
Ziffer 16)
17. Hilfsempfehlung zu Ziffer 16
Zu Artikel 1 Nummer 17a - neu - (§ 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 6 BauGB)
- In Artikel 1 ist nach Nummer 17 folgende Nummer 17a einzufügen:

'17a. § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 6 wird wie folgt gefasst:

"6. sich der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum Wohnungen nur an die Mieter zu veräußern." '

Begründung:

Die Änderung soll dazu beitragen, dass vorhandene Wohnquartiere und die dortige Bewohnerstruktur wirksamer geschützt werden. Stabile Wohnquartiere sind eine wichtige Voraussetzung für eine Stärkung des Zusammenlebens in den Städten. Damit entspricht diese Änderung der Zielsetzung der von der Bundesregierung vorgeschlagenen Novelle des Baugesetzbuchs (BauGB). Der Schutz von Mieterinnen und Mietern vor den Folgen einer Umwandlung ihrer Wohnung in Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) hat heute, gerade im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung, eine zunehmend größere Bedeutung und soll verbessert werden. Im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung sollen die individuellen Rechte der Mieterinnen und Mieter gestärkt werden. Außerdem soll dem Ziel einer Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen besser entsprochen werden.

Die Sätze "; eine Frist nach § 577a Absatz 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs verkürzt sich um sieben Jahre. Die Frist nach § 577a Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entfällt." werden gestrichen. Damit greifen unmittelbar die Fristen des § 577a Absatz 1 und Absatz 2 BGB. Diese Fristen beginnen mit der Veräußerung an einen Dritten, die im Falle einer Erhaltungssatzung frühestens nach sieben Jahren erfolgen kann.

Innerhalb des Gebietes einer Erhaltungssatzung ohne Kündigungsschutzfristverordnung ergibt sich eine Frist von drei Jahren (§ 577a Absatz 1 BGB) nach sieben Jahren Wartezeit (§ 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 6 BauGB). Daraus resultiert ein Zeitraum von zehn Jahren zwischen Umwandlung in Wohnungseigentum und möglicher Eigenbedarfs- oder Verwertungskündigung. Innerhalb des Gebietes einer Erhaltungssatzung mit Kündigungsschutzfristverordnung ergibt sich eine Frist zwischen mehr als drei und bis zu zehn Jahren (§ 577a Absatz 2 BGB) nach sieben Jahre Wartezeit (§ 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 6 BauGB). Daraus resultiert ein Zeitraum von höchstens 17 Jahren zwischen Umwandlung in Wohnungseigentum und möglicher Eigenbedarfs- oder Verwertungskündigung. Die Auswirkungen einer verlängerten Kündigungsschutzfrist auf Gebiete, in denen eine Erhaltungssatzung gilt, kann der Ordnungsgeber im Rechtsetzungsverfahren berücksichtigen. Mit der vorgeschlagenen Neuregelung werden die Ziele der Erhaltungssatzung und des Kündigungsschutzes in vollem Umfang erreicht sowie eine unzweckmäßige Verknüpfung zweier in unterschiedlichen Rechtsgebieten geregelten Fristen

beseitigt. Die hier vorgeschlagene Regelung ist auch verhältnismäßig und greift nicht mehr als gerechtfertigt in die Eigentumsgarantie des Artikels 14 Grundgesetz ein. Der Zeitraum von maximal 17 Jahren zwischen Umwandlung in Wohnungseigentum und möglicher Eigenbedarfs- oder Verwertungskündigung trifft nicht einen einzigen, sondern mindestens zwei Eigentümer. Aus der Sozialpflichtigkeit des Eigentums ergeben sich auch der Schutz individueller Mieterrechte und der kollektive Schutz der Bewohnerschaft vor Verdrängung aus ihrem Wohnquartier.

