Deutscher Bundestag
19. Wahlperiode

Drucksache 19/26023
(zu Drucksache 19/24838)
20.01.2021

Unterrichtung
durch den Bundestag

Entwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz)
– Drucksache 19/24838 –

Stellungnahme des Bundesrates und Gegenäußerung der Bundesregierung

Stellungnahe des Bundesrates

Der Bundesrat hat in seiner 998. Sitzung am 18. Dezember 2020 beschlossen, zu dem Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Absatz 2 des Grundgesetzes wie folgt Stellung zu nehmen:

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

Artikel 1 ist wie folgt zu ändern:

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

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

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

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

‚3b. § 4a wird wie folgt geändert:

a) Absatz 4 Satz 1 wird wie folgt gefasst:

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

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

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

juris Lex QS
03072024 ()

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

Begründung:

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

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

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

Das Onlinezugangsgesetz (OZG) verpflichtet Bund, Länder und Kommunen, ihre Verwaltungsleistungen bis Ende 2022 auch elektronisch anzubieten. Die danach zu digitalisierenden Verwaltungsleistungen werden im OZG-Umsetzungskatalog aufgelistet. Auch Beteiligungsverfahren in der Bauleitplanung sind 2019 in den OZG-Umsetzungskatalog aufgenommen worden. Im zugehörigen Projektstreckbrief wird hierbei eine zentrale Lösung empfohlen und vorgeschlagen, eine Rechtsänderung des § 4a BauGB zu prüfen, um die Einrichtung zentraler Beteiligungsportale für die Bauleitplanung zu ermöglichen. Zentrale Landesportale stellen als kommunenübergreifende Plattformen derart übergreifende Lösungen für die Durchführung von Beteiligungsverfahren dar und bieten zahlreiche Vorteile: Behörden, Träger öffentlicher Belange sowie Bürgerinnen und Bürger müssen sich nicht in verschiedenen Kommunen registrieren und mit mehreren Anwendungen vertraut machen, sondern können ein einheitliches Portal nutzen. Die Kommunen, denen häufig die finanziellen Mittel und die erforderliche IT-Kompetenz zur Entwicklung eigenständiger Lösungen fehlen, werden entlastet. Das teure und ineffiziente parallele Betreiben von sehr ähnlichen Anwendungen wird vermieden. Mit der Einfügung ei-

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

juris Lex QS
03072024 ()

nes neuen Absatzes 4a in § 4a BauGB wird eine bundeseinheitliche Rechtsgrundlage für die Nutzung zentraler Landesportale zur Durchführung von Online-Beteiligungsverfahren in der Bauleitplanung geschaffen. Die Abgabe einer elektronischen Stellungnahme über ein zentrales Landesportal ist nur möglich, wenn hierfür die technischen Vorrausetzungen im entsprechenden Portal vorliegen. Eine rechtliche Verpflichtung, eine Beteiligungsfunktionalität anzubieten, leitet sich hieraus nicht ab.

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

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

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

Begründung:

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

Die Festsetzung von sogenannten Lärmemissionskontingenten in Bebauungsplänen erfolgt üblicherweise entsprechend den Empfehlungen der DIN 45691 (Geräuschkontingentierung). Als Rechtsgrundlage erkennt die Rechtsprechung hierfür hilfsweise § 1 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 BauNVO an, wonach in Bebauungsplänen „Festsetzungen getroffen werden können, die das Baugebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gliedern.“ Dies gilt nach Satz 2 der vorgenannten Vorschrift nur für Gewerbe- und Industriegebiete. Entsprechend der sich im Laufe der Zeit entwickelten Rechtsprechung sind aufgrund der Ermächtigungsgrundlage in der BauNVO einige mitunter schwer erfüllbare Randbedingungen zu wahren:

a) Die Lärmemissionskontingentierung muss das Baugebiet in mindestens zwei Teile gliedern, für die unterschiedliche Kontingente vergeben werden.

b) Zudem muss entweder im Bebauungsplan selbst oder im Gemeindegebiet mindestens ein Gewerbe- oder Industriegebiet vorhanden sein, welches nicht gegliedert ist und damit sämtliche zulässige Nutzungen nach § 8 (Gewerbegebiete) und § 9 (Industriegebiet) der BauNVO aufnehmen kann.

c) Zudem ist zwar in der Rechtsprechung anerkannt, dass auch Sondergebiete (§ 11 BauNVO) durch Lärmemissionskontingente gegliedert werden können, allerdings im Zuge der Bestimmung der zulässigen Nutzun-

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

juris Lex QS
03072024 ()

gen. Welche sonstigen Randbedingungen hierbei konkret gelten, ist bislang ungeklärt. Gleiches gilt bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen nach § 12 BauGB.

