

Beschlussempfehlung und Bericht

**des Ausschusses für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen
(24. Ausschuss)**

- a) zu dem Gesetzentwurf der Bundesregierung
– Drucksachen 19/24838, 19/26023 –**

**Entwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland
(Baulandmobilisierungsgesetz)**

- b) zu dem Antrag der Abgeordneten Hagen Reinhold, Frank Sitta, Grigorios
Aggelidis, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der FDP
– Drucksache 19/16833 –**

Die Blackbox Clubszene – Kreativ und wirtschaftlich

- c) zu dem Antrag der Abgeordneten Daniel Föst, Frank Sitta, Grigorios
Aggelidis, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der FDP
– Drucksache 19/26190 –**

**Mehr, schneller und günstiger bauen für bezahlbare Mieten und
Eigenheime**

- d) zu dem Antrag der Abgeordneten Caren Lay, Simone Barrientos, Doris Achelwilm, weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE.
– Drucksache 19/14156 –

Clubsterben stoppen

- e) zu dem Antrag der Abgeordneten Caren Lay, Dr. Gesine Löttsch, Lorenz Gösta Beutin, weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE.
– Drucksache 19/16043 –

Bauland in Gemeinschaftshand – Bodenpreissteigerungen bekämpfen

- f) zu dem Antrag der Abgeordneten Caren Lay, Dr. Gesine Löttsch, Gökay Akbulut, weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE.
– Drucksache 19/22594 –

Ausverkauf der Städte stoppen – Vorkaufsrecht stärken, Umwandlungen verbieten

- g) zu dem Antrag der Abgeordneten Erhard Grundl, Daniela Wagner, Anja Hajduk, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
– Drucksache 19/15121 –

Clubkultur erhalten – Clubs als Kulturorte anerkennen

- h) zu dem Antrag der Abgeordneten Daniela Wagner, Christian Kühn (Tübingen), Markus Tressel, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
– Drucksache 19/16047 –**

Spekulation den Boden entziehen, soziale Mischung erhalten und Baurecht nachhaltig ausrichten

- i) zu dem Antrag der Abgeordneten Daniela Wagner, Christian Kühn (Tübingen), Lisa Badum, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
– Drucksache 19/21531 –**

Klimaresilienz der Städte durch mehr Natur und Freiräume erhöhen

A. Problem

Zu Buchstabe a

Der Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD vom 12. März 2018 sieht vor, dass die Kommunen bei der Aktivierung von Bauland und der Sicherung bezahlbaren Wohnens unterstützt werden sollen. Hierzu strebt die Bundesregierung an, aufbauend auf den Empfehlungen auf Grundlage der Beratungen in der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission), das Bauplanungsrecht weiter zu verbessern. Mit dem vorliegenden Gesetzentwurf sollen insbesondere die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden im Bauplanungsrecht gestärkt werden.

Zu Buchstabe b

Die Fraktion der FDP unterstreicht in ihrem Antrag die Leistungen der Clubszene, die kreativ, wirtschaftlich und ein wichtiger Aspekt im Alltag der Menschen sei. Mit dem Antrag soll der Deutsche Bundestag die Leistungen der Clubszene würdigen und die Bundesregierung auffordern, verschiedene Maßnahmen zu ergreifen, um die Clubszene und Kreativwirtschaft zu unterstützen. Entscheidend sei die Schaffung stabiler Rahmenbedingungen für Unternehmen und Künstler, um dem Clubsterben Einhalt zu gebieten.

Zu Buchstabe c

Vor dem Hintergrund des steilen Anstiegs der Miet- und Immobilienpreise in den letzten Jahren, dessen Hauptursache die steigende Nachfrage durch einen verstärkten Zuzug in die Städte und ein nicht äquivalent ausgeweitetes Angebot sei, hat die Fraktion der FDP einen Antrag eingebracht, mit dem der Deutsche Bundestag die Bundesregierung auffordern soll, einen neuen Entwurf für ein Gesetz zur Mobilisierung und Schaffung von Bauland und Wohnraum vorzulegen, der insbesondere von Eingriffsmöglichkeiten der Kommunen und Länder in Eigentumsrechte absehe.

Zu Buchstabe d

Mit ihrem Antrag erinnert die Fraktion DIE LINKE. daran, dass Clubs die Kultur und Lebensqualität der Städte prägten und als Räume kultureller Vielfalt besonderen Schutz verdienten. Sie seien nicht nur Freiräume für Musik, Tanz und persönliche Entfaltung, sondern auch ein gewichtiger Wirtschaftsfaktor. Mit dem Antrag will die Fraktion DIE LINKE. erreichen, dass der Deutsche Bundestag die Bundesregierung auffordert, ein Konzept gegen das Clubsterben zu entwerfen.

Zu Buchstabe e

Die Fraktion DIE LINKE. verweist auf den starken Anstieg der Mieten insbesondere in den Ballungsgebieten. Die Mietenfrage sei die soziale Frage unserer Zeit. Mit dem vorgelegten Antrag soll der Bundestag die Bundesregierung auffordern, Entwürfe für ein Bodensicherungsgesetz sowie für Gesetze zur Neuordnung des Bundesliegenschaftsvermögens und zur Reform des Baugesetzbuchs vorzulegen. Daneben sollen der Anteil an Bodeneigentum von Bund, Ländern und Kommunen erhöht, die Bodenpreise reguliert und die Spekulation mit Boden erschwert werden.

Zu Buchstabe f

Die antragstellende Fraktion DIE LINKE. nimmt Bezug auf die seit Jahren steigenden Baulandpreise und Mieten sowie die Zunahme der Attraktivität der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen als Geschäftsmodell. Mit ihrem Antrag soll der Bundestag die Bundesregierung auffordern, umgehend einen Gesetzentwurf zur Änderung des Baugesetzbuchs vorzulegen, der die Eingriffsmöglichkeiten der Kommunen und die Rechte der Mieter*innen bei Immobilienverkäufen stärken und Umwandlungen in bestimmten Gebieten verbieten solle.

Zu Buchstabe g

Die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN betont in ihrem Antrag, dass die Clubkultur für viele Menschen wesentlicher Bestandteil ihres kulturellen Lebens und wichtiger Bestandteil der kulturellen Vielfalt in Deutschland sei. Clubs steigerten die Lebensqualität, seien oft Tourismusmagneten und ein wichtiger wirtschaftlicher Faktor. Die Antragsteller fordern eine Reihe von Maßnahmen, um die Club- und Livemusikstättenkultur angemessen wertzuschätzen, sie in ihrer Arbeit und bei der Neuansiedlung zu stärken und vor Bedrohungen zu retten.

Zu Buchstabe h

Die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN weist darauf hin, dass die Verfügbarkeit von Boden zentral für die Entwicklung in den Städten und den Bau preiswerten Wohnraums sei. Die steigenden Baulandpreise resultierten aus einem Anstieg der Bodenrenten und trügen gerade in Ballungsräumen massiv zu hohen Kosten für den Wohnungsbau bei. Während dadurch fast nur noch teure Miet- und Eigentumswohnungen gebaut würden, liege zugleich – aufgrund spekulativen Zurückhaltens – viel Bauland brach. Mit dem Antrag wollen die Antragsteller erreichen,

dass dem Gemeinwohl im Allgemeinen und im Baugesetzbuch im Besonderen mehr Geltung verschafft und der sozialen Spaltung der Gesellschaft entgegenge wirkt werde.

Zu Buchstabe i

Die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN macht in ihrem Antrag darauf aufmerksam, dass derzeit mehr als 75 Prozent der Menschen in Städten lebten. Hier stellten sich täglich drängende Fragen von bezahlbarem Wohnraum, Klimakrise und sozialem Miteinander. Die Klimakrise und die damit zusammenhängenden Extremwetterereignisse stellten die Städte vor große Herausforderungen. Die Klimaresilienz der Städte müsse daher gestärkt werden, insbesondere indem die Förderprogramme und der Rechtsrahmen so gestaltet würden, dass es den Städten erleichtert werde, sich an die Folgen des Klimawandels anzupassen.

B. Lösung

Zu Buchstabe a

Annahme des Gesetzentwurfs auf Drucksachen 19/24838, 19/26023 in geänderter Fassung mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen AfD, FDP, DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN.

Annahme einer Entschließung zum Gesetzentwurf auf Drucksachen 19/24838, 19/26023 mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD, FDP, DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Fraktion der AfD.

Zu Buchstabe b

Ablehnung des Antrags auf Drucksache 19/16833 mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD, AfD und DIE LINKE. gegen die Stimmen der Fraktion der FDP bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN.

Zu Buchstabe c

Ablehnung des Antrags auf Drucksache 19/26190 mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD, AfD, DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Fraktion der FDP.

Zu Buchstabe d

Ablehnung des Antrags auf Drucksache 19/14156 mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN.

Zu Buchstabe e

Ablehnung des Antrags auf Drucksache 19/16043 mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktion DIE LINKE. bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN.

Zu Buchstabe f

Ablehnung des Antrags auf Drucksache 19/22594 mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktion DIE LINKE. bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN.

Zu Buchstabe g

Ablehnung des Antrags auf Drucksache 19/15121 mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN.

Zu Buchstabe h

Ablehnung des Antrags auf Drucksache 19/16047 mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bei Stimmenthaltung der Fraktion DIE LINKE.

Zu Buchstabe i

Ablehnung des Antrags auf Drucksache 19/21531 mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN.

C. Alternativen

Ablehnung des Gesetzentwurfs und Annahme eines Antrags oder mehrerer Anträge.

D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Zu Buchstabe a

Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand seien für Bund, Bundesländer und Kommunen nicht zu erwarten.

Zu den Buchstaben b bis i

Wurden im Ausschuss nicht erörtert.

E. Erfüllungsaufwand

E.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

Zu Buchstabe a

Durch den Gesetzentwurf werde für Bürgerinnen und Bürger kein Erfüllungsaufwand begründet.

Zu den Buchstaben b bis i

Wurde im Ausschuss nicht erörtert.

E.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Zu Buchstabe a

Durch den Gesetzentwurf werde für die Wirtschaft, insbesondere für mittelständische Unternehmen, kein Erfüllungsaufwand begründet.

Zu den Buchstaben b bis i

Wurde im Ausschuss nicht erörtert.

Davon Bürokratiekosten aus Informationspflichten

Zu Buchstabe a

Es würden weder Vorgaben noch Informationspflichten eingeführt, geändert oder aufgehoben.

Zu den Buchstaben b bis i

Wurden im Ausschuss nicht erörtert.

E.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung

Zu Buchstabe a

Dem Bund entstünden keine Kosten, da mit dem Vollzug des Gesetzes in erster Linie die Länder und Kommunen betraut seien. Durch einzelne Vorschläge des Gesetzgebungsvorhabens sollen die Handlungsmöglichkeiten der Kommunen im Bereich der Bauleitplanung gestärkt werden. Den Kommunen entstünden durch das Bundesgesetz keine unmittelbaren Kosten; Kosten könnten erst bei der Anwendung der geplanten Regelungen aufgrund der in diesem Zusammenhang notwendigen Durchführung von Bauleitplanverfahren entstehen. Die Durchführung von Bauleitplanverfahren entspreche der gemeindlichen Praxis.

Im Hinblick auf den erweiterten Anwendungsbereich des Vorkaufsrechts könnten mehr Fälle ausgelöst werden, wodurch den Gemeinden zusätzlicher Aufwand entstehen könnte. Zugleich erspare ein erweiterter Anwendungsbereich des Vorkaufsrechts den Gemeinden die Beschreitung erheblich aufwendigerer Wege zur Beschaffung städtebaulich notwendiger Flächen. Der geringere bzw. höhere Aufwand für die Kommunen sei nicht bezifferbar.

Vergleichbares gilt für die Nutzung des Instruments der städtebaulichen Innenentwicklung nach § 176a des Baugesetzbuches (BauGB). Die darin vorgesehene Erfassung von nicht im Zusammenhang stehenden Grundstücken im Innenbereich erzeuge zunächst einen zusätzlichen Aufwand. Er werde voraussichtlich aufgewogen durch die damit mögliche erheblich erleichterte Begründung eines Baugabots. Der geringere bzw. höhere Aufwand für die Kommunen sei nicht bezifferbar.

Zu den Buchstaben b bis i

Wurde im Ausschuss nicht erörtert.

F. Weitere Kosten

Zu Buchstabe a

Der Gesetzentwurf verursache weder weitere Kosten für die Wirtschaft noch Kosten für die sozialen Sicherungssysteme. Kostenüberwälzungen, die zu einer Erhöhung von Einzelpreisen führen und Auswirkungen auf das allgemeine Preisniveau, insbesondere auf das Verbraucherniveau hätten, seien nicht zu erwarten.

Zu den Buchstaben b bis i

Wurden im Ausschuss nicht erörtert.

Beschlussempfehlung

Der Bundestag wolle beschließen,

- a) den Gesetzentwurf auf Drucksachen 19/24838, 19/26023 in der aus der nachstehenden Zusammenstellung ersichtlichen Fassung anzunehmen;
- b) zu dem Gesetzentwurf auf Drucksachen 19/24838, 19/26023 folgende Entschließung anzunehmen:

„I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

In Deutschland hat sich seit der zweiten Hälfte der 1980er Jahre eine spezifische Clubkultur entwickelt. Die damals entstandene Techno-Musik hat einschließlich eines damit verbundenen Lebensstils weltweit Anhänger gefunden. Inzwischen ist daraus ein spezifisches Musikgenre mit verschiedenen Weiterentwicklungen und Künstlern entstanden, das von zahlreichen Menschen geschätzt wird. Die Clubkultur gehört zur kulturellen Vielfalt Deutschlands. Neben ihrer kulturellen Bedeutung können Clubs erhebliche Anziehungskraft für ein größeres ggf. internationales Publikum und jüngere Arbeitskräfte entfalten und für ihre Standortkommunen und deren Umland von wirtschaftlicher Bedeutung sein. Auch in der Stadtentwicklung können Clubs wichtige Impulse setzen, Brachen und eher abseits gelegene Stadtviertel wiederbeleben und baukulturell und architektonisch Neues schaffen. Clubs tragen zur Nutzungsvielfalt bei und sind Experimentier-, Bildungs- und Begegnungsräume für gemischte Quartiere. Sie sind wichtige Treffpunkte nicht nur in großstädtischen Umgebungen, sondern auch in kleineren und mittleren Städten und im ländlichen Raum. Gerade im ländlichen Raum sind sie ein wichtiger Bestandteil des Freizeitangebotes junger Menschen.

Die Betreiber von Musikclubs und Livespielstätten (im Folgenden: Clubs) haben auf ihre schwierige Situation aufmerksam gemacht. Verschiedene Clubs hätten in den letzten Jahren infolge von Verdrängung oder steigender Mieten ihre Standorte verloren. Die Suche nach neuen Standorten werfe bauplanungsrechtliche und immissionsschutzrechtliche Fragen auf. Die bedrohliche Situation der Clubs habe sich durch die Corona-Pandemie weiter verschlechtert.

Diese Überlegungen haben zahlreiche Abgeordnete des Deutschen Bundestages dazu bewogen, sich für die Unterstützung der Clubs einzusetzen. Am 12. Februar 2020 fand zum Thema „Clubsterben“ ein öffentliches Fachgespräch im Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen des Deutschen Bundestages statt. Kurz danach gründete sich ein fraktionsübergreifendes „Parlamentarisches Forum Clubkultur“.

II. Der Deutsche Bundestag

1. würdigt den erheblichen Beitrag, den die Clubs zum gesellschaftlichen und kulturellen Leben und zur Entwicklung lebendiger funktionsgemischter Städte und Gemeinden leisten, sowie ihre Rolle als Wirtschaftsfaktoren für ihre Standortgemeinden;
2. bekundet seinen Willen zur weiteren Unterstützung und zum Erhalt der Clubkultur;
3. fordert, im Rahmen der Innenstadtstrategie zur Bewältigung der durch die COVID-19-Pandemie in den Kommunen entstandenen Problemlagen ein besonderes Augenmerk auf den Erhalt und die Rückgewinnung einer urbanen Nutzungsvielfalt zu legen, damit Städte multifunktionale

Orte für Wohnen, Arbeiten und Erholung, Begegnung, Bildung, Betreuung, Sport, medizinische Versorgung, Kultur und Veranstaltungen, Logistik, Gastgewerbe und Einzelhandel bleiben;

4. fordert, die öffentliche Aufmerksamkeit für die Chancen einer nachhaltigen und nutzungsgemischten Stadtentwicklung unter Einbezug der Clubs zu schärfen;
 5. fordert, die Mittel der Programme der gemeinsamen Städtebauförderung von Bund und Ländern auch für innovative Maßnahmen zur Rückgewinnung der urbanen Nutzungsvielfalt zu nutzen;
 6. hält es für erforderlich, dass sich die Kommunen im Rahmen der Stadtentwicklung auch mit den Anforderungen von Clubs auseinandersetzen; hierbei könnte durch die Gemeinden bei der Festlegung der Umnutzung von Gebäuden auch die Nutzung durch Clubs geprüft werden;
 7. fordert, dass sich die Bundesregierung weiter dafür einsetzt, dass die Kommunen im Rahmen ihrer Selbstverwaltung von den bestehenden bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten zur Unterstützung und Standorticherung der Clubs Gebrauch machen;
 8. begrüßt, dass das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat für den Bereich des Bauplanungsrechts sich dieses Themas angenommen und dafür eingesetzt hat, dass eine Arbeitsgruppe auf Ebene der für den Vollzug des Bauplanungsrechts zuständigen Länder unter Mitwirkung des Bundes gebildet worden ist, die Vollzugshinweise für die Verbesserung der bauplanungsrechtlichen Situation von Clubs erstellen soll und bereits im Mai 2021 ihre Arbeit aufnehmen wird;
 9. fordert, dass die Bundesregierung die Baunutzungsverordnung dahingehend anpasst, dass Clubs und Livespielstätten mit nachweisbarem kulturellen Bezug nicht mehr als Vergnügungsstätten, sondern als Anlagen für kulturelle Zwecke definiert werden;
 10. begrüßt, dass die Bundesregierung eine Experimentierklausel in der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) noch in dieser Legislaturperiode umsetzt und einen entsprechenden Vorschlag zeitnah vorlegt.“;
- c) den Antrag auf Drucksache 19/16833 abzulehnen;
 - d) den Antrag auf Drucksache 19/26190 abzulehnen;
 - e) den Antrag auf Drucksache 19/14156 abzulehnen;
 - f) den Antrag auf Drucksache 19/16043 abzulehnen;
 - g) den Antrag auf Drucksache 19/22594 abzulehnen;
 - h) den Antrag auf Drucksache 19/15121 abzulehnen;
 - i) den Antrag auf Drucksache 19/16047 abzulehnen;
 - j) den Antrag auf Drucksache 19/21531 abzulehnen.