Wo 18. Zu Artikel 1 Nummer 17a* - neu - (§ 173 Absatz 3 Satz 3 - neu - BauGB)

(Entfällt
bei
Annahme
von
Ziffer 16)

In Artikel 1 ist nach Nummer 17 folgende Nummer 17a einzufügen:

'17a. Dem § 173 Absatz 3 wird folgender Satz angefügt:

(Setzt die
Annahme
von
Ziffer 17
voraus)

"In den Fällen des § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 6 hat sie die nach Satz 2 anzuhörenden Personen über die Erteilung einer Genehmigung zu informieren." '

Begründung:

Die vorgeschlagene Ergänzung soll den Schutz der Mieterinnen und Mieter vor Verdrängung in Folge der Umwandlung ihrer Wohnung in Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) flankieren. Stabile Wohnquartiere sind eine wichtige Voraussetzung für eine Stärkung des Zusammenlebens in den Städten. Damit entspricht diese Änderung der Zielsetzung der von der Bundesregierung vorgeschlagenen Novelle des Baugesetzbuchs (BauGB).

Mieterinnen und Mieter sollen nicht unvorbereitet dem Risiko einer Eigenbedarfs- oder Verwertungskündigung ausgesetzt sein. Daher wird eine Mitteilungspflicht der Genehmigungsbehörde eingeführt. Die Mieterinnen und Mieter sind zuvor ohnehin nach § 173 Absatz 3 Satz 2 BauGB im Rahmen des Genehmigungsverfahrens anzuhören. Es ist damit folgerichtig und aus Gründen der Transparenz des Verwaltungshandelns auch geboten, diese Personen

* Wird bei gemeinsamer Annahme mit Ziffer 17 redaktionell angepasst.

im Falle einer Genehmigung von der Entscheidung über den Genehmigungsantrag zu informieren. Für die Genehmigungsbehörde entsteht kein nennenswerter Mehraufwand. Die betreffenden Personen sind aus dem Genehmigungsverfahren bereits bekannt. Die Mitteilung kann sich auf die Tatsache der Genehmigung beschränken und muss sich nicht auf mietrechtliche Auswirkungen erstrecken. Eine förmliche Zustellung der Mitteilung ist nicht erforderlich.

Wo 19. Zu Artikel 1 Nummer 18 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa (§ 213 Absatz 1 Nummer 4 BauGB)

In Artikel 1 Nummer 18 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa ist § 213 Absatz 1 Nummer 4 wie folgt zu fassen:

"4. vorsätzlich oder fahrlässig ohne die erforderliche Genehmigung nach § 22 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5 einen dort genannten Raum als Nebenwohnung nutzt;"

Begründung:

Als Ordnungswidrigkeit kann nach § 10 OWiG nur vorsätzliches Handeln geahndet werden, außer wenn das jeweilige Gesetz fahrlässiges Handeln ausdrücklich mit Geldbuße bedroht. Bei Verstößen gegen die genehmigungspflichtige Nutzung einer Wohnung als Nebenwohnung wird den Gemeinden der Nachweis des Vorsatzes nicht immer gelingen. Dies gilt insbesondere dann, wenn eine erforderliche Genehmigung gar nicht erst beantragt wurde. In diesen Fällen wird zumeist von Fahrlässigkeit auszugehen sein. Um den Gemeinden dennoch die Ahndung zu ermöglichen, ist der Regelungsbereich um fahrlässig begangene Verstöße zu erweitern.

Als bußgeldbewehrt sollen nur Verstöße gegen eine genehmigungspflichtige Nutzung als Nebenwohnung geahndet werden. Dies wird durch den Zusatz "erforderliche" klargestellt.