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

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

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

Artikel 1 Nummer 8 ist wie folgt zu fassen:

‚8. § 13a wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 2 Nummer 4 wird die Angabe „Satz 6“ durch die Angabe „Satz 7“ ersetzt.

b) In Absatz 4 wird das Wort „und“ durch ein Komma ersetzt und nach dem Wort „Ergänzung“ werden die Wörter „und Aufhebung“ eingefügt.‘

Begründung:

Zu Buchstabe a:

Entspricht der Vorlage

Zu Buchstabe b:

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sollte neben der Änderung und Ergänzung auch für die Aufhebung von Bebauungsplänen gelten. Dadurch kann, ohne zwingende Anwendung des Standardverfahrens, zum Beispiel überholtes Planrecht zügiger aufgehoben werden. Durch die aus der Planaufhebung resultierende veränderte Beurteilungsgrundlage für bauliche Vorhaben (§ 34 BauGB) können zukünftig – in bestimmten Konstellationen – Wohnbaupotenziale besser ausgeschöpft werden, wenn dieses vor der Aufhebung nicht möglich war.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

juris Lex QS
03072024 ()

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

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

‚11a. § 26 wird wie folgt geändert:

a) Die Überschrift wird wie folgt gefasst:

„§ 26

Anwendungsvoraussetzungen“

b) Der Wortlaut wird Absatz 1.

c) Folgender Absatz 2 wird angefügt:

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

Begründung:

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

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

juris Lex QS
03072024 ()

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

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

Begründung:

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

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

6. Zu Artikel 1 Nummer 15 Buchstabe a – neu – (§ 35 Absatz 1 Nummer 1a – neu – und Nummer 9 – neu – BauGB)

In Artikel 1 ist Nummer 15 wie folgt zu fassen:

‚15. § 35 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) Nach Nummer 1 wird folgende Nummer 1a eingefügt:

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

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

juris Lex QS
03072024 ()

bb) In Nummer 7 wird das Wort „oder“ am Ende gestrichen und in Nummer 8 wird der Punkt am Ende durch das Wort „ , oder“ ersetzt.

cc) Folgende Nummer 9 wird angefügt:

„9. der Erfüllung der Aufgaben eines Rettungsdienstes oder des Brand- und Katastrophenschutzes dient.“

b) Absatz 4 Satz 1 wird wie folgt geändert:

< … weiter wie Vorlage …>.‘

Begründung:

Zu Buchstabe a Doppelbuchstabe aa:

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

Zu Buchstabe a Doppelbuchstabe bb und cc:

Feuerwehren und Rettungsdienste sind von hoher Relevanz für die Allgemeinheit. Für die Auswahl des Standortes von Feuerwehrgerätehäusern und Rettungswachen ist insbesondere von Bedeutung, dass alle Grundstücke im Innenbereich einer Gemeinde, die mögliche Ziele von Einsätzen darstellen, innerhalb eines kurzen Zeitraumes erreicht werden können. Ist im Innenbereich einer Gemeinde kein geeigneter Standort für ein Feuerwehrgerätehaus beziehungsweise eine Rettungswache vorhanden, muss die betroffene Gemeinde auf geeignete Flächen im Außenbereich ausweichen.

Nach geltender Rechtslage sind die verschiedenen öffentlichen und privaten Belange, die mit einer Inanspruchnahme der betreffenden Flächen verbunden sind, im Wege einer Bauleitplanung sachgerecht zu ermitteln, zu bewerten und abzuwägen. Ein solches Vorgehen erscheint jedoch zu aufwändig. Daher sollen bauliche Anlagen für Feuerwehren und Rettungsdienste generell im Außenbereich privilegiert werden.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

juris Lex QS
03072024 ()

Die vorgesehene Privilegierung erleichtert die Positionierung von Rettungswachen an einem optimalen Standort, sodass an jeder öffentlichen Straße gelegene Einsatzorte von einem geeigneten Rettungsmittel innerhalb einer landesgesetzlichen Eintreffzeit erreicht werden können. Die in der Fläche zur Sicherstellung des Brandschutzes überwiegend ehrenamtlich getragenen Strukturen sind neben einer optimalen Erreichbarkeit der Feuerwehrhäuser und der Einsatzorte auch auf eine Einbindung in die gewachsenen Strukturen angewiesen. Eine Privilegierung von Gebäuden des Brand- und Katastrophenschutzes erweitert bei einer erforderlichen Standortwahl die Möglichkeiten und verkürzt die Genehmigungsfristen.