Berlin, den 5. Mai 2021

Der Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen

Mechthild Heil
Vorsitzende

Torsten Schweiger
Berichterstatter

Claudia Tausend
Berichterstatlerin

Udo Theodor Hemmelgarn
Berichterstatter

Daniel Föst
Berichterstatter

Caren Lay
Berichterstatlerin

Daniela Wagner
Berichterstatlerin

Zusammenstellung

des Entwurfs eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland

– Drucksachen 19/24838, 19/26023 –

mit den Beschlüssen des Ausschusses für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen

Entwurf	Beschlüsse des 24. Ausschusses
Entwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland	Entwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland
(Baulandmobilisierungsgesetz)	(Baulandmobilisierungsgesetz)
Vom ...	Vom ...
Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:	Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:
Artikel 1	Artikel 1
Änderung des Baugesetzbuchs	Änderung des Baugesetzbuchs
Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:	Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:
1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:	1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:
a) Nach der Angabe zu § 135c wird folgende Angabe eingefügt:	a) entfällt
„§ 135dErsatzgeld“.	
b) Nach der Angabe zu § 176 wird folgende Angabe eingefügt:	a) u n v e r ä n d e r t
„§ 176a Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung“.	
c) Nach der Angabe zu § 201 wird folgende Angabe eingefügt:	b) Nach der Angabe zu § 201 wird folgende Angabe eingefügt:
„§ 201a Begriff des Gebiets mit einem angespannten Wohnungsmarkt“.	„§ 201a Verordnungsermächtigung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt“.

Entwurf	Beschlüsse des 24. Ausschusses
d) Nach der Angabe zu § 245c wird folgende Angabe eingefügt:	c) u n v e r ä n d e r t
„§ 245d Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland“.	
e) Nach der Angabe zu § 249 wird folgende Angabe eingefügt:	d) u n v e r ä n d e r t
„§ 250 Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten“.	
2. § 1 wird wie folgt geändert:	2. u n v e r ä n d e r t
a) In Absatz 3 Satz 1 werden nach dem Wort „ist“ ein Semikolon und die Wörter „die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen“ eingefügt.	
b) Absatz 6 wird wie folgt geändert:	
aa) Der Nummer 8 Buchstabe d werden die Wörter „insbesondere des Mobilfunkausbaus,“ angefügt.	
bb) In Nummer 9 werden nach dem Wort „Bevölkerung“ die Wörter „, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität“ eingefügt.	
cc) In Nummer 13 wird der Punkt am Ende durch ein Komma ersetzt.	
dd) Folgende Nummer 14 wird angefügt:	
„14. die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.“	
3. § 1a Absatz 3 wird wie folgt geändert:	3. e n t f ä l l t
a) Nach Satz 5 wird folgender Satz eingefügt:	
„Soweit ein Ausgleich nicht möglich ist, ist nach Aufstellung des Bebauungsplans Ersatz in Geld nach Maßgabe des § 135d zu leisten.“	
b) Der neue Satz 7 wird wie folgt geändert:	
aa) Das Wort „Ein“ wird gestrichen.	
bb) Das Wort „ist“ wird durch die Wörter „und Ersatzgeld sind“ ersetzt.	
4. In § 4c Satz 1 Halbsatz 2 werden nach den Wörtern „§ 1a Absatz 3 Satz 4“ die Wörter „sowie die	4. e n t f ä l l t

Entwurf	Beschlüsse des 24. Ausschusses
<i>Verwendung des Ersatzgeldes nach § 1a Absatz 3 Satz 6 in Verbindung mit § 135d“ eingefügt.</i>	
5. § 9 wird wie folgt geändert:	3. § 9 wird wie folgt geändert:
a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:	a) u n v e r ä n d e r t
aa) In Nummer 11 werden nach dem Wort „Fahrzeugen,“ die Wörter „Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge,“ eingefügt.	
bb) In Nummer 15 wird vor dem Wort „Dauerkleingärten“ das Wort „Naturerfahrungsräume,“ eingefügt.	
b) Absatz 1a wird wie folgt geändert:	b) In Absatz 1a Satz 1 wird die Angabe „Abs.“ durch das Wort „Absatz“ ersetzt.
aa) In Satz 1 wird die Angabe „Abs.“ durch das Wort „Absatz“ ersetzt.	aa) entfällt
bb) Folgender Satz wird angefügt:	bb) entfällt
„Wenn gemäß § 1a Absatz 3 Satz 6 für einen auf einem Grundstück zu erwartenden Eingriff ein Ausgleich nicht oder teilweise nicht erfolgt ist, ist diesem Grundstück die Pflicht zur Zahlung eines Ersatzgeldes nach § 1a Absatz 3 Satz 6 in Verbindung mit § 135d zuzuordnen.“	
c) Nach Absatz 2c wird folgender Absatz 2d eingefügt:	c) u n v e r ä n d e r t
„(2d) Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) können in einem Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung eine oder mehrere der folgenden Festsetzungen getroffen werden:	
1. Flächen, auf denen Wohngebäude errichtet werden dürfen;	
2. Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen einzelne oder alle Wohnungen die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen, oder	
3. Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich ein Vorhabenträger hinsichtlich einzelner oder aller Wohnungen dazu verpflichtet, die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der	

Entwurf	Beschlüsse des 24. Ausschusses
sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung, einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sichergestellt wird.	
Ergänzend können eine oder mehrere der folgenden Festsetzungen getroffen werden:	
1. das Maß der baulichen Nutzung;	
2. die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen;	
3. vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen;	
4. Mindestmaße für die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke;	
5. Höchstmaße für die Größe, Breite und Tiefe der Wohnbaugrundstücke, aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.	
Die Festsetzungen nach den Sätzen 1 und 2 können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans getroffen werden. Die Festsetzungen nach den Sätzen 1 bis 3 können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans oder für Geschosse, Ebenen oder sonstige Teile baulicher Anlagen unterschiedlich getroffen werden. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach diesem Absatz kann nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 förmlich eingeleitet werden. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2026 zu fassen.“	
6. In § 9a in dem Satzteil vor Nummer 1 werden die Wörter „für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit“ durch die Wörter „des Innern, für Bau und Heimat“ ersetzt.	4. u n v e r ä n d e r t
7. <i>In § 11 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 werden nach der Angabe „§ 1a Absatz 3,“ die Wörter „die Zahlung des Ersatzgeldes im Sinne des § 1a Absatz 3,“ eingefügt.</i>	7. entfällt
8. <i>In § 13a Absatz 2 Nummer 4 wird die Angabe „Satz 6“ durch die Angabe „Satz 7“ ersetzt.</i>	8. entfällt
	5. In § 13a Absatz 4 wird das Wort „und“ durch ein Komma ersetzt und werden nach dem

Entwurf	Beschlüsse des 24. Ausschusses
	Wort „Ergänzung“ die Wörter „und Aufhebung“ eingefügt.
9. § 13b wird wie folgt gefasst:	6. unverändert
„§ 13b	
Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren	
Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.“	
	7. In § 22 Absatz 10 Satz 2 wird die Angabe „Satz 3“ durch die Angabe „Satz 2“ ersetzt.
10. § 24 wird wie folgt geändert:	8. § 24 wird wie folgt geändert:
a) Absatz 1 Satz 1 wird wie folgt geändert:	a) Absatz 1 Satz 1 wird wie folgt geändert:
aa) In Nummer 6 werden die Angabe „§“ durch die Angabe „den §§“ ersetzt, nach dem Wort „unbebaut“ die Wörter „oder geringfügig bebaut“ eingefügt und das Wort „sowie“ gestrichen.	aa) Nummer 6 wird wie folgt gefasst:
	„6. in Gebieten, die nach den §§ 30, 33 oder 34 Absatz 2 vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, soweit die Grundstücke unbebaut sind, wobei ein Grundstück auch dann als unbebaut gilt, wenn es lediglich mit einer Einfriedung oder zu erkennbar vorläufigen Zwecken bebaut ist,“
bb) In Nummer 7 wird der Punkt am Ende durch ein Komma und das Wort „sowie“ ersetzt.	bb) unverändert
cc) Folgende Nummer 8 wird angefügt:	cc) unverändert
„8. in Gebieten nach den §§ 30, 33 oder 34, wenn	

Entwurf	Beschlüsse des 24. Ausschusses
a) in diesen ein städtebaulicher Missstand im Sinne des § 136 Absatz 2 Satz 2 in Verbindung mit Absatz 3 vorliegt oder	
b) die baulichen Anlagen einen Missstand im Sinne des § 177 Absatz 2 aufweisen	
und die Grundstücke dadurch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das soziale oder städtebauliche Umfeld aufweisen, insbesondere durch ihren baulichen Zustand oder ihre der öffentlichen Sicherheit und Ordnung widersprechende Nutzung.“	
b) Nach Absatz 3 Satz 1 wird folgender Satz eingefügt:	b) Nach Absatz 3 Satz 1 wird folgender Satz eingefügt:
„Dem Wohl der Allgemeinheit kann insbesondere dienen:	„Dem Wohl der Allgemeinheit kann insbesondere die Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde dienen.“
1. <i>die Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde oder</i>	1. entfällt
2. <i>die Förderung der Innenentwicklung, sofern hierfür ein städtebauliches Entwicklungskonzept etwa nach § 176a oder ein anderer entsprechender Nachweis insbesondere unter Nutzung eines Baulandkatasters vorliegt.</i> “	2. entfällt
11. § 25 wird wie folgt geändert:	9. § 25 wird wie folgt geändert:
a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:	a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:
aa) Satz 1 wird wie folgt geändert:	aa) Satz 1 wird wie folgt geändert:
aaa) In Nummer 2 wird der Punkt am Ende durch ein Semikolon ersetzt.	aaa) u n v e r ä n d e r t
bbb) Folgende Nummer 3 wird angefügt:	bbb) Folgende Nummer 3 wird angefügt:
„3. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans an <i>geringfügig bebauten oder</i> brachliegenden Grundstücken oder für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) an unbe-	„3. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans an brachliegenden Grundstücken oder für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) an unbebauten oder brachliegenden Grundstücken durch

Entwurf	Beschlüsse des 24. Ausschusses
bauten, <i>geringfügig bebauten</i> oder brachliegenden Grundstücken durch Satzung ihr Vorkaufsrecht begründen, wenn	Satzung ihr Vorkaufsrecht begründen, wenn
a) diese vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können und	a) <i>u n v e r ä n d e r t</i>
b) es sich um ein <i>durch Satzung der Gemeinde</i> bestimmtes Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt.“	b) es sich um ein nach § 201a bestimmtes Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt.“
	bb) Nach Satz 1 werden die folgenden Sätze eingefügt:
	„Ein Grundstück gilt auch dann als unbebaut, wenn es lediglich mit einer Einfriedung oder zu erkennbar vorläufigen Zwecken bebaut ist. Das Vorkaufsrecht nach Satz 1 Nummer 3 erlischt mit dem Ende der Geltungsdauer der Rechtsverordnung nach § 201a.“
<i>bb) In Satz 2 wird das Wort „Satzung“ durch die Wörter „Satzungen nach Satz 1“ ersetzt.</i>	bb) entfällt
b) In Absatz 2 Satz 1 wird die Angabe „Satz 1“ durch die Wörter „Satz 1 und 2“ ersetzt.	b) <i>u n v e r ä n d e r t</i>
<i>12. In § 28 Absatz 2 Satz 1 wird das Wort „zwei“ durch das Wort „drei“ ersetzt.</i>	10. § 28 wird wie folgt geändert:
	a) In Absatz 2 Satz 1 wird das Wort „zwei“ durch das Wort „drei“ ersetzt.
	b) In Absatz 3 Satz 1 werden die Wörter „in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich“ gestrichen.
<i>13. § 31 wird wie folgt geändert:</i>	11. § 31 wird wie folgt geändert:
a) In Absatz 2 Nummer 1 werden nach dem Wort „einschließlich“ die Wörter „der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und“ eingefügt.	a) <i>u n v e r ä n d e r t</i>

Entwurf	Beschlüsse des 24. Ausschusses
b) Folgender Absatz 3 wird angefügt:	b) Folgender Absatz 3 wird angefügt:
„(3) In einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt, das <i>durch Satzung der Gemeinde</i> bestimmt ist, kann mit Zustimmung der Gemeinde <i>bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024</i> im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. <i>Auf die Satzung ist § 16 Absatz 2 entsprechend anzuwenden.</i> Die Befristung <i>bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024</i> in Satz 1 bezieht sich nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Verfahren von der Vorschrift Gebrauch gemacht werden kann. Für die Zustimmung der Gemeinde nach Satz 1 gilt § 36 Absatz 2 Satz 1 und 2 entsprechend.“	„(3) In einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt, das nach § 201a bestimmt ist, kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Von Satz 1 kann nur bis zum Ende der Geltungsdauer der Rechtsverordnung nach § 201a Gebrauch gemacht werden. Die Befristung in Satz 2 bezieht sich nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Verfahren von der Vorschrift Gebrauch gemacht werden kann. Für die Zustimmung der Gemeinde nach Satz 1 gilt § 36 Absatz 2 Satz 2 entsprechend.“
14. Dem § 34 Absatz 3a wird folgender Satz angefügt:	12. u n v e r ä n d e r t
„In den Fällen des Satzes 1 Nummer 1 Buchstabe b und c kann darüber hinaus vom Erfordernis des Einfügens im Einzelfall im Sinne des Satzes 1 in mehreren vergleichbaren Fällen abgewichen werden, wenn die übrigen Voraussetzungen des Satzes 1 vorliegen und die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht erforderlich ist.“	
15. § 35 Absatz 4 Satz 1 wird wie folgt geändert:	13. u n v e r ä n d e r t
a) Nummer 1 wird wie folgt geändert:	
aa) In dem Satzteil vor Buchstabe a werden die Wörter „im Sinne des Absatzes 1 Nummer 1“ durch ein Komma und die Wörter „das unter den Voraussetzungen des Absatzes 1 Nummer 1 errichtet wurde,“ ersetzt.	
bb) In Buchstabe f wird das Wort „drei“ durch das Wort „fünf“ ersetzt.	
b) In Nummer 2 Buchstabe c werden nach dem Wort „Gebäude“ die Wörter „wurde oder“ eingefügt.	
16. § 135c wird wie folgt geändert:	16. e n t f ä l l t
a) In Nummer 6 wird der Punkt am Ende durch ein Komma ersetzt.	