Wo 20. Zu Artikel 1 Nummer 18 Buchstabe b (§ 213 Absatz 2 BauGB)

Artikel 1 Nummer 18 Buchstabe b ist wie folgt zu fassen:

'b) Absatz 2 wird wie folgt gefasst:

"(2) Die Ordnungswidrigkeit kann in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 1 und 2 mit einer Geldbuße bis zu eintausend Euro, in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 3 mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Euro, in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 4 mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro und in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 5 mit einer Geldbuße bis zu fünfundzwanzigtausend Euro geahndet werden." '

Begründung:

Der Wohnungsmarkt ist in einigen Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen einem sehr hohen Renditedruck unterworfen. Beispielsweise wurden sechs Inselgemeinden Schleswig-Holsteins sowie alle sieben Inselgemeinden Niedersachsens von der jeweiligen Landesregierung als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt im Sinne des § 556d BGB ausgewiesen. Bauland ist auf den Inseln noch knapper als in vielen Großstädten.

Industriebrachen oder andere Brachflächen zur Mobilisierung für Bauzwecke gibt es auf den Inseln nicht. Die besondere touristische Attraktivität und niedrige Kapitalmarktzinsen begünstigen die Immobilienspekulation in Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen zulasten der ortsansässigen Wohnbevölkerung in immer größerem Ausmaß.

Ein Bußgeldrahmen von maximal 25 000 Euro wird in diesem Marktumfeld nicht die von der Bundesregierung erhoffte abschreckende Wirkung entfalten, um die unerwünschte Nutzung von Wohnraum als Nebenwohnung zu verhindern. Fahrlässiges Handeln kann zudem nach § 17 Absatz 2 OWiG im Höchstmaß nur mit der Hälfte des angedrohten Höchstbetrages der Geldbuße geahndet werden. Eine Verdoppelung des Betrages wird daher für erforderlich gehalten. Mit der Festlegung des Höchstbetrages auf 50 000 Euro wird ferner der Bußgeldrahmen bei Sanktionierungen von Ordnungswidrigkeiten im

Wohnungswesen vereinheitlicht. Sowohl bei Mietpreisüberhöhung nach § 5 WiStrG als auch bei Zweckentfremdung von Wohnraum nach Artikel 6 § 2 MietRVerbG und nach § 26 Absatz 1 Nummer 5 WoBindG hat der Bundesgesetzgeber bereits eine Obergrenze von 50 000 Euro eingeführt. Da das Verbot der Nutzung von Wohnraum als Nebenwohnung ebenfalls der Verbesserung der Wohnraumversorgung in einer Gemeinde dient, wird eine Synchronisierung des Bußgeldrahmens für sinnvoll gehalten. Dadurch wird den Gemeinden die Erarbeitung eigener Ermessensleitlinien zur Bußgeldbemessung erleichtert.

Die im Gesetzentwurf in Artikel 1 Nummer 18 Buchstabe b Doppelbuchstabe aa vorgesehene Änderung wird mit dieser Änderung berücksichtigt. Die im Gesetzentwurf in Artikel 1 Nummer 18 Buchstabe b Doppelbuchstabe bb vorgesehene Änderung entfällt.

Wo 21. Zu Artikel 1 Nummer 20 (§ 245c Absatz 3 BauGB)

In Artikel 1 Nummer 20 sind in § 245c Absatz 3 nach der Angabe "§ 34 Absatz 2" die Wörter "bis zum 30. Juni 2019" zu streichen.

Begründung:

Mit Einführung der neuen Baugebietskategorie "Urbane Gebiete" in § 6a BauNVO können im unbeplanten Innenbereich kraft Gesetzes faktische urbane Gebiete entstehen. Dies hätte zur Folge, dass die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung am Maßstab des § 34 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 6a BauNVO zu beurteilen wäre.

Urbane Gebiete ermöglichen vielfältige Nutzungsmischungen. Daher sind Abgrenzungsschwierigkeiten bei der Frage zu erwarten, wo das faktische urbane Gebiet beginnt und wie weit es sich erstreckt.

Aufgrund von Erkenntnissen aus der Praxis ist daher die Anwendung des § 34 Absatz 2 BauGB auf Gebiete, die im Sinne eines urbanen Gebiets geprägt sind, als problematisch anzusehen. Die Anwendbarkeit des § 34 Absatz 2 BauGB auf faktische urbane Gebiete sollte daher dauerhaft ausgeschlossen werden.