7. Zu Artikel 1 Nummer 17 (§ 135d BauGB)

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

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

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

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

juris Lex QS
03072024 ()

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

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

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

Begründung:

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

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

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

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

Begründung:

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

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

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

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

juris Lex QS
03072024 ()

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

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

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

Begründung:

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

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

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

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

juris Lex QS
03072024 ()

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

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

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

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

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

Begründung:

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

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

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

juris Lex QS
03072024 ()

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

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

Begründung:

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

13. Zu Artikel 2 Nummer 6 (§ 17 Satz 1 und Satz 2 BauNVO)

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

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

b) In Satz 2 sind die Wörter „für Obergrenzen“ zu streichen.

Begründung:

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

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

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

juris Lex QS
03072024 ()

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

Artikel 2 ist wie folgt zu ändern:

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

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

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

b) Nummer 7 ist wie folgt zu ändern:

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

b) Folgender Absatz 2 ist anzufügen:

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

Begründung:

Zu Buchstabe a:

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

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

juris Lex QS
03072024 ()

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

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

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

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

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

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

Zu Buchstabe b:

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

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

juris Lex QS
03072024 ()

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

15. Zum Gesetzentwurf allgemein

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

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

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

c) Der Bundesrat bittet die Bundesregierung zu prüfen, ob die vorgesehenen Maßnahmen zum Schutz des Klimas und zur Abmilderung von Klimawandelfolgen vor dem Hintergrund der zu erwartenden zunehmenden Flächenversiegelung genügen. Darüber hinaus bittet der Bundesrat die Bundesregierung, weitere Möglichkeiten zum Schutz von Natur und Umwelt in Betracht zu ziehen. Der Bundesrat bittet die Bundesregierung zudem klarzustellen, dass das Vorkaufsrecht der Gemeinde auch für Umweltschutzbelan-

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

juris Lex QS
03072024 ()

ge genutzt werden kann, zum Beispiel für eine Abmilderung von Klimawandelfolgen, Naturschutzbelange oder die Gewässerentwicklung.

Begründung:

Zu Buchstabe a:

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

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

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

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

juris Lex QS
03072024 ()

Zu Buchstabe c:

Die in dem Gesetzentwurf vorgesehenen Maßnahmen zum Schutz des Klimas und zur Abmilderung von Klimawandelfolgen werden generell begrüßt. Vor dem Hintergrund der zu erwartenden zunehmenden Flächenversiegelung sind jedoch weitere Maßnahmen in Betracht zu ziehen. Dabei bietet sich insbesondere an, das Vorkaufsrecht der Gemeinde für eine Abmilderung von Klimawandelfolgen, weitere Naturschutzbelange sowie auch etwa die Gewässerentwicklung zu nutzen.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

juris Lex QS
03072024 ()

Gegenäußerung der Bundesregierung

Die Bundesregierung äußert sich zur Stellungnahme des Bundesrates wie folgt:

Zu Ziffer 1 Zu Artikel 1 Nummer 3a – neu – (§ 3 Absatz 1 Satz 1a – neu – BauGB) und Nummer 3b – neu – (§ 4a Absatz 4 Satz 1 und Absatz 4a – neu – BauGB)

Die Bundesregierung unterstützt die im Zusammenhang mit der Umsetzung des Onlinezugangsgesetzes entstehenden digitalen Beteiligungsverfahren in der Bauleitplanung, Planfeststellung und Raumordnung und die Entwicklung von gemeindeübergreifenden digitalen Angeboten zur Beteiligung der Öffentlichkeit in diesen Bereichen. Sie begrüßt die Initiative des Bundesrates, ein starkes Signal zu senden. Die Bundesregierung wird daher prüfen, inwieweit im Zuge der Umsetzung des Onlinezugangsgesetzes zur Unterstützung der für den Vollzug des Bauplanungsrecht zuständigen Länder ergänzende gesetzliche Regelungen getroffen werden können. Von Belang ist hier unter anderem, zu welchem Zeitpunkt die digitalen Angebote vollständig für die gedachten Funktionen nutzbar sind.