Entwurf	Beschlüsse des 24. Ausschusses
b) Folgende Nummer 7 wird angefügt:	
„7. die Einzelheiten der Bemessung des Ersatzgeldes nach § 1a Absatz 3 Satz 6 in Verbindung mit § 135d und des Verfahrens zu seiner Erhebung.“	
17. Nach § 135c wird folgender § 135d eingefügt:	17. entfällt
„§ 135d	
Ersatzgeld	
(1) Das Ersatzgeld nach § 1a Absatz 3 Satz 6 wird durch die Gemeinde vom Vorhabenträger oder Eigentümer erhoben. Der Betrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück. § 135a Absatz 4 gilt entsprechend.	
(2) Die Höhe des Ersatzgeldes bemisst sich entsprechend § 135a Absatz 3 Satz 2 nach den durchschnittlichen Kosten der nicht durchführbaren Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der Bereitstellung hierfür erforderlicher Flächen. Soweit Kosten für Ausgleichsmaßnahmen nicht feststellbar sind, bemisst sich die Höhe des Ersatzgeldes nach Dauer und Schwere der voraussichtlichen Beeinträchtigung. Für die Verteilung auf die zugeordneten Grundstücke gilt § 135b, auch in Verbindung mit einer Satzung nach § 135c Nummer 7, entsprechend.	
(3) Die Pflicht zur Zahlung eines Ersatzgeldes entsteht, sobald die Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen.	
(4) Das Ersatzgeld ist zweckgebunden für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege möglichst in dem betroffenen Naturraum zu verwenden, für die nicht bereits nach anderen Vorschriften eine rechtliche Verpflichtung besteht.“	
18. In § 136 Absatz 3 Nummer 2 Buchstabe c wird das Wort „Grünflächen,“ durch die Wörter „und die Vernetzung von Grün- und Freiflächen unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, seine Ausstattung mit“ ersetzt.	14. unverändert

Entwurf	Beschlüsse des 24. Ausschusses
19. Dem § 175 Absatz 2 werden die folgenden Sätze angefügt:	15. Dem § 175 Absatz 2 wird folgender Satz angefügt:
„Dies ist unter anderem insbesondere dann der Fall, wenn es sich um ein <i>durch Satzung der Gemeinde</i> bestimmtes Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt. <i>Auf die Satzung ist § 16 Absatz 2 entsprechend anzuwenden.</i> “	„Dies ist unter anderem insbesondere dann der Fall, wenn es sich um ein nach § 201a bestimmtes Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt.“
20. § 176 wird wie folgt geändert:	16. § 176 wird wie folgt geändert:
a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:	a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:
aa) In Nummer 1 wird das Wort „oder“ durch ein Komma ersetzt.	aa) u n v e r ä n d e r t
bb) In Nummer 2 wird der Punkt am Ende durch das Wort „oder“ ersetzt.	bb) u n v e r ä n d e r t
cc) Folgende Nummer 3 wird angefügt:	cc) Folgende Nummer 3 wird angefügt:
„3. sein Grundstück mit einer oder mehreren Wohneinheiten zu bebauen, wenn in dem Bebauungsplan Wohnnutzungen zugelassen sind und wenn es sich um ein <i>durch Satzung der Gemeinde</i> bestimmtes Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt. <i>Auf die Satzung ist § 16 Absatz 2 entsprechend anzuwenden.</i> Dabei kann die Gemeinde auch ein den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechendes Maß der Nutzung anordnen.“	„3. sein Grundstück mit einer oder mehreren Wohneinheiten zu bebauen, wenn in dem Bebauungsplan Wohnnutzungen zugelassen sind und wenn es sich um ein nach § 201a bestimmtes Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt. Dabei kann die Gemeinde auch ein den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechendes Maß der Nutzung anordnen.“
	dd) Folgender Satz wird angefügt:
	„Die Wirksamkeit eines nach Satz 1 Nummer 3 erlassenen Baugebots wird durch das Ende der Geltungsdauer der Rechtsverordnung nach § 201a nicht berührt.“
b) Absatz 3 wird wie folgt gefasst:	b) u n v e r ä n d e r t
„(3) Die Gemeinde hat von dem Baugebot abzusehen, wenn die Durchführung des Vorhabens aus wirtschaftlichen Gründen einem Eigentümer nicht zuzumuten ist. Die Gemeinde hat weiter bis zum ... [einsetzen: Angabe des Tages und Monats des Inkrafttretens nach Artikel 4 dieses Gesetzes sowie die Jahreszahl des fünften auf das Inkrafttreten folgenden Jahres] von dem Baugebot abzusehen, wenn ein Eigentümer im Falle des Absatzes 1 Nummer 3 glaubhaft macht, dass	

Entwurf	Beschlüsse des 24. Ausschusses
ihm die Durchführung des Vorhabens aus Gründen des Erhalts der Entscheidungsbefugnis über die Nutzung des Grundstücks für seinen Ehegatten oder eine in gerader Linie verwandte Person nicht zuzumuten ist. Die Regelung ist zu evaluieren.“	
c) Nach Absatz 4 Satz 1 wird folgender Satz eingefügt:	c) Nach Absatz 4 Satz 1 wird folgender Satz eingefügt:
„In diesem Fall kann die Gemeinde das Grundstück zugunsten einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft, <i>eines gemeinwohlorientierten Wohnungsbauunternehmens, einer Wohnungsgenossenschaft oder einer gemeinwohlorientierten Stiftung</i> übernehmen, wenn diese innerhalb angemessener Frist in der Lage <i>sind</i> , das Baugebot zu erfüllen und sich hierzu <i>verpflichten</i> .“	„In diesem Fall kann die Gemeinde das Grundstück zugunsten einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft übernehmen, wenn diese innerhalb angemessener Frist in der Lage ist , das Baugebot zu erfüllen und sich hierzu verpflichtet .“
21. Nach § 176 wird folgender § 176a eingefügt:	17. Nach § 176 wird folgender § 176a eingefügt:
„§ 176a	„§ 176a
Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung	Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung
(1) Die Gemeinde kann ein städtebauliches Entwicklungskonzept beschließen, das Aussagen zum räumlichen Geltungsbereich, zu Zielen und zur Umsetzung von Maßnahmen enthält, die der Stärkung der Innenentwicklung dienen.	(1) u n v e r ä n d e r t
(2) Das städtebauliche Entwicklungskonzept nach Absatz 1 soll insbesondere der baulichen Nutzbarmachung auch von im Gemeindegebiet ohne Zusammenhang verteilt liegenden unbebauten oder <i>nur geringfügig bebauten</i> Grundstücken dienen. <i>Es kann insbesondere zur Begründung von Maßnahmen zur Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde, einschließlich der Begründung von Baugeboten, herangezogen werden.</i>	(2) Das städtebauliche Entwicklungskonzept nach Absatz 1 soll insbesondere der baulichen Nutzbarmachung auch von im Gemeindegebiet ohne Zusammenhang verteilt liegenden unbebauten oder brachliegenden Grundstücken dienen.
(3) Die Gemeinde kann ein städtebauliches Entwicklungskonzept nach Absatz 1 zum Bestandteil der Begründung eines Bebauungsplans machen.“	(3) u n v e r ä n d e r t
22. In § 196 Absatz 1 Satz 5 werden die Wörter „zum Ende“ durch die Wörter „zu Beginn“ ersetzt.	18. u n v e r ä n d e r t

Entwurf	Beschlüsse des 24. Ausschusses
23. Nach § 201 wird folgender § 201a eingefügt:	19. Nach § 201 wird folgender § 201a eingefügt:
„§ 201a	„§ 201a
<i>Begriff des Gebiets</i> mit einem angespannten Wohnungsmarkt	Verordnungsermächtigung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt
Ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt <i>im Sinne dieses Gesetzes</i> liegt vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn	Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt zu bestimmen. Die Rechtsverordnung nach Satz 1 gilt für die Anwendung der Regelungen in § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3, § 31 Absatz 3, § 175 Absatz 2 Satz 2 und § 176 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3. Ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn
1. die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,	1. u n v e r ä n d e r t
2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,	2. u n v e r ä n d e r t
3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder	3. u n v e r ä n d e r t
4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.“	4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.
	Eine Rechtsverordnung nach Satz 1 muss spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2026 außer Kraft treten. Sie muss begründet werden. Aus der Begründung muss sich ergeben, auf Grund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. Die betroffenen Gemeinden und die auf Landesebene bestehenden kommunalen Spitzenverbände sollen vor dem Erlass der Rechtsverordnung beteiligt werden.“
24. In § 212a Absatz 2 werden nach der Angabe „§ 135a Absatz 3“ die Wörter „, des Ersatzgeldes nach § 1a Absatz 3 Satz 6 in Verbindung mit § 135d“ eingefügt.	24. entfällt

Entwurf	Beschlüsse des 24. Ausschusses
25. Nach § 245c wird folgender § 245d eingefügt:	20. <i>u n v e r ä n d e r t</i>
„§ 245d	
Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland	
(1) § 34 Absatz 2 findet auf Baugebiete nach § 5a der Baunutzungsverordnung keine Anwendung.	
(2) Im Anwendungsbereich des § 34 Absatz 2 ist § 14 Absatz 1a der Baunutzungsverordnung nicht anzuwenden; für die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienenden Nebenanlagen gilt dort § 14 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung entsprechend.“	
26. § 246 wird wie folgt geändert:	21. § 246 wird wie folgt geändert:
a) Absatz 6 wird wie folgt gefasst:	a) <i>u n v e r ä n d e r t</i>
„(6) § 9 Absatz 2d gilt entsprechend für Pläne, die gemäß § 173 Absatz 3 Satz 1 des Bundesbaugesetzes in Verbindung mit § 233 Absatz 3 als Bebauungspläne fortgelten.“	
b) Nach Absatz 12 Satz 1 werden die folgenden Sätze eingefügt:	b) <i>u n v e r ä n d e r t</i>
„Die in Satz 1 genannte Frist von drei Jahren kann bei Vorliegen der dort genannten Befreiungsvoraussetzungen um weitere drei Jahre verlängert werden, längstens jedoch bis zum Ablauf des 31. Dezember 2027. Sofern die Frist bereits abgelaufen ist, gilt Satz 1 auch für die auf drei Jahre, längstens jedoch bis zum Ablauf des 31. Dezember 2027 zu befristende Fortsetzung der zuvor ausgeübten Nutzung einer bestehenden baulichen Anlage entsprechend.“	
c) <i>Nach Absatz 13 Satz 1 werden die folgenden Sätze eingefügt:</i>	c) Absatz 13 wird wie folgt geändert:
	aa) Nach Satz 1 werden die folgenden Sätze eingefügt:
„Die in Satz 1 Nummer 1 genannte Frist von drei Jahren kann um weitere drei Jahre, längstens jedoch bis zum Ablauf des 31. Dezember 2027 verlängert werden; für die Verlängerung gilt die Rechtsfolge des § 35 Absatz 4 Satz 1 entsprechend. Sofern die Frist	<i>u n v e r ä n d e r t</i>

Entwurf	Beschlüsse des 24. Ausschusses
bereits abgelaufen ist, gilt auch für die Entscheidung über die auf drei Jahre, längstens jedoch bis zum Ablauf des 31. Dezember 2027 zu befristende erneute Zulässigkeit einer bereits errichteten mobilen Unterkunft für Flüchtlinge oder Asylbegehrende die Rechtsfolge des § 35 Absatz 4 Satz 1 entsprechend.“	
	bb) In dem neuen Satz 6 wird die Angabe „Satz 2“ durch die Angabe „Satz 4“ und die Angabe „Satz 3“ durch die Angabe „Satz 5“ ersetzt.
	cc) In dem neuen Satz 7 wird die Angabe „Satz 2“ durch die Angabe „Satz 4“ ersetzt.
d) Nach Absatz 13 wird folgender Absatz 13a eingefügt:	d) u n v e r ä n d e r t
„(13a) Von den Absätzen 8 bis 13 darf nur Gebrauch gemacht werden, soweit dringend benötigte Unterkünfte im Gebiet der Gemeinde, in der sie entstehen sollen, nicht oder nicht rechtzeitig bereitgestellt werden können.“	
	e) In Absatz 14 Satz 6 wird die Angabe „Satz 3“ durch die Angabe „Satz 5“ ersetzt.
e) In den Absätzen 8 bis 13, 15 und 16 wird jeweils die Angabe „31. Dezember 2019“ durch die Wörter „Ablauf des 31. Dezember 2024“ ersetzt.	f) u n v e r ä n d e r t
f) In Absatz 17 werden die Angabe „31. Dezember 2019“ durch die Wörter „Ablauf des 31. Dezember 2024“ und die Angabe „8 bis 16“ durch die Wörter „8 bis 13 sowie 15 und 16“ ersetzt.	g) u n v e r ä n d e r t
	22. § 246b wird wie folgt gefasst:
	„§ 246b
	Sonderregelungen für Anlagen für gesundheitliche Zwecke im Zuge der COVID-19-Pandemie
	(1) Soweit Anlagen für gesundheitliche Zwecke zur Versorgung von Personen, die sich mit dem Coronavirus SARS-CoV-2 infiziert

Entwurf	Beschlüsse des 24. Ausschusses
	haben oder möglicherweise infiziert haben oder die gegen das Coronavirus SARS-CoV-2 geimpft oder auf dieses getestet werden sollen, im Gebiet der Gemeinde, in der sie im Wege der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen entstehen sollen, nicht oder nicht rechtzeitig bereitgestellt werden können, kann bei der Zulassung dieser Vorhaben bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften in erforderlichem Umfang, erforderlichenfalls auch befristet, unter der Voraussetzung abgewichen werden, dass Vorhabenträger der Bund, ein Land, ein Landkreis oder eine Gemeinde oder ein im Auftrag eines der Vorgenannten tätiger Dritter ist. Zuständig ist die höhere Verwaltungsbehörde. Die Gemeinde ist anzuhören; diese Anhörung tritt auch an die Stelle des in § 14 Absatz 2 Satz 2 vorgesehenen Einvernehmens. Satz 3 findet keine Anwendung, wenn Vorhabenträger die Gemeinde oder in deren Auftrag ein Dritter ist. Für Vorhaben nach Satz 1 gilt § 35 Absatz 5 Satz 2 erster Halbsatz und Satz 3 entsprechend. § 246 Absatz 13 Satz 5 gilt entsprechend auch bei zwischenzeitlichen Nutzungsänderungen zu Anlagen für gesundheitliche Zwecke nach Satz 1. Die Rückbauverpflichtung nach Satz 5 entfällt, wenn eine nach Satz 6 zulässige Nutzung aufgenommen wird oder wenn sich die Zulässigkeit der nachfolgenden Nutzung aus § 30 Absatz 1, 2 oder § 33 ergibt. Die Sicherstellung der Rückbauverpflichtung nach Satz 5 in entsprechender Anwendung des § 35 Absatz 5 Satz 3 ist nicht erforderlich, wenn Vorhabenträger der Bund, ein Land, ein Landkreis oder eine Gemeinde ist. Wenn Vorhabenträger der Bund, ein Land, ein Landkreis oder ein im Auftrag eines der Vorgenannten tätiger Dritter ist, gilt § 37 Absatz 3 entsprechend; im Übrigen findet § 37 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 auf Vorhaben nach Satz 1 keine Anwendung.
	(2) In Verfahren zur Genehmigung von baulichen Anlagen im Sinne des Absatzes 1 Satz 1 gilt bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 das Einvernehmen abweichend von § 36 Absatz 2 Satz 2 als erteilt, wenn es nicht innerhalb eines Monats verweigert wird.

Entwurf	Beschlüsse des 24. Ausschusses
	(3) Bei Vorhaben nach Absatz 1 im Außenbereich gilt § 18 Absatz 3 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 entsprechend.
	(4) Die Befristung in Absatz 1 Satz 1 bezieht sich nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Zulassungsverfahren von der Vorschrift Gebrauch gemacht werden kann.“
27. Nach § 249 wird folgender § 250 eingefügt:	23. Nach § 249 wird folgender § 250 eingefügt:
„§ 250	„§ 250
Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten	Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten
(1) Sofern Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten vorliegen und diese Gebiete nach Satz 2 bestimmt sind, bedarf bei <i>bereits bestehenden</i> Wohngebäuden die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes der Genehmigung. Die Landesregierungen werden ermächtigt, die Gebiete nach Satz 1 durch Rechtsverordnung zu bestimmen, die spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2025 außer Kraft treten muss.	(1) Sofern Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne von § 201a Satz 3 und 4 vorliegen und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind, bedarf bei Wohngebäuden, die bereits am Tag des Inkrafttretens der Rechtsverordnung nach Satz 3 bestanden , die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes der Genehmigung. Das Genehmigungserfordernis nach Satz 1 gilt nicht, wenn sich in dem Wohngebäude nicht mehr als fünf Wohnungen befinden. Die Landesregierungen werden ermächtigt, die Gebiete nach Satz 1 durch Rechtsverordnung zu bestimmen, die spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2025 außer Kraft treten muss. Sie muss begründet werden. Aus der Begründung muss sich ergeben, auf Grund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. In der Rechtsverordnung nach Satz 3 kann eine von Satz 2 abweichende Anzahl an Wohnungen bestimmt werden; diese Anzahl kann zwischen drei und 15 liegen.
(2) Zuständig für die Genehmigung ist die von der Landesregierung bestimmte Stelle. § 173 Absatz 3 gilt entsprechend.	(2) u n v e r ä n d e r t
(3) Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn	(3) Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn
1. das Grundstück zu einem Nachlass gehört und Wohnungseigentum oder Teileigentum zugunsten von Miterben oder Vermächtnisnehmern begründet werden soll,	1. u n v e r ä n d e r t