U 22. Zu Artikel 2 Nummer 3 (§ 6a Absatz 1 Satz 3 - neu -,
Satz 4 - neu - BauNVO)

In Artikel 2 Nummer 3 sind dem § 6a Absatz 1 folgende Sätze 3 und 4 anzufügen:

"Die Ausweisung von urbanen Gebieten soll nur zur städtebaulichen Neuordnung von bereits bebauten Gebieten in Ballungsräumen mit über 100 000 Einwohnern und einer Bevölkerungsdichte von mehr als 1 000 Einwohnern pro Quadratkilometer oder in durch Rechtsverordnung nach § 556d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches ausgewiesenen Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten erfolgen. Sofern auf Grund schädlicher Umwelteinwirkungen auf das urbane Gebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet werden können, soll das urbane Gebiet im Sinne von § 1 Absatz 4 Satz 1 gegliedert werden."

Begründung:

Die vorgeschlagene Änderung dient dazu, den Anwendungsbereich für die Ausweisung von "urbanen Gebieten" näher zu definieren und mit Blick auf konfligierende Nutzung anzupassen.

In der Begründung zum Gesetzentwurf wird ausgeführt, dass die vorgesehene Einführung des "Urbanen Gebiets" der Erleichterung des Bauens in stark verdichteten städtischen Gebieten dienen soll.

Der räumliche Anwendungsbereich wird zum einen durch den Begriff des "Ballungsraums" präzisiert. Zur Definition des Begriffs "Ballungsraum" kann auf § 47b Absatz 1 Nummer 2 BImSchG zur Lärminderungsplanung zurückgegriffen werden. Der Verweis auf "Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten" ermöglicht die Ausweitung des Anwendungsbereichs, sofern durch eine Landes-Rechtsverordnung nach § 556d BGB (Mietpreisbremse) entsprechende Gebiete ausgewiesen wurden.

Die Konzentration auf ausschließlich bereits bebaute Gebiete unterstreicht den verantwortungsvollen Umgang mit den zur Bebauung zur Verfügung stehenden Flächen im Sinne einer nachhaltigen Schaffung von Wohnraum. Zugleich erlaubt die Formulierung in atypischen Konfliktfällen die Ausweisung von urbanen Gebieten, wenn dies notwendig und städtebaulich begründbar ist.

Wi 23. Zu Artikel 2 Nummer 3 (§ 6a Absatz 1 Satz 3* - neu - BauNVO)

In Artikel 2 Nummer 3 ist dem § 6a Absatz 1 folgender Satz 3 anzufügen:

"Im Bereich von See- und Binnenhäfen, die bereits als Gewerbegebiete, Industriegebiete oder Sondergebiete ausgewiesen sind oder als solche genutzt werden, ist eine Ausweisung als Urbanes Gebiet nicht zulässig."

Begründung:

Häfen stellen einen wichtigen Beitrag für den nachhaltigen Güterverkehr und für eine effiziente Logistikwirtschaft dar. Es ist zu vermeiden, dass die Auflagen der Urbanen Gebiete zu Beeinträchtigungen des Hafenbetriebs führen und damit die Hafententwicklung und die angestrebte Verkehrsverlagerung verhindern.

U 24. Zu Artikel 2 Nummer 3 (§ 6a Absatz 4 Nummer 1 BauNVO)

In Artikel 2 Nummer 3 ist § 6a Absatz 4 Nummer 1 wie folgt zu fassen:

* Wird bei gemeinsamer Annahme mit Ziffer 22 redaktionell angepasst.