Zu Ziffer 2 Zu Artikel 1 Nummer 5 Buchstabe a Doppelbuchstabe cc – neu – (§ 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a BauGB)

Die Bundesregierung lehnt den Vorschlag ab.

Die Bundesregierung hat sich bei Erstellung des Entwurfs eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland im Wesentlichen mit Vorschlägen befasst, die die Gemeinden auf der Grundlage der Empfehlungen der Baulandkommission bei der Aktivierung von Bauland und der Sicherung bezahlbaren Wohnens unterstützen sollen. Es erscheint daher nicht zielführend, das Gesetzgebungsverfahren um Regelungskomplexe zu erweitern, die grundlegender inhaltlicher Diskussionen bedürfen. Dies ist hier der Fall, da das grundsätzliche Verhältnis zwischen Bauplanungsrecht und Immissionsschutz-Fachrecht berührt ist.

Bisher sind Einzelheiten zum zulässigen Störgrad zum Beispiel von Gewerbebetrieben in Gewerbegebieten, einschließlich der Verfahren zur Messung und Berechnung von Immissionen, grundsätzlich im Fachrecht geregelt. Der Vorschlag

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

juris Lex QS
03072024 ()

wirft im Übrigen auch weitere Fragen unter anderem zur Art der zu beschränkenden Emissionen oder zur Vollziehbarkeit auf.

Zu Ziffer 3 Zu Artikel 1 Nummer 8 Buchstabe b – neu – (§ 13a Absatz 4 BauGB)

Die Bundesregierung lehnt den Vorschlag ab.

Vorteil und Zielrichtung des Regelungsvorschlags sind unklar: Soweit durch Aufhebung eines Bebauungsplans nach dem Antrag weitere Baurechte geschaffen werden können sollen, ist auch ein Änderungsverfahren nach § 13a BauGB denkbar. Dabei wäre dann auch die Regelung zur Kumulation (vgl. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB) vermutlich leichter handhabbar.

Zu Ziffer 4 Zu Artikel 1 Nummer 11a – neu – (§ 26 Absatz 2 – neu – BauGB)

Die Bundesregierung lehnt den Vorschlag ab.

Der Entwurf des Baulandmobilisierungsgesetzes setzt im Wesentlichen die Empfehlungen auf Grundlage der Beratungen der Baulandkommission um, soweit sie das Bauplanungsrecht betreffen. Zur Verhinderung der Umgehung einer Grunderwerbssteuerpflicht mittels Share Deals wurde eine effektive und rechtssichere gesetzliche Regelung empfohlen. Hierzu hat die Bundesregierung im Juli 2019 den Gesetzentwurf zur Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes vorgelegt, der sich weiterhin im parlamentarischen Verfahren befindet. Soweit sich die Baulandkommission im Rahmen ihrer Beratungen auch mit möglichen anderen Umgehungstatbeständen durch Share Deals befasst hat, wurden daraus keine Handlungsempfehlungen für das gemeindliche Vorkaufsrecht abgeleitet.

Die Bundesregierung kann das Anliegen des Bundesrates, Umgehungsmöglichkeiten der gesetzlichen Vorkaufsrechte zu verhindern, nachvollziehen. Eine Regelung bedarf aber der vertieften inhaltlichen Fachdiskussion. Hierzu gehört auch die Frage der Übertragbarkeit der im Antrag genannten BGH-Rechtsprechung in die Praxis. Die daraus abzuleitenden Folgefragen (zB bei zeitlich gestaffeltem Erwerb)

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

juris Lex QS
03072024 ()

blieben mit dem Vorschlag ungelöst, was damit letztlich zu mehr Rechtsunsicherheit führen würde.

Zu Ziffer 5 Zu Artikel 1 Nummer 13 Buchstabe b (§ 31 Absatz 3 BauGB)

Die Bundesregierung weist darauf hin, dass § 31 Absatz 3 befristet ist, sich auf Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt bezieht und darüber hinaus bei der Entscheidung über eine Befreiung die Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen zu prüfen ist. Zudem bedarf es der Zustimmung der Gemeinde.

Im Übrigen werden die Auswirkungen der Vorschrift noch vor Ablauf der Frist zu bewerten sein.