Entwurf	Beschlüsse des 24. Ausschusses
2. das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an Familienangehörige des Eigentümers veräußert werden soll,	2. u n v e r ä n d e r t
3. das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an mindestens zwei Drittel der Mieter veräußert werden soll,	3. u n v e r ä n d e r t
4. auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls ein Absehen von der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht mehr zumutbar ist oder	4. u n v e r ä n d e r t
5. ohne die Genehmigung Ansprüche Dritter auf Übertragung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht erfüllt werden können, zu deren Sicherung vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist.	5. u n v e r ä n d e r t
In der Genehmigung kann bestimmt werden, dass auch die Veräußerung von Wohnungseigentum oder Teileigentum der Genehmigung entsprechend Satz 1 Nummer 1 bis 3 bedarf. Diese Genehmigungspflicht ist in das Wohnungs- oder Teileigentumsgrundbuch einzutragen; die Eintragung erfolgt auf Ersuchen der nach Absatz 2 Satz 1 zuständigen Stelle. Die Genehmigungspflicht erlischt mit Außerkrafttreten der Verordnung nach Absatz 1 Satz 2.	In der Genehmigung kann bestimmt werden, dass auch die Veräußerung von Wohnungseigentum oder Teileigentum der Genehmigung entsprechend Satz 1 Nummer 1 bis 3 bedarf. Diese Genehmigungspflicht ist in das Wohnungs- oder Teileigentumsgrundbuch einzutragen; die Eintragung erfolgt auf Ersuchen der nach Absatz 2 Satz 1 zuständigen Stelle. Die Genehmigungspflicht erlischt mit Außerkrafttreten der Verordnung nach Absatz 1 Satz 3.
(4) Unter der Voraussetzung von Absatz 3 Satz 1 kann die Genehmigung mit einer Auflage erteilt werden.	(4) Unbeschadet des Absatzes 3 darf eine Genehmigung nur versagt werden, wenn dies für die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnraum erforderlich ist. Unter der Voraussetzung von Satz 1 kann die Genehmigung mit einer Auflage erteilt werden.
(5) Bei einem Grundstück, das im Geltungsbereich einer Rechtsverordnung nach Absatz 1 Satz 2 liegt, darf das Grundbuchamt die Eintragungen in das Grundbuch nur vornehmen, wenn ihm die Genehmigung nachgewiesen ist. Mit der Eintragung gilt die Genehmigung als erteilt.	(5) Bei einem Grundstück, das im Geltungsbereich einer Rechtsverordnung nach Absatz 1 Satz 3 liegt, darf das Grundbuchamt die Eintragungen in das Grundbuch nur vornehmen, wenn ihm die Genehmigung oder das Nichtbestehen der Genehmigungspflicht nachgewiesen ist. Mit der Eintragung gilt die Genehmigung als erteilt.
(6) Der Genehmigung nach Absatz 1 Satz 1 bedarf ferner	(6) u n v e r ä n d e r t
1. die Begründung der in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte,	
2. die Begründung von Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs	

Entwurf	Beschlüsse des 24. Ausschusses
an Grundstücken mit Wohngebäuden, wenn zugleich nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs im Grundbuch als Belastung eingetragen werden soll, dass Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist, sowie	
3. bei bestehendem Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden eine im Grundbuch als Belastung einzutragende Regelung nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, wonach Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist.	
Die Bestimmungen der Absätze 2 bis 5 gelten sinngemäß.	
(7) Diese Vorschrift geht im räumlichen Anwendungsbereich von Rechtsverordnungen nach Absatz 1 Satz 2 den Rechtsverordnungen nach § 172 Absatz 1 Satz 4 vor.“	(7) Diese Vorschrift geht im räumlichen Anwendungsbereich von Rechtsverordnungen nach Absatz 1 Satz 3 den Rechtsverordnungen nach § 172 Absatz 1 Satz 4 vor. Satz 1 findet keine Anwendung, wenn nach Absatz 1 Satz 2 und 6 keine Genehmigungspflicht besteht. “
Artikel 2	Artikel 2
Änderung der Baunutzungsverordnung	Änderung der Baunutzungsverordnung
Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) wird wie folgt geändert:	Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) wird wie folgt geändert:
1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:	1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:
a) Nach der Angabe zu § 5 wird folgende Angabe eingefügt:	a) u n v e r ä n d e r t
„§ 5a Dörfliche Wohngebiete“.	
	b) In der Angabe zu § 17 wird das Wort „Obergrenzen“ durch das Wort „Orientierungswerte“ ersetzt.

Entwurf	Beschlüsse des 24. Ausschusses
b) Nach der Angabe zu § 25d wird folgende Angabe eingefügt:	c) u n v e r ä n d e r t
„§ 25e Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland“.	
2. § 1 Absatz 2 wird wie folgt geändert:	2. u n v e r ä n d e r t
a) Nach Nummer 5 wird folgende Nummer 6 eingefügt:	
„6. dörfliche Wohngebiete (MDW)“.	
b) Die bisherigen Nummern 6 bis 11 werden die Nummern 7 bis 12.	
3. Nach § 5 wird folgender § 5a eingefügt:	3. u n v e r ä n d e r t
„§ 5a	
Dörfliche Wohngebiete	
(1) Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.	
(2) Zulässig sind	
1. Wohngebäude,	
2. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,	
3. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,	
4. nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,	
5. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,	
6. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,	
7. sonstige Gewerbebetriebe,	
8. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.	
(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden	

Entwurf	Beschlüsse des 24. Ausschusses
1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,	
2. Gartenbaubetriebe,	
3. Tankstellen.“	
4. § 13a wird wie folgt geändert:	4. u n v e r ä n d e r t
a) In Satz 1 werden nach den Wörtern „§ 5 Absatz 2 Nummer 6,“ die Wörter „§ 5a Absatz 2 Nummer 7,“ eingefügt.	
b) In Satz 2 werden nach den Wörtern „§ 5 Absatz 2 Nummer 5,“ die Wörter „§ 5a Absatz 2 Nummer 6,“ eingefügt.	
5. § 14 wird wie folgt geändert:	5. § 14 wird wie folgt geändert:
a) Nach Absatz 1 wird folgender Absatz 1a eingefügt:	a) Nach Absatz 1 wird folgender Absatz 1a eingefügt:
„(1a) In den Baugebieten nach den §§ 2 bis 13 sind Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen, zulässig; Absatz 1 Satz 3 gilt entsprechend.“	„(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.	b) u n v e r ä n d e r t
6. § 17 wird wie folgt gefasst:	6. u n v e r ä n d e r t
„§ 17	
Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung	
Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 bestehen, auch wenn eine Geschossflächenzahl oder eine Baumassenzahl nicht dargestellt oder festgesetzt wird, folgende Orientierungswerte für Obergrenzen:	

Entwurf

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

Beschlüsse des 24. Ausschusses

u n v e r ä n d e r t

Entwurf	Beschlüsse des 24. Ausschusses
In Wochenendhausgebieten und Ferienhausgebieten dürfen die Orientierungswerte für Obergrenzen nach Satz 1 nicht überschritten werden.“	
7. Nach § 25d wird folgender § 25e eingefügt:	7. u n v e r ä n d e r t
„§ 25e	
Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland	
Ist der Entwurf eines Bauleitplans vor dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 4 dieses Gesetzes] nach § 3 Absatz 2 des Baugesetzbuchs oder nach dem Planungssicherstellungsgesetz öffentlich ausgelegt worden, ist auf ihn diese Verordnung in der bis zum ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 4 dieses Gesetzes] geltenden Fassung anzuwenden. Das Recht der Gemeinde, das Verfahren zur Aufstellung des Bauleitplans erneut einzuleiten, bleibt unberührt.“	

Entwurf	Beschlüsse des 24. Ausschusses
Artikel 3	Artikel 3
Änderung der Planzeichenverordnung	u n v e r ä n d e r t
Die Anlage zur Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:	
1. Nach Nummer 1.2.1. wird folgende Nummer 1.2.2. eingefügt:	
„1.2.2. Dörfliche Wohngebiete (§ 5a BauNVO) MDW  MDW “.	
2. Die bisherigen Nummern 1.2.2. bis 1.2.4. werden die Nummern 1.2.3. bis 1.2.5.	
Artikel 4	Artikel 4
Inkrafttreten	Inkrafttreten
Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.	Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Bericht der Abgeordneten Torsten Schweiger, Claudia Tausend, Udo Theodor Hemmelgarn, Daniel Föst, Caren Lay und Daniela Wagner

I. Überweisung

Zu Buchstabe a

Der Gesetzentwurf auf **Drucksache 19/24838** wurde in der 206. Sitzung des Deutschen Bundestages am 28. Januar 2021 erstmals beraten und zur federführenden Beratung an den Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen und zur Mitberatung an den Sportausschuss, den Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz, den Ausschuss für Verkehr und digitale Infrastruktur, den Ausschuss für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit überwiesen. Der Parlamentarische Beirat für nachhaltige Entwicklung wurde gutachtlich beteiligt.

Die Stellungnahme des Bundesrates und die Gegenäußerung der Bundesregierung auf **Drucksache 19/26023** wurden ebenfalls in der 206. Sitzung des Deutschen Bundestages am 28. Januar 2021 gemäß § 80 Absatz 3 der Geschäftsordnung zur federführenden Beratung an den Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen und zur Mitberatung an Sportausschuss, den Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz, den Ausschuss für Verkehr und digitale Infrastruktur, den Ausschuss für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit überwiesen.

Zu Buchstabe b

Der Antrag der Fraktion der FDP auf **Drucksache 19/16833** wurde in der 143. Sitzung des Deutschen Bundestages am 30. Januar 2020 erstmals beraten und zur federführenden Beratung an den Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen und zur Mitberatung an den Ausschuss für Kultur und Medien überwiesen.

Zu Buchstabe c

Der Antrag der Fraktion der FDP auf **Drucksache 19/26190** wurde in der 206. Sitzung des Deutschen Bundestages am 28. Januar 2021 erstmals beraten und zur Beratung an den Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen überwiesen.

Zu Buchstabe d

Der Antrag der Fraktion DIE LINKE. auf **Drucksache 19/14156** wurde in der 124. Sitzung des Deutschen Bundestages am 7. November 2019 erstmals beraten und zur federführenden Beratung an den Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen und zur Mitberatung an den Ausschuss für Kultur und Medien überwiesen.

Zu Buchstabe e

Der Antrag der Fraktion DIE LINKE. auf **Drucksache 19/16043** wurde in der 137. Sitzung des Deutschen Bundestages am 19. Dezember 2019 erstmals beraten und zur federführenden Beratung an den Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen und zur Mitberatung an den Finanzausschuss und den Haushaltsausschuss überwiesen.

Zu Buchstabe f

Der Antrag der Fraktion DIE LINKE. auf **Drucksache 19/22594** wurde in der 183. Sitzung des Deutschen Bundestages am 8. Oktober 2020 erstmals beraten und zur federführenden Beratung an den Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen und zur Mitberatung an den Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz überwiesen.

Zu Buchstabe g

Der Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN auf **Drucksache 19/15121** wurde in der 127. Sitzung des Deutschen Bundestages am 14. November 2019 erstmals beraten und zur federführenden Beratung an den Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen und zur Mitberatung an den Ausschuss für Kultur und Medien überwiesen.

Zu Buchstabe h

Der Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN auf **Drucksache 19/16047** wurde in der 137. Sitzung des Deutschen Bundestages am 19. Dezember 2019 erstmals beraten und zur federführenden Beratung an den Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen und zur Mitberatung an den Finanzausschuss, den Ausschuss für Wirtschaft und Energie, den Ausschuss für Ernährung und Landwirtschaft, den Ausschuss für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit sowie den Ausschuss für Kultur und Medien überwiesen.

Zu Buchstabe i

Der Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN auf **Drucksache 19/21531** wurde in der 176. Sitzung des Deutschen Bundestages am 17. September 2020 erstmals beraten und zur federführenden Beratung an den Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen und zur Mitberatung an den Ausschuss für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit überwiesen.

II. Wesentlicher Inhalt der Vorlagen

Zu Buchstabe a

Damit die Gemeinden einfacher Bauland mobilisieren können und um die Möglichkeiten des Flächenzugriffs der Gemeinden zu stärken, sieht der Gesetzentwurf der Bundesregierung auf Bundestagsdrucksachen 19/24838, 19/26023 überwiegend Änderungen des Baugesetzbuchs (BauGB) vor. Wesentliche Regelungsinhalte sollen sein:

- die Einführung eines neuen sektoralen Bebauungsplantyps für den Wohnungsbau,
- die Erweiterung der Befreiungsmöglichkeiten und weitere Erleichterungen für das Bauen im Innen- und Außenbereich,
- die Erweiterung des Anwendungsbereichs der gemeindlichen Vorkaufsrechte für die leichtere Mobilisierung von Flächen für den Wohnungsbau,
- die Erweiterung des Anwendungsbereichs des Baugebots für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten und
- die Schaffung einer Grundlage für städtebauliche Konzepte der Innenentwicklung.

Zur Erleichterung des Ziels der Mobilisierung von Bauland sollen in der Baunutzungsverordnung die neue Baugebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet“ eingeführt und die Obergrenzen, die bisher für Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung galten, als Orientierungswerte ausgestaltet werden, um mehr Flexibilität bei der Ausweisung, insbesondere von Flächen für den Wohnungsbau im Hinblick auf die Bebauungsdichte, zu erreichen.

Mit dem Gesetzentwurf sollen außerdem einzelne städtebauliche Anliegen aufgegriffen werden. Dazu gehören auch Klarstellungen, die die Bedeutung grüner Infrastruktur in Städten und Gemeinden, insbesondere für den Klimaschutz und die Klimaanpassung, hervorheben.

Des Weiteren enthält der Gesetzentwurf Änderungen zur Unterstützung des Mobilfunkausbaus mit dem Ziel der flächendeckenden Mobilfunkversorgung und der Elektromobilität.

Überdies enthält der Entwurf in Umsetzung der Beschlüsse des Wohngipfels einen Vorschlag zur Reduzierung der Möglichkeiten, Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umzuwandeln (§ 250 BauGB). Die vorgeschlagene Umwandlungsregelung enthält einen Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in angespannten Wohnungsmärkten. Dabei seien zur Wahrung berechtigter Interessen der Eigentümer Ansprüche auf Genehmigung, z. B. bei wirtschaftlicher Unzumutbarkeit, vorgesehen.

Der Koalitionsvertrag sieht weiterhin vor, das Bauplanungsrecht und die immissionsschutzrechtlichen Vorschriften besser aufeinander abzustimmen, um die Kommunen in die Lage zu versetzen, mit Nutzungskonflikten vor Ort umzugehen und eine bessere Nutzungsmischung zu ermöglichen (Zeilen 5121 bis 5124). Aufgrund der Empfehlungen der Baulandkommission habe eine gemeinsame Arbeitsgruppe von Bauministerkonferenz (BMK) und Umweltministerkonferenz (UMK) hierzu einen Vorschlag erarbeitet, um im Wege einer befristeten Ausnahmeregelung in der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) für die nach Ansicht der Arbeitsgruppe wenigen Konfliktlagen, die nicht mit den bestehenden rechtlichen und planerischen Instrumenten gelöst werden könnten, zusätzliche Lösungsoptionen zu eröffnen. Eine solche sogenannte Experimentierklausel solle Gegenstand eines gesonderten Regelungsvorhabens sein.

Der Bundesrat begrüßt in seiner Stellungnahme auf Drucksache 19/26023 die mit dem Gesetzentwurf auf den Weg gebrachten Änderungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung. Sie seien dringend erforderlich, damit Städte und Gemeinden das bauplanungsrechtliche Instrumentarium mit Blick auf die verstärkte Schaffung von Wohnungsbauflächen künftig effektiver wahrnehmen könnten. Sie erleichterten die Nachverdichtung und unterstützen Kommunen dabei, Bauland zu mobilisieren und für bezahlbaren Wohnraum zu sorgen, vor allem dort, wo Wohnungen knapp seien. Mit den vorgesehenen Anpassungen des bauplanungsrechtlichen Instrumentariums liege ein Maßnahmenpaket vor, das die Interessen von Mieterinnen und Mietern, Eigentümerinnen und Eigentümern und Investorinnen und Investoren ausgewogen berücksichtige. Der Bundesrat schlägt 15 Änderungen vor, zu denen die Bundesregierung in ihrer Gegenäußerung jeweils einzeln Stellung genommen hat.

Zu Buchstabe b

Der Antrag der Fraktion der FDP auf Drucksache 19/16833 beinhaltet im Wesentlichen, dass der Deutsche Bundestag die Bundesregierung auffordern solle, Maßnahmen zu ergreifen, die die Clubszene und Kreativwirtschaft unterstützen, indem durch ein Bündel von Maßnahmen deren wirtschaftliche Bedeutung als Arbeitgeber, Arbeitnehmer und Selbständige, deren baukulturelle und raumpolitische Leistungen sowie deren kulturellen Leistungen gewürdigt würden. Gefordert werden insbesondere eine Bürokratieentlastung, Prüfungen der Einstufung von Clubs als (bau)kulturelles Erbe, einer Neueinordnung von Clubs in der Baunutzungsverordnung und der Angemessenheit der TA Lärm.

Zu Buchstabe c

Wesentlicher Inhalt des Antrags der Fraktion der FDP auf Drucksache 19/26190 ist, dass der Deutsche Bundestag die Bundesregierung auffordern solle, dem Deutschen Bundestag einen neuen Entwurf für ein Gesetz zur Schaffung und Mobilisierung von Bauland und Wohnraum vorzulegen, in dem insbesondere von Eingriffsmöglichkeiten der Kommunen und Länder in Eigentumsrechte abgesehen werde. Darüber hinaus seien weitere Maßnahmen zu ergreifen – wie die Einrichtung eines Bundesplanungsfonds, den Start einer Umbau und Dächeroffensive und die Einführung einer Experimentierklausel zur TA Lärm – und im Rahmen der nächsten Bauministerkonferenz die Aufnahme der Genehmigungsfiktion nach bayerischem Modell in die Musterbauordnung zu initiieren.

Zu Buchstabe d

Die Fraktion DIE LINKE. hat einen Antrag auf Drucksache 19/14156 vorgelegt, mit dem der Deutsche Bundestag die Bundesregierung auffordern solle, ein Konzept gegen Clubsterben zu entwerfen, dass verschiedene Maßnahmen und entsprechende Gesetzesvorlagen beinhalte. Insbesondere sollten Clubs als kulturelle Einrichtungen anerkannt, Clubs, die kulturelle und künstlerische Zwecke verfolgen, in der Baunutzungsverordnung als Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke behandelt, Änderungen im Baugesetzbuch vorgenommen (Kulturschutzgebiete, Baugebietskategorie „Kulturgebiet“), Lärmschutzregularien auf Angemessenheit geprüft, das Agent-of-Change-Prinzip verwendet und mietrechtlicher Schutz gewährt werden.