"1. in Bereichen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen erforderlich sind, eine Wohnnutzung nicht, nur in einzelnen Geschossen oder nur ausnahmsweise zulässig ist,"

Begründung:

Die vorgeschlagene Änderung dient sowohl der Wahrung gesunder Wohnverhältnisse als auch der Konfliktvermeidung, indem sie die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse im Falle von außen auf das urbane Gebiet einwirkenden schädlichen Umwelteinwirkungen erleichtert. Mit der vorliegenden Formulierung können lediglich Wohnnutzungen im Erdgeschoss nicht oder nur ausnahmsweise zugelassen werden. Allerdings können in diesen Bereichen die oberen Geschosse von Immissionen, insbesondere Lärm, wesentlich betroffen sein. Daher soll die Möglichkeit eröffnet werden, an die jeweilige örtliche Situation angepasste Festsetzungen treffen zu können.

Wo 25. Zu Artikel 2 Nummer 5 (§ 17 Absatz 1 Satz 2 - neu - und Satz 3 - neu - BauNVO)

In Artikel 2 Nummer 5 sind dem § 17 Absatz 1 nach der Tabelle die folgenden Sätze anzufügen:

"Die Festsetzung einer höheren Geschossflächenzahl gilt nicht als Überschreitung der Obergrenze, wenn die Geschossflächenzahl bei Anrechnung von Flächen auch außerhalb des Baugrundstücks die Werte der Spalte 3 nicht überschreitet. Angerechnet werden dürfen nur Flächen, die im städtebaulichen Zusammenhang zum Baugrundstück stehen, auf denen Gebäude mit Vollgeschossen nicht zulässig sind, und die dem Aufenthalt der Allgemeinheit dienen."

Begründung:

§ 17 Absatz 1 BauNVO soll um eine Regelung ergänzt werden, nach der in die Betrachtung der Obergrenzen der baulichen Nutzung auch Flächen außerhalb des Baugrundstücks einbezogen werden.

Gerade in innerstädtischen Lagen werden die in § 17 Absatz 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung häufig überschritten. Dies gilt gleichermaßen für Bestandsquartiere und für neu zu beplanende innerstädtische Gebiete. Quartiere mit einer den Obergrenzen aus § 17 Absatz 1 BauNVO entsprechenden Geschossflächenzahl von 1,2 (Wohngebiete) beziehungsweise 3,0 (Kerngebiete) sind dabei in innerstädtischen Lagen nicht realistisch. In innerstädtischen Planungssituationen muss deshalb stets auf die Ausnahmeregelung des § 17 Absatz 2 BauNVO zurückgegriffen werden. Die Obergrenzen der Tabelle aus § 17 Absatz 1 BauNVO haben damit ihre steuernde Wirkung verloren. Außerdem lassen sich die planerisch gewollten und im Sinne der Bodenschutzklausel notwendigen Dichten kaum rechtssicher in Bebauungsplänen festsetzen, weil die Ausnahme zur Regel wird und folglich die Schwierigkeit besteht, die Ausnahme zu begründen.

Die mit der letzten BauGB-Novelle erfolgte Flexibilisierung der Ausnahmeregelung des § 17 Absatz 2 BauNVO löst dieses grundsätzliche Problem nicht. Das Problem stellen nämlich die Obergrenzen des § 17 Absatz 1 BauNVO selbst dar. Sie sind bundeseinheitlich nicht willkürfrei für alle denkbaren Situationen festsetzbar. Die planerische Beurteilung von Dichte braucht - neben der baugrundstücksbezogenen Betrachtung - auch das Quartier als Maßstab. Der Charakter und Eindruck von Dichte für die Bewohner eines Stadtraums wird nicht in Bezug auf eine einzelne Parzelle geprägt, sondern in einem größeren Zusammenhang aus dem Verhältnis der Gebäudevolumina zum gesamten Stadtraum, also auch den öffentlichen und privaten Außenräumen. Diese Wahrnehmung wird durch die "Quartiersdichte" quantitativ wiedergegeben. Sie ist analog der grundstücksbezogenen Geschossflächenzahl nach der BauNVO zu ermitteln, indem die Summe aller Geschossflächen des Quartiers durch die Gesamtfläche der gewählten Quartiersumgrenzung dividiert wird.