Zu Ziffer 6 Zu Artikel 1 Nummer 15 Buchstabe a – neu – (§ 35 Absatz 1 Nummer 1a – neu – und Nummer 9 – neu – BauGB)

Die Bundesregierung anerkennt zwar grundsätzlich das vom Bundesrat zu Buchstabe a) verfolgte Anliegen in Bezug auf den Umbau der deutschen Nutztierhaltung hin zu mehr Tierwohl. Sie lehnt aber den vorgelegten Vorschlag im Ergebnis als zu weitgehend ab.

Zu Buchstabe a): Der Vorschlag steht im Widerspruch zu der 2013 eingeführten Regelung der Intensivtierhaltung. Insbesondere der Vorschlag zu Neubau und Erweiterung wird abgelehnt, da der Außenbereich grundsätzlich von baulicher Inanspruchnahme freizuhalten ist.

Auch bedarf es einer Steuerungsmöglichkeit durch Flächennutzungsplan, die aber nach dem Vorschlag nicht möglich sein soll, da eine neue Nr. 1a nicht von § 35 Abs. 3 Satz 3 erfasst würde.

Hilfsweise wird darauf hingewiesen, dass es sachgerecht wäre, im Hinblick auf die Anzahl der Tierplätze nicht nur an die gleichbleibende Anzahl der Tierplätze je Tierart, sondern auch daran anzuknüpfen, dass es sich um Tierplätze für die gleichen landwirtschaftlichen Erzeugnisse im Sinne der Ziffern 7.1 bis 7.10 der Anlage 1 zum UVPG handeln muss.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

juris Lex QS
03072024 ()

Zu Buchstabe b): Die Empfehlungen auf Grundlage der Beratungen der Baulandkommission beziehen sich nur in sehr begrenztem Umfang auf Erleichterungen für Vorhaben im Außenbereich; dieser Vorschlag ist darin nicht enthalten. Er widerspricht zudem dem Kerngedanken des Bauplanungsrechts, wonach der Außenbereich grundsätzlich von baulicher Inanspruchnahme freizuhalten ist.

Bereits in der Begründung des Antrags heißt es: „Für die Auswahl des Standortes von Feuerwehrgerätehäusern und Rettungswachen ist insbesondere von Bedeutung, dass alle Grundstücke im Innenbereich einer Gemeinde, die mögliche Ziele von Einsätzen darstellen, innerhalb eines kurzen Zeitraumes erreicht werden können.“ Dies zeigt, dass eine Ansiedlung von Feuerwehrgerätehäusern und Rettungswachen grundsätzlich im Innenbereich erfolgen sollte. Ggf. sind hierfür die Voraussetzungen eines vereinfachten Bebauungsplanverfahrens erfüllt (§ 13 BauGB). Entsprechende Festsetzungen können auch anlässlich eines Bebauungsplans der Innenentwicklung getroffen werden. Für eine Privilegierung solcher Vorhaben im Außenbereich ist kein sachlicher Grund ersichtlich. So sind die Vorhaben grundsätzlich weder wegen ihrer besonderen Standortanforderungen noch wegen ihrer Anforderungen oder Auswirkungen auf die Umgebung auf eine Verwirklichung im Außenbereich angewiesen. Soll dennoch auf Außenbereichsgrundstücke zurückgegriffen werden, ist daher ein Bauleitplanverfahren durchzuführen. Ebenfalls besteht grundsätzlich die Möglichkeit, durch eine Satzung nach § 34 Absatz 4 BauGB einzelne Außenbereichsflächen in den Innenbereich einzubeziehen.

Zu Ziffer 7 Zu Artikel 1 Nummer 17 (§ 135d BauGB)

Die Bundesregierung lehnt den Vorschlag ab.

Die Bundesregierung weist darauf hin, dass die Gemeinde nach dem im Regierungsentwurf enthaltenen § 135d Absatz 4 verpflichtet sein soll, das Ersatzgeld zweckgebunden für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu verwenden. Ferner hat die Gemeinde die Verwendung des Ersatzgeldes nach der vorgesehenen Änderung des § 4c BauGB ebenso zu überwachen wie bereits nach geltendem Recht die Durchführung von Maßnahmen nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

juris Lex QS
03072024 ()

Zu Ziffer 8 Zu Artikel 1 Nummer 17 (§ 135d Absatz 3 BauGB)

Die Bundesregierung stimmt dem Vorschlag zu.

Zu Ziffer 9 Zu Artikel 1 Nummer 21 (§ 176a Absatz 2 Satz 1 BauGB)

Die Bundesregierung stimmt dem Vorschlag zu.