Zu Buchstabe e

Der Antrag der Fraktion DIE LINKE. auf Drucksache 19/16043 hat im Wesentlichen zum Inhalt, dass der Deutsche Bundestag die Bundesregierung auffordern solle, einen Entwurf für ein Bodensicherungsgesetz vorzulegen, der unter anderem einen Privatisierungsstopp für bundeseigenen Grundstücke vorsehe, einen Gesetzentwurf für eine Neuordnung des Bundesliegenschaftsvermögens vorzulegen, den Anteil des Bodeneigentums von Bund, Ländern und Kommunen zu erhöhen – insbesondere durch ein Bodenankaufprogramm und einen Bodensicherungsfonds –, einen Gesetzentwurf für eine umfassende Reform des Baugesetzbuches vorzulegen – mit Änderungen beim kommunalen Vorkaufsrecht und beim Baugebot –, die Bodenpreise zu regulieren und Transparenz beim

Eigentum von Boden herzustellen sowie einen Gesetzentwurf vorzulegen, um das Steuerrecht so umzugestalten, dass Spekulationen mit Boden erschwert, leistungslose Bodengewinne abgeschöpft sowie gemeinnützige und kommunale Wohnungsunternehmen steuerlich begünstigt würden.

Zu Buchstabe f

Wesentlicher Inhalt des Antrags der Fraktion DIE LINKE. auf Drucksache 19/22594 ist, dass der Deutsche Bundestag die Bundesregierung auffordern solle, einen Gesetzentwurf zur Änderung des Baugesetzbuchs vorzulegen, der insbesondere die Eingriffsmöglichkeiten der Kommunen sowie die Rechte der Mieter*innen bei Verkäufen von Grundstücken und Immobilien stärke, indem das kommunale Vorkaufsrechte ausgedehnt und reformiert sowie in bestimmten Fällen Hausgemeinschaften von Mieter*innen ein preislimitiertes Vorkaufsrecht eingeräumt werde, und der Umwandlungen von Mietwohnungen in Wohneigentum in Gebieten mit sozialen Erhaltungssatzungen und in bereits festgelegten Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten ausnahmslos verbiete. Kommunen sollten darüber hinaus Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt bestimmen dürfen, in denen solche Umwandlungen auf wenige Einzelausnahmen begrenzt seien.

Zu Buchstabe g

Die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN hat einen Antrag auf Drucksache 19/15121 vorgelegt, mit dem der Deutsche Bundestag die Bundesregierung auffordern solle, im Rahmen eines Gesamtkonzepts zur Musikförderung und durch Einzelmaßnahmen dafür Sorge zu tragen dass Club- und Livemusikstättenkultur ermöglicht und nicht verhindert werde. Insbesondere sollten die Clubs in der Baunutzungsverordnung als Kultureinrichtungen definiert und bei der Verbesserung des Schallschutzes unterstützt, das Agent-of-Change-Prinzip und die Möglichkeit der Ausweisung von Kulturerhaltungsgebieten eingeführt, die Verbindlichkeit von Clubkatastern verbessert, besonderer mietrechtlicher Schutz festgeschrieben, die Branche bei der Erhebung der Kennzahlen unterstützt, Förderprogramme deutlich aufgestockt und die Maßnahmen evaluiert werden.

Zu Buchstabe h

Der Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN auf Drucksache 19/16047 hat im Wesentlichen zum Inhalt, dass der Deutsche Bundestag die Bundesregierung auffordern solle, durch eine Reihe von Maßnahmen ungenutztes Bauland zu aktivieren, die soziale Bodennutzung zu stärken und die Spekulation mit Bauland zu unterbinden, es Kommunen zu erleichtern, sowohl die soziale Mischung in Stadtvierteln zu erhalten und den sozialen Wohnungsbau voranzubringen, als auch die Nutzungsmischung von Wohnen, Handwerk, kleinteiligem Gewerbe, Handel und Kultur in Stadtvierteln zu schützen, mehr Raum für Kinder und Jugendliche in Städten zu schaffen, die Barrierefreiheit und Inklusion von Menschen mit Behinderungen und Mobilitätseinschränkungen im öffentlichen Raum zu fördern, die Innenentwicklung zu stärken und den Flächenfraß zu reduzieren, Stadtgrün und das Schwammstadtkonzept zu stärken sowie Natur- und Artenschutz zu berücksichtigen.

Zu Buchstabe i

Mit ihrem Antrag auf Drucksache 19/21531 will die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN erreichen, dass der Deutsche Bundestag die Bundesregierung insbesondere auffordert, es zu erleichtern, Freiräume für Erholung und Natur in den Städten und Gemeinden zu schaffen, ein neues Programm „Grüne Freiräume und Wasser für coole Städte“ aufzulegen, Förderprogramme des Bundes um die Aspekte „Stadtnatur und Stadtgrün zu erweitern, den gesamtstädtischen Bezug der Förderung zu stärken, die großräumige Grünvernetzung zu stärken, das Bauplanungs- und Naturschutzrecht in mehreren Punkten anzupassen, die Entwicklung von Flächen mit verschiedenen Nutzungen zu stärken, von Aufweichungen des Waldbegriffs abzusehen, Natur- und Artenschutz sowie die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung frühzeitig in Planverfahren zu berücksichtigen und sowohl die Integration einer Begrünungspflicht baulicher Anlagen in die Musterbauordnung zu prüfen, als auch das Einplanen eines festgelegten Faktors der Bausumme bei energetischen Gebäudesanierungen für den Artenschutz im und am Gebäude.

III. Stellungnahmen der mitberatenden Ausschüsse

Zu Buchstabe a

Der **Sportausschuss** hat in seiner 74. Sitzung am 5. Mai 2021 mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen AfD, FDP, DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Annahme des Gesetzentwurfs auf Drucksachen 19/24838, 19/26023 in der durch den Änderungsantrag der Fraktionen der CDU/CSU und SPD auf Ausschussdrucksache 19(24)297 geänderten Fassung empfohlen.

Weiterhin empfiehlt er mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD, FDP, DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Fraktion der AfD, den Entschließungsantrag der Fraktionen der CDU/CSU und SPD auf Ausschussdrucksache 19(24)298 anzunehmen.

Der **Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz** hat in seiner 148. Sitzung am 5. Mai 2021 mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen AfD, FDP, DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Annahme des Gesetzentwurfs auf Drucksachen 19/24838, 19/26023 in der Fassung des Änderungsantrags der Fraktionen der CDU/CSU und SPD auf Ausschussdrucksache 19(24)297 empfohlen.

Darüber hinaus empfiehlt er mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD, FDP, DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Fraktion der AfD, den Entschließungsantrag der Fraktionen der CDU/CSU und SPD auf Ausschussdrucksache 19(24)298 anzunehmen.

Der **Ausschuss für Verkehr und digitale Infrastruktur** hat in seiner 112. Sitzung am 5. Mai 2021 mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen AfD, FDP, DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Annahme des Gesetzentwurfs auf Drucksachen 19/24838, 19/26023 empfohlen.

Der **Ausschuss für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit** hat in seiner 109. Sitzung am 5. Mai 2021 mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen AfD, FDP, DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Annahme des Gesetzentwurfs auf Drucksachen 19/24838, 19/26023 in der durch den Änderungsantrag der Fraktionen der CDU/CSU und SPD auf Ausschussdrucksache 19(24)297 geänderten Fassung empfohlen.

Weiterhin empfiehlt er mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD, DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Fraktion der AfD und bei Stimmenthaltung der Fraktion der FDP, den Entschließungsantrag der Fraktionen der CDU/CSU und SPD auf Ausschussdrucksache 19(24)298 anzunehmen.

Zu Buchstabe b

Der **Ausschuss für Kultur und Medien** hat in seiner 72. Sitzung am 5. Mai 2021 mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD, AfD und DIE LINKE. gegen die Stimmen der Fraktion der FDP bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Ablehnung des Antrags auf Drucksache 19/16833 empfohlen.

Zu Buchstabe c

Drucksache 19/26190 wurde nicht an mitberatende Ausschüsse überwiesen.

Zu Buchstabe d

Der **Ausschuss für Kultur und Medien** hat in seiner 72. Sitzung am 5. Mai 2021 mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Ablehnung des Antrags auf Drucksache 19/14156 empfohlen.

Zu Buchstabe e

Der **Finanzausschuss** hat in seiner 139. Sitzung am 5. Mai 2021 mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktion DIE LINKE. bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Ablehnung des Antrags auf Drucksache 19/16043 empfohlen.

Der **Haushaltsausschuss** hat in seiner 97. Sitzung am 5. Mai 2021 mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktion DIE LINKE. bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Ablehnung des Antrags auf Drucksache 19/16043 empfohlen.

Zu Buchstabe f

Der **Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz** hat in seiner 148. Sitzung am 5. Mai 2021 mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktion DIE LINKE. bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Ablehnung des Antrags auf Drucksache 19/22594 empfohlen.

Zu Buchstabe g

Der **Ausschuss für Kultur und Medien** hat in seiner 72. Sitzung am 5. Mai 2021 mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Ablehnung des Antrags auf Drucksache 19/15121 empfohlen.

Zu Buchstabe h

Der **Finanzausschuss** hat in seiner 139. Sitzung am 5. Mai 2021 mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bei Stimmenthaltung der Fraktion DIE LINKE. die Ablehnung des Antrags auf Drucksache 19/16047 empfohlen.

Der **Ausschuss für Wirtschaft und Energie** hat in seiner 117. Sitzung am 5. Mai 2021 mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bei Stimmenthaltung der Fraktion DIE LINKE. die Ablehnung des Antrags auf Drucksache 19/16047 empfohlen.

Der **Ausschuss für Ernährung und Landwirtschaft** hat in seiner 82. Sitzung am 5. Mai 2021 mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bei Stimmenthaltung der Fraktion DIE LINKE. die Ablehnung des Antrags auf Drucksache 19/16047 empfohlen.

Der **Ausschuss für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit** hat in seiner 109. Sitzung am 5. Mai 2021 mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bei Stimmenthaltung der Fraktion DIE LINKE. die Ablehnung des Antrags auf Drucksache 19/16047 empfohlen.

Der **Ausschuss für Kultur und Medien** hat in seiner 72. Sitzung am 5. Mai 2021 mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bei Stimmenthaltung der Fraktion DIE LINKE. die Ablehnung des Antrags auf Drucksache 19/16047 empfohlen.

Zu Buchstabe i

Der **Ausschuss für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit** hat in seiner 88. Sitzung am 25. November 2020 mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Ablehnung des Antrags auf Drucksache 19/21531 empfohlen.

IV. Gutachtliche Stellungnahme des Parlamentarischen Beirats für nachhaltige Entwicklung

Zu Buchstabe a

Im Rahmen seines Auftrags zur Überprüfung von Gesetzentwürfen und Verordnungen der Bundesregierung auf Vereinbarkeit mit der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie hat sich der Parlamentarische Beirat für nachhaltige Entwicklung gemäß Einsetzungsantrag (Drucksache 19/1837) in seiner 62. Sitzung am 18. November 2020 mit dem Entwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) befasst und die Ergebnisse in Ausschussdrucksache 19(26)86-1 übermittelt.

Eine Nachhaltigkeitsrelevanz des Gesetzentwurfes sei gegeben. Der Bezug zur nationalen Nachhaltigkeitsstrategie ergebe sich hinsichtlich folgender Sustainable Development Goals (SDGs), Indikatorenbereiche und Indikatoren: SDG 11 Nachhaltige Städte und Gemeinden, Indikatorenbereich 11.1 Flächeninanspruchnahme und Indikator 15.1 Artenvielfalt: Artenvielfalt und Landschaftsqualität.

Die Darstellung der Nachhaltigkeitsprüfung sei plausibel. Eine Prüfbitte sei daher nicht erforderlich.

Zu den Buchstaben b bis i

Der Parlamentarische Beirat prüft nur Gesetzentwürfe der Bundesregierung.

V. Öffentliche Anhörung und öffentliches Fachgespräch

1. Der Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen hat in seiner 70. Sitzung am 22. Februar 2021 eine öffentliche Anhörung zum Gesetzentwurf der Bundesregierung auf Drucksachen 19/24838, 19/26023, zu den unter den Buchstaben b bis i genannten Anträgen und dem Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN „Mit Stadtentwicklung Innenstädte und Ortskerne lebendig halten – Kleine Gewerbe schützen und Stadt der kurzen Wege stärken aufgeführten“ auf Drucksache 19/19143 durchgeführt.

Dazu hat der Ausschuss folgende Verbände und Sachverständige eingeladen:

RA Johannes Bohl, Fachanwalt Verwaltungsrecht, Gesellschaft für die Prüfung der Umweltverträglichkeit e. V.

Bernd Düsterdiek, Referatsleiter Dezernat Umwelt und Städtebau, Deutscher Städte- und Gemeindebund

Andreas Ibel, Präsident Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW)

Dr. Till Kemper M. A., HFK Rechtsanwälte PartGmbH

Hilmar von Lojewski, Beigeordneter und Leiter des Dezernats Stadtentwicklung, Bauen, Wohnen und Verkehr, Deutscher Städtetag

Dr. Friederike Mechel, Leiterin des Bereichs Recht, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Hamburg

Aygül Özkan, Geschäftsführerin ZIA, Zentraler Immobilien Ausschuss e. V.

Dr. Kay Ruge, Beigeordneter Verfassung, Europa, Neue Medien, Bauen und Umwelt, Deutscher Landkreistag

Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bauen und Gleichstellung, Nordrhein-Westfalen

Stephan Reiß-Schmidt, Stadtdirektor a. D., Münchner Initiative für ein soziales Bodenrecht

Lukas Siebenkotten, Präsident Deutscher Mieterbund e. V.

Dr. Kai H. Warnecke, Präsident Haus und Grund Deutschland e. V.

Die Ergebnisse sind in die Beratungen des Ausschusses eingeflossen. Die schriftlichen Stellungnahmen der geladenen Sachverständigen auf den Ausschussdrucksachen 19(24)264, 19(24)265-A bis 19(24)265-I, 19(24)266-A bis 19(24)266-G sowie das Wortprotokoll der 70. Sitzung wurden der Öffentlichkeit über das Internet zugänglich gemacht (bundestag.de/bau).

2. Der Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen hat in seiner 42. Sitzung am 12. Februar 2020 eine öffentliches Fachgespräch zu den unter den Buchstaben b, d und g aufgeführten Anträgen durchgeführt (Clubsterben).

Dazu hat der Ausschuss folgende Verbände und Sachverständige eingeladen:

Tine Fuchs, Referatsleiterin Stadtentwicklung, Planungsrecht, Bauleitplanung, nationale Verbraucherpolitik, Deutscher Industrie- und Handelskammertag (DIHK)

Dr. Wolfgang Hopp, Rechtsanwalt für Öffentliches Bau- und Planungsrecht, Besonderes Städtebaurecht, Rechtsanwälte Zenk (Hamburg)

Steffen Kache, Mitglied des geschäftsführenden Vorstands, LiveMusikKommission (LiveKomm) – Verband der Musikspielstätten in Deutschland e. V.

Pamela Schobeß, Vorsitzende, Clubcommission Berlin – Verband der Berliner Club-, Party- und Kulturereignisveranstalter e. V.

Jakob Turtur, Betreiber des ehemaligen Clubs „Jonny Knüppel“

Die Ergebnisse sind in die Beratungen des Ausschusses eingeflossen. Die schriftlichen Stellungnahmen der geladenen Sachverständigen auf den Ausschussdrucksachen 19(24)171 bis 19(24)173 sowie das Wortprotokoll der 42. Sitzung wurden der Öffentlichkeit über das Internet zugänglich gemacht (bundestag.de/bau).

VI. Stellungnahmen der kommunalen Spitzenverbände

Die kommunalen Spitzenverbände wurden im Rahmen der öffentlichen Anhörung am 22. Februar 2021 an den Beratungen beteiligt. Ihre gemeinsame Stellungnahme wurde als Ausschussdrucksache 19(24)265-G und ihre mündlichen Beiträge im Wortprotokoll der 70. Sitzung auf der Webseite des Bundestages veröffentlicht (bundestag.de/bau).

Die kommunalen Spitzenverbände begrüßen in ihrer Stellungnahme, dass sich der Gesetzentwurf für ein Baulandmobilisierungsgesetz erkennbar an den Ergebnissen der Baulandkommission zur Stärkung der Handlungsfähigkeit der Städte und Gemeinden im Bauplanungsrecht orientiere und zugleich Empfehlungen der kommunalen Spitzenverbände zur Baulandmobilisierung aufgreife. Aus ihrer Sicht sei es nun dringend geboten, das Gesetzgebungsverfahren zügig zum Abschluss zu bringen, damit auf Grundlage der vorgesehenen Änderungen im BauGB und der BauNVO in den Städten, Landkreisen und Gemeinden mehr bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden könne.