Zu Ziffer 10 Zu Artikel 1 Nummer 24a – neu – (§ 213 Absatz 1 Nummer 4 BauGB)

Die Bundesregierung lehnt den Vorschlag ab.

Bei dem im Antrag beschriebenen Sachverhalt handelt es sich nach dem Kenntnisstand der Bundesregierung nicht um eine flächendeckende Problematik, so dass ein Regelungsbedarf im BauGB nicht gesehen wird. Zudem wäre mit Blick auf die Höhe des angedrohten Bußgeldes von bis zu 30.000 EUR ein Fahrlässigkeitstatbestand unverhältnismäßig.

Zu Ziffer 11 Zu Artikel 1 Nummer 26a – neu – (§ 249 Absatz 1a – neu – BauGB)

Die Bundesregierung lehnt den Vorschlag ab.

Die vorgeschlagene Einführung einer gesonderten Heilungsvorschrift für Planungsfehler bei der Konzentrationsflächenplanung für Windenergieanlagen ist nicht sachgerecht.

Es ist auch nicht nachvollziehbar, in wie weit der Vorschlag in den geschilderten Fallkonstellationen zur Planerhaltung beitragen könnte.

Die Bundesregierung ist aber bereit, das Anliegen der Länder mit diesen weiter zu erörtern.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

juris Lex QS
03072024 ()

Zu Ziffer 12 Zu Artikel 2 Nummer 5 Buchstabe a (§ 14 Absatz 1a BauNVO)

Die Bundesregierung stimmt dem Vorschlag zu. Der Gesetzgebungsbefehl müsste dann insgesamt in redaktioneller Überarbeitung wie folgt lauten:

„5. § 14 wird wie folgt geändert:

a) Nach Absatz 1 wird folgender Absatz 1a eingefügt:

„(1a) In den Baugebieten nach den §§ 2 bis 11 sind Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen, zulässig; Absatz 1 Satz 3 gilt entsprechend.“

b) In Absatz 2 Satz 2 werden nach den Wörtern „Absatz 1 Satz 1“ die Wörter „oder Absatz 1a“ eingefügt.“

Zu Ziffer 13 Zu Artikel 2 Nummer 6 (§ 17 Satz 1 und Satz 2 BauNVO)

Die Bundesregierung lehnt den Vorschlag ab, da kein Unterschied im Regelungsgehalt zu dem Vorschlag im Regierungsentwurf besteht. Zudem ist das „Maß der baulichen Nutzung“ ein eingeführter Begriff im Baugesetzbuch.

Zu Ziffer 14 Zu Artikel 2 Nummer 6a – neu – (§ 20 Absatz 1 BauNVO), Nummer 7 (§ 25e Absatz 1 – neu – , Absatz 2 – neu – BauNVO)

Die Bundesregierung steht der Einführung einer höheren Vereinheitlichung des Vollgeschossbegriffes grundsätzlich positiv gegenüber. Sie hat sich hierzu auch bereits anlässlich des Beschlusses der Bauministerkonferenz vom Oktober 2018 zur Vereinheitlichung des Vollgeschossbegriffs der Baunutzungsverordnung (BauNVO) offen gezeigt. Indes sind mit dem Vorschlag zahlreiche rechtliche Fragestellungen, etwa zum Überleitungsrecht und auch zur derzeitigen Verwaltungspraxis, verbunden. Die Bundesregierung beabsichtigt daher, die Vergabe eines wissenschaftlichen Gutachtens zu prüfen, um – soweit möglich – anschließend im Konsens mit den Ländern den Vollgeschossbegriff einer weiteren Regelung zuzuführen.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

juris Lex QS
03072024 ()

Zu Ziffer 15 Zum Gesetzentwurf allgemein

Die Bundesregierung nimmt zur Kenntnis, dass der Bundesrat den Gesetzentwurf insgesamt begrüßt und einen zügigen Abschluss unterstützt. Die Bundesregierung weist darauf hin, dass im Fokus des Gesetzgebungsverfahrens die Mobilisierung von Bauland zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum steht. Der Gesetzentwurf stellt aber ebenfalls klar, dass Schaffung, Erhalt und Ausbau von Grünflächen und Freiräumen als Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wesentliche Belange einer nachhaltigen Stadtentwicklung sind

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

juris Lex QS
03072024 ()