In diesem Zusammenhang enthalte der Entwurf in Umsetzung der Beschlüsse des Wohngipfels einen Vorschlag zur Reduzierung der Möglichkeiten, Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umzuwandeln (§ 250 BauGB-E). Dabei seien die berechtigten Interessen der Eigentümerinnen und Eigentümer durch die Festlegung von Genehmigungsansprüchen auf Umwandlung gewahrt. Den kommunalen Spitzenverbänden sei bekannt, dass diese Regelung vielfachen Widerspruch erfahren habe. Sie geben aber zu bedenken, dass ein Instrument, das Umwandlungen von Miet- in Wohneigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten unter Vorbehalt stelle, in erster Linie ein regulatives Angebot an die Bundesländer und in der Folge an die Kommunen darstelle. Es könne bei seiner Nutzung in Gebieten mit dringendem Wohnbedarf dazu beitragen, Verdrängungsprozesse von Mieterinnen und Mietern aus ihren Wohnungen frühzeitig zu erkennen und zu verhindern. Daher sei es nicht sachgerecht, die Regelung als enteignungsgleichen Eingriff zu verstehen. Sie bilde vielmehr einen zusätzlichen Baustein zur Ergänzung mietrechtlicher Instrumente.

VII. Beratungsverlauf und Beratungsergebnisse im federführenden Ausschuss

Zu Buchstabe a

1. Der Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen hat den Gesetzentwurf der Bundesregierung auf Drucksachen 19/24838, 19/26023 in seiner 78. Sitzung am 5. Mai 2021 abschließend beraten. Dabei wurden auch zwei Petitionen auf Ausschussdrucksachen 19(24)278 und 19(24)279 in die Beratung einbezogen, zu denen der Petitionsausschuss eine Stellungnahme nach § 109 Absatz 1, Satz 2 der Geschäftsordnung des Deutschen Bundestages angefordert hatte.

Der **Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen** beschloss mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen AfD, FDP, DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN zu empfehlen, den Gesetzentwurf der Bundesregierung auf Drucksachen 19/24838, 19/26023 in geänderter Fassung anzunehmen.

Die Änderungen entsprechen dem Änderungsantrag der Fraktionen der CDU/CSU und SPD auf Ausschussdrucksache 19(24)297, dessen Inhalt sich aus der Beschlussempfehlung und Abschnitt VIII dieses Berichts ergibt.

Die vier Änderungsanträge der Fraktion der FDP auf Ausschussdrucksachen 19(24)292 bis 19(24)295 hat der Ausschuss mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD, AfD, DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Fraktion der FDP abgelehnt.

Der Änderungsantrag auf Ausschussdrucksache 19(24)292 hat einschließlich Begründung folgenden Wortlaut:

Stichwort: Streichung des Umwandlungsverbots

Zu Artikel 1 (Änderung des Baugesetzbuchs)

Artikel 1 wird wie folgt geändert:

Nummer 27 (neuer § 250 BauGB) wird ersatzlos gestrichen.

Begründung

Mit dem neuen § 250 BauGB wird ein Genehmigungsvorbehalt für die Teilung von Wohnraum neu geschaffen. Die Bundesregierung will mit diesem massiven Eingriff ins Eigentumsrecht die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen im Sinne des Mieterschutzes erschweren. Ein Gutachten des IW Köln (https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Gutachten/PDF/2020/Gutachten_Umwandlungsverbot_FDP.pdf) zeigt jedoch: Ein Umwandlungsverbot erfüllt seinen eigentlichen Zweck – den Mieterschutz – nur bedingt. Die Kollateralschäden sind jedoch enorm – und zwar sowohl für Eigentümer, als auch für Mieter. Das Umwandlungsverbot verknappt das Angebot an Eigentumswohnungen und führt zu höheren Preisen, es findet eine stärkere Konzentration von Immobilien bei großen Wohnungsunternehmen und Investoren statt. Zudem wird die Nachfrage potentielle Immobilienerwerber verstärkt in den Neubau verdrängt, was sich wiederum negativ auf die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum auswirkt. Die von der Bundesregierung in der Gesetzesbegründung vorgebrachte „häufige“ Beobachtung einer Kette von Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen mit anschließender Modernisierung und darauffolgender Verdrängung der Mieter, konnte die Bundesregierung auf Nachfrage nicht mit Zahlen oder Studien unterlegen (BT-Drucksache 19/26021). Damit stützt sich das Umwandlungsverbot auf eine Begründung, die einer empirischen Prüfung nicht standhält, es ist nicht in der Lage, den selbstgesteckten Zweck zu erfüllen und erschwert darüber hinaus durch eine Marktverknappung für tausende Menschen den Weg ins Wohneigentum. Daher ist der neue § 250 BauGB ersatzlos zu streichen.

Der Änderungsantrag auf Ausschussdrucksache 19(24)293 hat einschließlich Begründung folgenden Wortlaut:

Stichwort: Bauhemmnisse streichen – Baulandmobilisierungsgesetz retten

Zu Artikel 1 (Änderung des Baugesetzbuchs)

Artikel 1 wird wie folgt geändert:

- a) Nummer 5 c) wird ersatzlos gestrichen.*
- b) Nummer 10 a) aa) wird ersatzlos gestrichen.*
- c) Nummer 10 b) 1 wird ersatzlos gestrichen.*
- d) In Nummer 10 b) 2 wird die Nummerierung „2.“ gestrichen und das Wort „insbesondere“ durch „zwingend“ ersetzt*
- e) Nummer 11 wird ersatzlos gestrichen.*
- f) Nummer 12 wird ersatzlos gestrichen.*
- g) Nummer 20 wird ersatzlos gestrichen.*
- h) In Nummer 21 wird im neuen § 176a (2) Satz 2 BauGB ersatzlos gestrichen.*

Begründung

Das Baulandmobilisierungsgesetz verfehlt in der vorliegenden Form sein Ziel, da zahlreiche neue Regelungen die Mobilisierung von Bauland verzögern oder lediglich zu einer Umverteilung von Bauland führen. Um das Baulandmobilisierungsgesetz zu retten, müssen diese Teile der Reform gestrichen werden.

Zu a): Die Neuschaffung eines sektoralen Bebauungsplans in Gebieten des § 34 BauGB verzögert die Bebauung von Flächen, auf denen bereits Baurecht besteht, indem ein aufwendiges Planungsverfahren vorgeschaltet wird. Diese unnötige Verzögerung wirkt kontraproduktiv bei der Schaffung von Wohnraum und muss daher aus dem Gesetzentwurf gestrichen werden.

Zu b): Für die Ausweitung des Vorkaufsrechts auf geringfügig bebaute Grundstücke besteht aufgrund der neuen Regelungen in § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 8 – Neu kein eigenständiger Regelungsbedarf.

Zu c): Der Satzteil ist zu streichen, da durch den Vorkauf kein neuer Wohnraum entsteht und somit die Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde nicht über die Ausweitung von Vorkaufsrechten zu erreichen ist.

Zu d): Die Nutzung von Baulandkatastern ist eine sinnvolle Regelung zur Förderung der Innenentwicklung und sollte für den Fall, dass in § 24 Absatz 3 Satz 2 – Neu kein städtebauliches Entwicklungskonzept vorliegt verpflichtend für die Anwendung des Vorkaufsrechts mit Allgemeinwohlbegründung genutzt werden.

Zu e): Die Ausweitung der kommunalen Vorkaufsrechte auf brachliegende und unbebauten Grundstücken ist zu streichen, da für die Kommunen ein Fehlanreiz geschaffen wird, sich statt auf die Schaffung von Bauland auf die Akquirierung von Grundstücken zu beschränken. Insbesondere wenn konkrete Pläne des Neuerwerbers zur Schaffung von Wohnraum bestehen, kann diese Ausweitung des Vorkaufsrechts die Schaffung von neuem Wohnraum verzögern oder gänzlich verhindern.

Zu f): Die Verlängerung der Frist für kommunale Vorkaufsrechte ist zu streichen, da sie die Schaffung von neuem Wohnraum verzögert und neue Unsicherheit für Investierende schafft.

Zu g): Die Ausweitung der Anwendung von Baugeboten ist zu streichen. Die bisherigen Möglichkeiten zur Anwendung von Baugeboten sind ausreichend und die Hürden zur Anwendung aus gutem Grund hoch, da es sich um einen erheblichen Eingriff in die Eigentumsrechte handelt.

Zu h): Städtebauliche Entwicklungskonzepte sind zu einer verbesserten Innenentwicklung sinnvoll. Diese allerdings als Ermächtigungsgrundlage für Baugebote zu nutzen und damit Eigentumsrechte zu beschneiden sollte nicht das Ziel von Entwicklungskonzepten sein. § 176a (2) Satz 2 BauGB – Neu ist daher zu streichen.

Der Änderungsantrag auf Ausschussdrucksache 19(24)294 hat einschließlich Begründung folgenden Wortlaut:

Stichwort: Erleichtern und Beschleunigen – Baulandmobilisierungsgesetz verbessern

Zu Artikel 1 (Änderung des Baugesetzbuchs)

Artikel 1 wird wie folgt geändert:

a) In Nummer 3 a) wird der neu einzufügende Satz nach § 1a Absatz 3 Satz 5 wie folgt geändert:

„Soweit ein Ausgleich innerhalb der Gemeinde nicht möglich ist, kann nach Aufstellung des Bebauungsplanes Ersatz in Geld nach Maßgabe des § 135 d geleistet werden.“

b) Nach Nummer 27 wird folgende neue Nummer 28 ergänzt:

„§ 3 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 wird nach Satz 1 folgender Satz eingefügt:

„Die öffentliche Unterrichtung nach Satz 1 kann durch Einstellung von entsprechenden Unterlagen in das Internet erfolgen.“

b) Absatz 2 wird wie folgt neu gefasst:

„Die Entwürfe der Bauleitpläne sind mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen. Die Offenlage der nach Satz 1 auszulegenden Unterlagen kann über eine ortsgebundene elektronische Einsichtnahme erfolgen. Ort, Art und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen; dabei ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können. Die nach § 4 Absatz 2 Beteiligten sollen von der Auslegung benachrichtigt werden. Die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen sind zu prüfen; das Ergebnis ist mitzuteilen. Haben mehr als 50 Personen Stellungnahmen mit im Wesentlichen gleichem Inhalt abgegeben, kann die Mitteilung dadurch ersetzt werden, dass diesen Personen die Einsicht in das Ergebnis ermöglicht wird; die Stelle, bei der das Ergebnis der Prüfung

während der Dienststunden eingesehen werden kann, ist ortsüblich bekannt zu machen. Bei der Vorlage der Bauleitpläne nach § 6 oder § 10 Absatz 2 sind die nicht berücksichtigten Stellungnahmen mit einer Stellungnahme der Gemeinde beizufügen.“

c) Nach Nummer 28 wird folgende Nummer 29 ergänzt:

a) „§ 13a wird wie folgt geändert:

In Absatz 1 Nummer 1 wird die Zahl „20.000“ durch die Zahl „30.000“ ersetzt

b) In Absatz 1 Nummer 2 wird die Zahl „20.000“ durch die Zahl „30.000“ und die Zahl „70.000“ durch die Zahl „100.000“ ersetzt

c) In Absatz 4 wird aus „und“ ein Komma und nach „Ergänzung“ die Wörter „und Aufhebung“ ergänzt.

d) Nach Nummer 29 wird folgende Nummer 30 ergänzt:

„§ 35 wird wie folgt geändert:

In Absatz 4 Nummer 5 wird nach „Wohngebäudes“ der Satz „oder die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes“ eingefügt und das Wort „zwei“ durch das Wort „drei“ ersetzt.

Zu Artikel 2 (Änderung der Baunutzungsverordnung)

Artikel 2 wird wie folgt geändert:

In Nummer 6 wird in der Tabelle der Wert „0,8“ für die Grundflächenzahl (GRZ) in urbanen Gebieten (MU) durch den Wert „1,0“ ersetzt und der Wert „3,0“ für die Geschossflächenzahl (GFZ) in Kerngebieten (MK) durch den Wert „4,0“ ersetzt.

Begründung

Das Baulandmobilisierungsgesetz verfehlt in der vorliegenden Form sein Ziel. Zahlreiche Vorschläge der beteiligten Verbände und der Bundesländer für eine bessere Mobilisierung und Umnutzung von Bauland, haben nicht in den Gesetzentwurf Eingang gefunden. Um das Baulandmobilisierungsgesetz zu verbessern, damit es echte Wirkung entfalten kann, müssen wichtige Vorschläge ergänzt werden:

Zu a): Die Änderung stellt eine Konkretisierung und eine erleichterte Anwendung der neuen Ersatzgeld-Regelung dar. Die erleichterte Möglichkeit zur Nutzung eines Ersatzgeldes als Alternative zu Ausgleichsmaßnahmen ist grundsätzlich zu begrüßen, schafft in der vorliegenden Form jedoch auch Fehlanreize. Die Ausgestaltung der örtlichen Bindung und in Form einer Kann-Regelung schafft einen Kompromiss zwischen Umweltschutz und erleichterter Bauleitplanung und folgt dem Vorschlag des Landes Nordrhein-Westfalen (https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/gesetzgebungsverfahren/DE/Downloads/stellungnahmen/baulandmobilisierungsgesetz/stellungnahmen-laender/nrw.pdf?__blob=publicationFile&v=2).

Zu b): Die digitale Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Bauleitplanung schafft sowohl eine einfachere und niedrigschwelligere Möglichkeit der Öffentlichkeitsbeteiligung und macht gleichzeitig den Planungsprozess effizienter. Die zwingende Notwendigkeit einer digitalen Beteiligung aufgrund der Corona-Pandemie und der rechtlichen Ermöglichung im Planungssicherstellungsgesetz haben gezeigt, dass die Digitalisierung der Beteiligung möglich ist.

Zu c): Das beschleunigte Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen in der Innenentwicklung nach 13a ermöglicht die zügige und umfassende Schaffung von Wohn- und Gewerberäumen. Die Begrenzung der zulässigen Grundflächen schafft einen Kompromiss zwischen Umweltschutz und Wohnungsbedarf. Angesichts des akuten Wohnraumbedarfs in den Metropolregionen und dem gleichzeitigen Wunsch, das Bauen im Außenbereich zu reduzieren, ist es nötig, das Bauen im Innenbereich zu erleichtern. Dazu ist eine behutsame Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nötig und angebracht. Zudem folgt die Änderung dem Vorschlag des Bundeslandes Hamburg, das erleichterte Verfahren auch auf die Aufhebung von Bebauungsplänen anzuwenden (https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/gesetzgebungsverfahren/DE/Downloads/stellungnahmen/baulandmobilisierungsgesetz/stellungnahmen-laender/hamburg.pdf?__blob=publicationFile&v=2).

Zu d): Die Regelung soll das Zusammenleben von drei Generationen auf einem Landwirtschaftsbetrieb im Außenbereich ermöglichen. Bislang ist der dritten Generation verwehrt, auf dem Betriebsgelände eine eigene Wohnung oder ein Wohngebäude zu bauen, wenn Eltern und Großeltern bereits eigene Wohnungen auf dem Betriebsgelände haben. Die Änderung ermöglicht so den Bau eines Altenteilers und sorgt für attraktivere Bedingungen zur Übergabe von Landwirtschaftsbetrieben an die nächste Generation.

Zu Artikel 2: Die Änderung der starren Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung hin zu Orientierungswerten ist grundsätzlich zu begrüßen. Die Kommunen erhalten die Möglichkeit zu mehr Flexibilität bei der Erstellung von Bebauungsplänen und können höhere Baudichten zulassen. In der Praxis stellt sich jedoch die Frage, ob die Kommunen im Sinne der Rechtsbeständigkeit ihrer Bebauungspläne wirklich über die Orientierungswerte hinausgehen werden. Die Unklarheit, bis wohin das Maß der baulichen Nutzung noch rechtskonform ist, wird tendenziell zu einer zurückhaltenden Praxis führen. Die Baulandkommission hatte daher angeregt, neben einer reinen Flexibilisierung des Maßes der baulichen Nutzung auch die Obergrenzen selbst nach oben anzupassen (https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf?__blob=publicationFile&v=1). Dies erfolgt mit dieser Änderung der Grundflächenzahl in Urbanen Gebieten und der Geschossflächenzahl in Kerngebieten. Diese Obergrenzen müssen von den Kommunen nicht ausgenutzt werden, erhöhen aber deren Handlungsspielraum und mindern das Risiko, mit einer höheren Dichte einen potentiell rechtswidrigen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Änderungsantrag auf Ausschussdrucksache 19(24)295 hat einschließlich Begründung folgenden Wortlaut:

Stichwort: Erleichterungen für den Einzelhandel

Zu Artikel 1 (Änderung des Baugesetzbuchs)

Artikel 1 wird wie folgt geändert:

In Nummer 2 b) wird nach Punkt dd) folgender Punkt ee) angefügt:

„ee) Folgende Nummer 15 wird angefügt:

„15. Die Bedürfnisse der Bevölkerung an einer Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs“

Zu Artikel 2 (Änderung der Baunutzungsverordnung)

Artikel 2 wird wie folgt geändert:

a) Nach Nummer 7 wird folgende Nummer 8 angefügt:

„8. § 11 Absatz 3 Satz 4 wird gestrichen und durch folgende Sätze 4 bis 6 ersetzt:

„Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind in durch Bebauungsplänen festgesetzten Baugebieten nach §§ 4, 4a, 6 und 6a anzunehmen, wenn die Geschossfläche bei Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment 1.800 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² bzw. im Falle des Satzes 4 bei weniger als 1.800 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² bzw. im Falle des Satzes 4 bei mehr als 1.800 m² Geschossfläche nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen. Für Sondergebiete oder Teile solcher Gebiete kann festgesetzt werden, dass

a) ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche als Verkaufsfläche oder

b) ein im Bebauungsplan bestimmter maximaler Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte maximale Größe der Geschossfläche als Verkaufsfläche zu verwenden ist.

b) Nach Nummer 9 wird folgende Nummer 10 angefügt:

„9. Zum Zwecke der besseren Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs durch Verkaufsautomaten werden

In § 2 Abs. 2 Nummer 2, in § 3 Abs. 3 Nummer 1, in § 4 Abs. 2 Nummer 2 sowie in § 4a Abs. 2 Nummer 2 das Wort „Läden“ durch das Wort „Verkaufsstellen“ ersetzt

In § 5 Abs. 2 Nummer 5, § 6 Abs. 2 Nummer 3, § 6a Abs. 2 Nummer 3, § 7 Abs. 2 Nummer 2, in § 8 Abs. 2 Nummer 1 sowie in § 9 Abs. 1 Nummer 1 nach dem Wort „Einzelhandelsbetriebe“ die Wörter „einschließlich Verkaufsautomaten“ eingefügt.

Begründung

Der Einzelhandel ist infolge der Corona-Pandemie und der mehrwöchigen Lockdown schwer angeschlagen. Doch auch schon zuvor stößt der Einzelhandel bei Bau und Planung von Filialen auf bürokratische Herausforderungen wie die Regelvermutungsgrenze. Gerade aufgrund der aktuellen Herausforderung und auch um die Einzelhändler faire Wettbewerbsbedingungen z.B. gegen den Onlinehandel zu bieten, müssen Erleichterungen und Anpassungen für eine bessere Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsflächen erfolgen.

Zu Nummer 1): Die Aufnahme der Bedürfnisse der Bevölkerung an einer Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs in den Berücksichtigungskatalog der Kriterien zur Bauleitplanung soll die verbrauchernahe Versorgung nicht nur wie bisher als Belang der Wirtschaft, sondern als Belang der Bevölkerung festschreiben.

Zu a): Die Anhebung der Regelvermutungsgrenze nimmt den Vorschlag des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen zu einer zeitgemäßen Anpassung der Verkaufsfläche bzw. Geschossfläche für den Einzelhandel in bestimmten Baugebietstypen auf (https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/gesetzgebungsverfahren/DE/Downloads/stellungnahmen/baulandmobilisierungsgesetz/stellungnahmen-laender/nrw.pdf?__blob=publicationFile&v=2).

Zu b): Die Änderung von Läden zu Verkaufsstellen und der Einschluss von Verkaufsautomaten in den Einzelhandel soll die Genehmigung von Automaten zur Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs erleichtern. Solche Automaten bieten einerseits die Möglichkeit in Regionen ohne Einzelhandel eine Nahversorgung bspw. auch von weniger mobilen Personen zu ermöglichen und dort den nicht vorhandenen Einzelhandel zu ersetzen oder den Einzelhandel zu ergänzen, indem bspw. außerhalb der regulären Öffnungszeiten Waren des täglichen Bedarfs angeboten werden.

Den Änderungsantrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN auf Ausschussdrucksache 19(24)289 hat der Ausschuss mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD und AfD gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bei Stimmenthaltung der Fraktion der FDP abgelehnt.

Der Änderungsantrag auf Ausschussdrucksache 19(24)289 hat einschließlich Begründung folgenden Wortlaut:

Der Bundestag wolle beschließen:

den Gesetzentwurf auf Drucksache 19/24838 wie folgt zu ändern:

Artikel 1 Nummer 9 wird wie folgt gefasst:

„§ 13b wird aufgehoben.“

Berlin, den 4.5.2021

Begründung

Auch vor Geltung des § 13 b BauGB wurden neue Wohngebiete im Außenbereich gebaut. Dies geschah allerdings mit mehr Bürgerbeteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner, mit mehr Umweltschutz und mit mehr Ausgleich für die versiegelten Flächen. Dieser Zustand soll wieder hergestellt werden.

Durch § 13b BauGB wird für die Bebauung von Außenbereichsflächen (§ 35 BauGB) das „beschleunigte Verfahren“ des § 13a BauGB eröffnet. Bei der Ausweisung von Bauland im Außenbereich von Städten und Gemeinden können Gemeinden damit auf Planungsschritte verzichten, mit denen sie üblicherweise die Umwelt schützen und die Öffentlichkeit an der Planung beteiligen. Diese Regelung soll gestrichen werden, damit Gemeinden diese Schritte beim Planen von Bauland im Außenbereich wieder vornehmen, um die Umwelt zu schützen und die Öffentlichkeit an den Plänen zu beteiligen.

Im „beschleunigten Verfahren“ nach §§ 13a und 13b BauGB kann auf bestimmte Anforderungen des Regelverfahrens verzichtet werden. So kann von der „frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung“ der u.a. Öffentlichkeit abgesehen werden. Außerdem wird auf eine Umweltprüfung (§ 2 Absatz 4 BauGB), auf das Erstellen eines „Umweltberichts“ (§ 2a BauGB), auf eine „zusammenfassende Erklärung“ i.S.d. §§ 6a Absatz 1, 10a Absatz 1 BauGB und weitere sonst übliche Vorgaben verzichtet, vgl. §§ 13b, 13a Absatz 2 Nummer 1, 13 Absatz 3 Satz 1 BauGB.

Der über § 13b BauGB erstellte Bebauungsplan muss nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, wie es sonst üblich ist (vgl. § 8 Absatz 2 S. 1 BauGB). Da außerdem die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 1a Absatz 3 BauGB) nicht angewendet wird, werden auch keinen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt.

Gerade Umweltprüfung und Umweltbericht haben ihren Ursprung im Europarecht (Richtlinie 2001/42/EG „über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme“ v. 27. Juni 2001, sog. „SUP-Richtlinie“). Da § 13b BauGB demnach von Vorschriften befreit, die auf europarechtlichen Vorgaben basieren, liegt die Frage der Europarechtskonformität des § 13b BauGB auf der Hand. Namhafte Stimmen aus Wissenschaft und Praxis zweifeln die Vereinbarkeit der Vorschrift mit Artikel 3 Absatz 5 RL 2001/42/EG denn auch an (vgl. Arndt/Mitschang, ZfBR 2017, 737, 748; siehe auch Krautzberger, ZfBR 2017, 644, 645; Mayer, ZfBR 2017, 9). Es liegt insoweit auch bereits eine von der UVP-Gesellschaft e.V. erhobene Beschwerde wegen eines Verstoßes gegen die Vorgaben der Strategischen Umweltprüfung aus RL 2001/42/EG bei der EU-Kommission in Brüssel vor.

2. Der **Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen** hat den Entschließungsantrag der Fraktionen der CDU/CSU und SPD auf Ausschussdrucksache 19(24)298 mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD, FDP, DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Fraktion der AfD zur Annahme empfohlen. Der Inhalt ergibt sich aus der Beschlussempfehlung.

Darüber hinaus hat der Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen den Entschließungsantrag der Fraktion der FDP auf Ausschussdrucksache 19(24)296 mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD, AfD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Fraktion der FDP bei Stimmenthaltung der Fraktion DIE LINKE. abgelehnt.

Der Entschließungsantrag auf Ausschussdrucksache 19(24)296 hat einschließlich Begründung folgenden Wortlaut:

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Die Bundesregierung hat sich mit dem Baulandmobilisierungsgesetz die Ziele gesetzt, die Kommunen bei der Aktivierung von Bauland und bei der Sicherung des bezahlbaren Wohnens zu unterstützen. Diese Ziele werden mit diesem Gesetzentwurf nur bedingt erfüllt. Das Baulandmobilisierungsgesetz wird seinem Namen nicht gerecht. Änderungen wie die Erweiterung von kommunalen Vorkaufsrechten und die Verschärfung von Baugeboten – insbesondere in der Kombination beider Instrumente – führen in der Praxis vor allem zu einer Umverteilung statt zu einer Aktivierung von Bauland. Eine kommunale Bodenbevorratungspolitik kann grundsätzlich ein sinnvolles Instrument der Stadt- und Gemeindeentwicklung sein. Ein Instrument zur schnellen Schaffung von Wohnraum ist sie aber nicht. Die sinnvollen Befreiungsmöglichkeiten und Erleichterungen beim Bauen, die durchaus auch in der Reform zu finden sind, werden durch neue Hemmnisse und Verzögerungen konterkariert. Das sogenannte Umwandlungsverbot schließlich hat mit der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum nichts zu tun. Es handelt sich nicht um ein Baulandmobilisierungs-, sondern um ein Baulandumverteilungsgesetz. Da der akute Baulandmangel die Schaffung von neuem, dringend benötigten Wohnraum erschwert, wird die reine Umverteilung keinen Beitrag zu mehr und bezahlbaren Wohnungen leisten können.

Während das Gesetz sein eigentliches Ziel verfehlt, blieben zahlreiche Chancen für Erleichterungen und Flexibilisierung des Bauens ungenutzt:

Lebenswerte Städte sind von einer Nutzungsmischung geprägt. Sie sind Orte, wo Arbeiten, Wohnen, Einkaufen und Freizeit nebeneinander stattfinden soll und eben keine monostrukturellen Orte. Sie sind Orte der Begegnung und der Kreativität. Der Reiz der Stadt entsteht durch diese Durchmischung und durch ihre Dichte. Einer höheren Dichte und Durchmischung stehen sowohl die Vorgaben zur TA Lärm als auch die rigiden Grenzwerte zur baulichen Dichte im Weg, die noch von der 90 Jahre alten Vorstellung der funktionalgetrennten Stadt inspiriert sind. Das Baulandmobilisierungsgesetz geht mit der befristeten Abweichungsmöglichkeit vom Maß der baulichen Nutzung sowie mit der Umwertung der dafür relevanten Obergrenzen hin zu Orientierungswerten in die richtige Richtung. Allerdings fehlen Lockerungen und Innovationsklauseln der TA Lärm in der Reform und für die bauliche Dichte wird nach wie vor das Einzelgebäude statt das Quartier betrachtet. Die Einführung einer Quartiers-

dichte sowie die dauerhafte Befreiung vom Maß der baulichen Nutzung wenn es sich lediglich um eine Dachaufstockung handelt würden der Reform mehr Schlagkraft für die Schaffung von Wohnraum vor allem in den Metropolen verschaffen. Für eine Weiterentwicklung der TA Lärm sollte eine Übertragung des Londoner Vorbilds eines „Agent of Change“-Prinzips auch für Deutschland geprüft werden. Die Verantwortung für die Abschwächung der Auswirkungen von Lärm bei heranrückender Wohnbebauung an bspw. Gewerbegebiete oder – wie im Londoner Beispiel – an Veranstaltungsstätten liegt dabei bei der neuen geplanten Nutzung, die durch gute Designs und vorausschauende Planung die zukünftige Immissionen berücksichtigen müssen.

Trotz aller Innenentwicklungspotentiale werden neue Flächen benötigt. Das erleichterte Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen im Außenbereich nach § 13b BauGB steht im Spannungsverhältnis zwischen Wohnraumbedarf und Umweltschutz. Einer Verlängerung dieser Regelung sollte ursprünglich eine Evaluation vorausgehen, um den tatsächlichen Mehrwert dieser Regelung zu quantifizieren. Da diese Evaluation nicht erfolgt ist, sollte eine Verlängerung des § 13b erst in Kraft treten, wenn die Evaluation vorliegt und die beauftragten Experten eine Verlängerung empfehlen. Grundsätzlich sollte der Ausweisung von neuen Bauflächen im Außenbereich und die Anwendung von mietregulierenden Instrumenten die Erstellung von Potentialflächenkatastern vorge-schaltet werden. Um belastete Flächen wieder nutzbar zu machen, muss auch vom Flächenrecycling stärker Gebrauch gemacht werden. Baugebote hingegen stellen einen massiven Eingriff in Eigentumsrechte dar und sind daher aus gutem Grund mit hohen Auflagen verbunden. Eine zielführende Alternative zur Mobilisierung brachliegender Grundstücke kann die Vergabe von Baurechten auf Zeit darstellen, da sie mit Anreiz und nicht mit Sanktionen arbeiten und dadurch auf Eingriffe in Eigentumsfreiheit verzichtet werden kann.

Zur Beschleunigung von Genehmigungsverfahren im Infrastrukturbereich wurde im Rahmen des Planungsbeschleunigungsgesetzes die Wiedereinführung der materiellen Präklusion, also die Festlegung einer Frist, nach der Einwendungen keine Beachtung mehr finden müssen, diskutiert. Die Einführung der materiellen Präklusion kann auch bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu einer Beschleunigung und einer zielgerichteten Debatte mit Verbänden, Anwohnern und den Trägern öffentlicher Belange kommen. Einwände gegen Projekte sollten konstruktiv und nicht als reine Verzögerungstaktik vorgebracht werden.

Auch die Chance für baurechtliche Erleichterungen für den durch die Covid-Pandemie besonders betroffenen Einzelhandel wurde im Baulandmobilisierungsgesetz nicht genutzt. Wie für die Wohnbebauung leidet auch der Einzelhandel unter den starren Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung. Während die Reform eine befristete Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplans zum Bau von Wohnungen erlaubt, wird allein schon bei einer gemischten Nutzung durch den Einzelhandel die Anwendung dieser befristeten Ausnahme kaum möglich. Ähnliches gilt für die fehlende Flexibilität bei Sortimentsvorgaben, die in ihrer Starrheit nicht mehr den Realitäten des 21. Jahrhunderts entspricht. Der Einzelhandel muss sich wandeln können - dazu muss er sich aber auch wandeln dürfen.

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf:

das Baulandmobilisierungsgesetz so zu ändern, dass es den Wohnungsbau in Deutschland deutlich vereinfacht und dazu

1. in Gebieten mit bestehenden Bebauungsplänen eine dauerhafte Befreiung von den Grundzügen der Planung vom Maß der baulichen Nutzung zum Zwecke des Dachausbaus oder der Aufstockung um ein Stockwerk vorsehen
2. in § 34 BauGB-Gebieten den Dachausbau oder die Gebäudeaufstockung um ein Stockwerk durch die Einführung von Quartiersplänen zu erleichtern
3. das Maß der baulichen Nutzung in der Baunutzungsverordnung mit dem Instrument der Quartierdichte ergänzen
4. im Rahmen der Bauministerkonferenz die Aufnahme eines Baurechts auf Zeit in der Musterbauordnung vorzuschlagen
5. eine Experimentierklausel zur Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) einzuführen, welche eine stärkere Durchmischung bestehender Quartiere ermöglicht,
6. eine Möglichkeitsstudie zu Anwendungsmöglichkeiten des „Agent of Change“-Prinzips in Deutschland in Auftrag zu geben
7. die Einführung einer materiellen Präklusion für Klagen in den Bauleitplanungsverfahren zu prüfen

8. die Verlängerung des § 13b BauGB von der Evaluation der bisherigen Wirkung der beschleunigten Verfahren und einer entsprechenden Empfehlung abhängig zu machen

9. die Stärkung integrierter zentraler Versorgungsbereiche in den Kriterienkatalog zur befristeten Befreiung von den Festsetzungen von Bebauungsplänen aufzunehmen

10. im Rahmen der Baunutzungsverordnung die flexiblere Möglichkeit zur Abweichung von starren Sortimentsvorgaben für Einzelhandelsbetriebe bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in Form eines atmenden Deckels zu schaffen.

Den Entschließungsantrag der Fraktion DIE LINKE. auf Ausschussdrucksache 19(24)291 hat der Ausschuss mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN abgelehnt.

Der Entschließungsantrag auf Ausschussdrucksache 19(24)291 hat einschließlich Begründung folgenden Wortlaut:

Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Der Schutz und der Neubau bezahlbarer Wohnungen und kommunaler Infrastrukturen gehören aktuell zu den dringendsten Aufgaben der Stadtentwicklung. Die Spekulation mit Wohnimmobilien und baureifen Grundstücken sowie steigende Bodenpreise erfordern neue kommunale Eingriffsmöglichkeiten und Handlungskonzepte, wie sie die antragsstellende Fraktion in den Anträgen „Ausverkauf der Städte stoppen – Vorkaufsrechte stärken, Umwandlungen verbieten“ und „Bauland in Gemeinschaftshand – Bodenpreissteigerungen bekämpfen“ (Bundestagsdrucksachen 19/22594, 19/16043) vorgeschlagen hat.

In den Städten wird der Raum enger, nicht nur für diejenigen, die sich die hohen Mieten oder teuren Eigentumswohnungen nicht leisten können. Auch kleine Läden und Cafés, Restaurants und Kneipen, Handwerksbetriebe, Kulturstätten, soziale Einrichtungen, Stadtteiltreffs oder Gemeindezentren, die für die Nahversorgung von essentieller Bedeutung sind, geraten zunehmend unter Druck. Mit steigenden Mieten, zunehmender Dichte und wachsendem Verwertungsdruck verschwinden kulturelle und subkulturelle Nischen, Orte zum Experimentieren, Räume für alternative Wohn- und Lebensformen, die für die Lebensqualität und Attraktivität von Städten von hoher Bedeutung sind.

Das Mietrecht, das für Wohnungen einen gewissen Schutz vor Mieterhöhungen und Kündigungen bietet, enthält jedoch keine entsprechenden Regelungen für solche sozialen und gewerblichen Nutzungen. Auch im Städtebau- und Planungsrecht fehlen die Werkzeuge, um Orte der materiellen und kulturellen Nahversorgung sowie Nischen und Experimentierräume zu sichern oder neu zu schaffen.

*So können Kommunen zwar soziale Erhaltungssatzungen erlassen, die mit städtebaulichen Mitteln die Zusammensetzung der Stadtteilm Bewohner*innen bewahren sollen. Auf ebenso schützenswerte Gewerbe-, Kultur- oder Sozialeinrichtungen erstrecken sich diese Satzungen aber nicht. Sie bleiben dem Verdrängungsdruck auch in Milieuschutzgebieten unverändert ausgesetzt.*

Das Planungs- und Baunutzungsrecht muss dringend an die Realität bunter, lebendiger und vielfältig genutzter „urbaner Gebiete“ angepasst werden. Die Einführung des entsprechenden Gebietstyps im Jahr 2017 hat kaum für Verbesserungen gesorgt. Eine Experimentierklausel, wie sie im Sommer 2019 von der Regierungskommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ gefordert und im September 2020 von einer gemeinsamen Arbeitsgruppe der Bundesländer ausgearbeitet wurde, kann ein geeignetes Instrument sein, um den Zielkonflikt zwischen notwendiger Nachverdichtung und angemessenem Immissionsschutz zu lösen. Denn sie würde den Bundesländern, die das wünschen, den nötigen Spielraum für lokal angemessene und kreative Lösungen, wie z.B. das „Hamburger Fenster“, eröffnen.

Im Bereich von Musikclubs und Livespielstätten kommt erschwerend die Eingruppierung im Baurecht hinzu, die Clubs gemeinsam mit Bordellen oder Spielhallen als Vergnügungsstätten klassifiziert. Die Interessenverbände fordern eine Anerkennung als Kulturstätten und damit einhergehend die baunutzungsrechtliche Gleichstellung von Musikclubs mit anderen Kultureinrichtungen wie Konzertsälen, Opern, Theatern oder Programmkinos. Dies würde den Erhalt und die Neuansiedlungen solcher für die Vielfalt und Lebensqualität von Städten bedeutenden Räume erleichtern.

Für Wagenplätze, Festivalorte, urbane Gärten oder andere soziale und kulturelle Experimentierräume, die wichtige Freiräume für künstlerische Neuerungen sowie alternative Lebens- und Produktionsweisen darstellen, bietet das Planungs- und Baurecht überhaupt keine gesetzliche Grundlage. Damit Kommunen solche Orte ermöglichen oder erhalten können, brauchen sie dafür entsprechenden Instrumente sowie finanzielle Mittel, um die oft aufwendigen Genehmigungsverfahren durchzuführen.

Nicht erst seit Ausbruch, aber beschleunigt durch die COVID-19-Pandemie besteht dringender Handlungsbedarf, um die soziale und kulturelle Vielfalt, Lebendigkeit und Attraktivität der Städte und Stadtviertel zu bewahren und zu fördern. Das Boden- und Städtebaurecht sowie das Mietrecht müssen dringend modernisiert werden, um ein soziales und kulturelles Ausbluten der Städte und Ortskerne zu verhindern. Eine gesetzliche Regelung wie der Paragraph 13b im Baugesetzbuch dagegen, der entmischte Einfamilienhaussiedlungen an Ortsrändern begünstigt, den Flächenverbrauch vergrößert und eine weitere Zersiedelung befördert, steht im Widerspruch zu den (kürzlich auch in der Neuen Leipzig Charta bekräftigten) Grundsätzen einer integrierten Stadtentwicklung und muss deshalb gestrichen werden.

Der Deutsche Bundestag wolle beschließen:

Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

einen Gesetzentwurf zum Schutz von Kleingewerbe, Handwerksbetrieben, Kulturstätten und Sozialeinrichtungen vor unangemessenen Mietsteigerungen und vor Verdrängung vorzulegen, der

die Instrumente der Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB auf die wohnortnahe gewerbliche, kulturelle und soziale Infrastruktur ausweitet, so dass diese Instrumente bei Bedarf auch für den Erhalt von Kleingewerbe, Handwerksbetrieben, Kulturstätten und Sozialeinrichtungen genutzt werden können;

in einem sozialen Gewerbemietrecht unter anderem die Kündigung von Mietverträgen stärker reglementiert, einen Anspruch auf Mindestvertragslaufzeiten und Vertragsverlängerungen schafft und eine Möglichkeit zur Einführung einer wirksamen Mietendeckelung für Gewerberäume beinhaltet;

Clubs und Musikspielstätten vor Verdrängung insbesondere aus den Innenstädten zu schützen, indem durch Neuregelungen in der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Clubs, welche kulturelle und künstlerische Zwecke verfolgen, als „Anlagen für kulturelle Zwecke“ eingestuft werden;

eine neue Baugebietskategorie „Kulturgebiet“ eingeführt wird, um bestehende Clubs vor Verdrängung zu schützen und die Ansiedlung neuer Clubs auch in Innenstädten zu erleichtern;

für den Erhalt und zur Schaffungutzungsgemischter Innenstadtquartiere und Ortskerne eine Experimentierklausel in die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) aufzunehmen, die es Ländern und Kommunen ermöglicht, lokal angemessene und kreative Lösungen bei Lärmkonflikten zu finden;

den Kommunen zu ermöglichen, Rechtssicherheit für Wagenplätze und andere Orte alternativer Wohnformen und soziokultureller Nutzungen zu schaffen, und dafür

die Gebietskategorie „Experimentierflächen für alternative Wohnformen und soziokulturelle Nutzungen“ als Anwendungsfall eines sonstigen Sondergebiets in § 11 Abs. 2 BauNVO aufzunehmen;

gemeinsam mit den Bundesländern Kriterien für eine Typengenehmigung auszuarbeiten und in die Musterbauordnung aufzunehmen;

im Rahmen der Städtebauförderung Fördermittel für die rechtliche Beratung und Finanzierung von Genehmigungsverfahren bereitzustellen;

umgehend einen Gesetzentwurf zur Streichung von § 13b BauGB („Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“) vorzulegen.

*Begründung**Zu 1.*

*Die Mietssteigerungen und die damit verbundenen sozialräumlichen Spaltungen in arme und reiche Quartiere machen auch vor Gewerbetreibenden nicht halt. In den 40 größten Städten sind innerhalb von zehn Jahren die Gewerbemieten in den sogenannten 1A- oder 1B-Lagen deutlich angestiegen, in 17 Städten um mindestens 50 Prozent, in einigen Städten sogar im dreistelligen Prozentbereich (Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage, Bundestagsdrucksache 19/7410). Kleine, meist inhaber*innengeführte Gewerbe- und Handwerksbetriebe, Sozialeinrichtungen wie Kindertagesstätten oder Seniorentreffpunkte sowie Kultureinrichtungen und Clubs in innerstädtischen Lagen werden so zunehmend Opfer von Verdrängung. Umsatzausfälle infolge der COVID-19-Pandemie haben diese und andere Entwicklungen zulasten der gewerblichen, sozialen und kulturellen Nahversorgung in den Städten noch beschleunigt. In der öffentlichen und parlamentarischen Debatte wird entsprechend vor einem Sterben der Innenstädte gewarnt (vgl. Öffentliche Anhörung des Ausschusses für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen am 13.01.2021). Anders als im Bereich des Wohnens haben jedoch weder die Betroffenen noch die Kommunen nach geltender Rechtslage eine Handhabe, solchen Prozessen effektiv entgegen zu wirken. Deshalb sollten die im Bereich des Wohnens existierenden Rechte und Instrumente im Städtebaurecht und im Mietrecht auf die wohnortnahe Versorgung ausgedehnt werden. Die Erweiterung des Anwendungsbereichs von Erhaltungssatzungen nach § 172 BauGB auf „eine städtebaulich prägende, kleinteilige Mischung von Wohnen, Handwerks- und sonstigen Gewerbetrieben, Einzelhandel und Gastronomie“ fordert der Deutsche Städtetag seit Jahren (vgl. Positionspapier vom 12. September 2017). Darüber hinaus brauchen auch konkret von Mietssteigerungen und Verdrängung betroffene Gewerbemiet*innen den zivilrechtlichen Schutz vor Kündigungen, Mieterhöhungen und ortsunüblich hohen Neuvertragsmieten durch ein soziales Gewerbemietrecht.*

Zu 2.

*Mindestens 500 Musikclubs in Deutschland mit rund 28.000 freien und festen Beschäftigten zeichnen sich unter anderem dadurch aus, dass die Kunst bzw. die Künstlerinnen und Künstler im Fokus eines wechselnden kuratierten Programms mit überwiegend künstlerischen DJs sowie Musiker*innen stehen. Dass es bei der Definition eines Clubs als Kulturort nicht auf die Art der vorgetragenen Musik ankommt, sondern darauf, dass die Musik im Zentrum der Veranstaltung steht, entschied auch der Bundesfinanzhof (Az. V R 16/17 vom 10.06.2020 und V R 17/17 vom 23.07.2021). Demnach müssen Clubs, in denen „Konzerten vergleichbare Darbietungen ausübender Künstler“ stattfinden, eine verringerte Umsatzsteuer zahlen. Damit stellt das Steuerrecht die Clubkultur mit der Konzertkultur gleich. Eine ähnliche Gleichstellung fehlt bisher im Planungs- und Baunutzungsrecht. Stattdessen werden Clubs von der Rechtsprechung üblicherweise als „Vergnügungsstätten“ betrachtet und dürfen sich deshalb an vielen Orten nicht ansiedeln, wo andere Kulturinstitutionen wie Konzerthäuser, Theater oder Programmkinos eröffnen dürfen. Dies führt zu Einschränkungen bis hin zur Verdrängung existierender Clubs und verhindert ihre Neuansiedlung in Innenstadtlagen. Eine rechtliche Klarstellung, dass Musikclubs als „Anlagen kultureller Zwecke“ zu betrachten sind, sowie die Einführung des „Kulturgebiets“ als neuen Baugebietstyp für von kulturellen Angeboten geprägte Quartiere in die Baunutzungsverordnung können planungs- und baunutzungsrechtliche Hindernisse beseitigen und so einen Beitrag zum Erhalt und zur Förderung von Clubkultur als wichtigen Bestandteil städtischen Lebens bieten.*

Zu 3.

Einen weiteren Beitrag zur Entschärfung von Nutzungskonflikten in gemischten Stadtteilen kann die Einführung einer Experimentierklausel in der Baunutzungsverordnung bzw. in der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) leisten. Um zu einem sinnvollen Interessenausgleich zwischen Wohnungsneubau und Bestandsschutz der ortsansässigen Gewerbe-, Gastronomie- und Kultureinrichtungen zu kommen, hat auch die Regierungskommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ im Juni 2019 eine zeitlich befristete, von den Kommunen in einzelnen Gebieten anwendbare Lösung vorgeschlagen, um für unterschiedliche Lärmarten oder -quellen ggf. differenzierte Anforderungen festzulegen. So können Lärmschutz-Grenzwerte auf lokale Gegebenheiten angepasst, Messungen in Innenräume verlegt oder innovative technische Lösungen wie z.B. „Hamburger Fenster“ zugelassen werden. Eine solche Experimentierklausel wurde von einer Arbeitsgruppe der Bundesländer bereits ausgearbeitet und im September 2020 vorgestellt. Sie könnte sofort umgesetzt und von einer Evaluation begleitet werden.

Zu 4.

*Städtisches Leben zeichnet sich auch dadurch aus, dass die Bewohner*innen die Gestaltung ihres Umfelds selbst in die Hand nehmen. Wagenplätze, Hütten- und Containerdörfer, Stellplätze für Tiny Houses, urbane Gärten oder selbstgeschaffene Abenteuerspielplätze oder Skateparks sind oft Pioniernutzungen, die auf zuvor brachliegenden Flächen öffentliche Orte, Räume für alternative Wohnformen, für Kunst und (Sub-)Kultur schaffen. Viele Kommunen begrüßen solche „Stadtmacher*innen“ (BBSR, Freiraumbibel, 2016) und den von ihnen geleisteten Beitrag für die Lebensqualität vor Ort. Doch das Baurecht, aber auch das Planungs- und Baunutzungsrecht erschweren eine Legalisierung und damit die Schaffung und den Bestand solcher Orte erheblich. Eine Integration solcher Flächen in Bebauungspläne ist nach aktueller Rechtslage nicht zulässig, denn dort können nur Nutzungsarten festgeschrieben werden, die in der Baunutzungsverordnung vorgesehen sind. Die vorhandenen Gebietstypen sind für Wagenplätze oder andere alternative Freiräume aber nicht passend, deshalb kann in der Regel auch keine Genehmigung erteilt werden. Bauwägen oder andere selbst errichtete und nicht mobile bauliche Anlagen benötigten außerdem eine Baugenehmigung, die nach geltenden Bauordnungen der Länder kaum erteilt werden können. Einzelne Kommunen finden zwar Wege, z.B. durch aktive Duldungen. Die sind aber aufwendig und können die rechtliche Unsicherheit, beispielsweise durch von Nachbar*innen angemeldete Beseitigungsansprüche, nicht aufheben. Durch die Einführung von „Experimentierflächen für alternative Wohnformen und soziokulturelle Nutzungen“ als Anwendungsfall eines sonstigen Sondergebiets in § 11 Abs. 2 BauNVO sowie durch die Erarbeitung einer Typengenehmigung, die Kriterien für die Genehmigung solcher Freiräume mit selbsterrichteten bauliche Anlagen insgesamt festlegt, als Teil der Musterbauordnung können wesentliche Hindernisse für Kommunen beseitigt werden, die diese Orte anerkennen und absichern wollen. Die Öffnung der Städtebauförderung für die Finanzierung solcher Modellprojekte und des damit verbundenen Beratungs- und Verwaltungsaufwandes kann die Kommunalverwaltungen entlasten und das Engagement für die Belebung von Brachflächen zusätzlich fördern.*

Zu 5.

Der 2017 in das BauGB eingeführte § 13b ermöglicht die Aufstellung von Bebauungsplänen für Außenbereichsflächen von bis zu 10.000 Quadratmetern im beschleunigten Verfahren. Laut einer unvollständigen Länderabfrage vom April 2019 wurden seitdem auf diese Weise mindestens 1.827 neue Baugebiete ausgewiesen bzw. geplant (vgl. Bundestagsdrucksache 19/14366). Keines dieser Gebiete liegt in angespannten Wohnungsmärkten. Stattdessen entstehen vor allem im ländlichen Raum ausgedehnte Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen, unter Umgehung der sonst notwendigen Umweltprüfungen, Beteiligungsverfahren und Ausgleichsmaßnahmen. Laut einer Untersuchung des Umweltbundesamtes stehen dabei weniger wohnungspolitische oder städtebauliche Erwägungen im Mittelpunkt, sondern oft die angesichts der Personalknappheit attraktive Vereinfachung der verfahrensmäßigen und materiellen Anforderungen an die Bebauungspläne (Umweltbundesamt, Texte 93/2020). Auf diese Weise fördert § 13b BauGB die weitere Zersiedlung, Versiegelung und Zerschneidung von Landschaften zulasten demokratischer Beteiligung sowie mit allen negativen Folgen, die die Zunahme von Siedlungs- und Verkehrsflächen mit sich bringt. Dazu gehören u. a. Verlust an Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Biodiversität und (Acker-)Böden sowie steigende Umweltbelastungen wie Lärm und Luftverschmutzung durch zunehmenden Individualverkehr. Mit der Verlängerung dieser 2019 ausgelaufenen Regelung konterkariert die Bundesregierung zudem ihr eigenes Ziel, die Flächenneuinanspruchnahme bis zum Jahr 2030 auf unter 30 Hektar pro Tag zu verringern. Derzeit liegt der tägliche Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche mit 56 Hektar fast doppelt so hoch (Statistisches Bundesamt, 22.07.2020). Außerdem steht § 13b BauGB dem Anspruch einer sinnvollen strategischen Innenentwicklung entgegen, und fördert stattdessen den sogenannten „Donut-Effekt“ einer zunehmenden Entleerung der Ortskerne bei anwachsender Bebauung im Außenbereich. Entsprechend ist die Regelung weder mit dem Ziel des Vorrangs der Innenverdichtung noch mit dem Zielen des Flächensparens sowie dem Schutz des Bodens zu vereinbaren.

Den Entschließungsantrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN auf Ausschussdrucksache 19(24)290-NEU hat der Ausschuss mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN abgelehnt.

Der Entschließungsantrag auf Ausschussdrucksache 19(24)290-NEU hat einschließlich Begründung folgenden Wortlaut:

Der Bundestag stellt fest:

Im Koalitionsvertrag der Bundesregierung wurde eine Enquetekommission für eine „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ versprochen. Aus einer überfraktionell und öffentlich tagenden Enquetekommission wurde eine intern tagende Baulandkommission, das ist gesellschaftspolitisch fragwürdig. Wenn über den Zugang zum Gemeingut Boden entschieden wird, sollte ein möglichst transparenter und nachvollziehbarer Zugang zu den Entscheidungen vorhanden sein. Hierbei hat die Bundesregierung versagt.

Das Baulandmobilisierungsgesetz zur Änderung des Baugesetzbuches enttäuscht aus sozialer und ökologischer Perspektive. Wir brauchen dringend eine Reform des Baugesetzbuchs für bezahlbares Bauland innerhalb unserer Städte und Gemeinden, für die Sicherung bezahlbaren Wohnraums und für ihre klimagerechten Umbau, so, wie es die Neue Leipzig Charta der EU-Bauminister vorsieht. Dem Entwurf mangelt es aber an Instrumenten gegen die Verdrängung einkommensschwacher Bürgerinnen und Bürger, die Spekulation mit überteuertem Bauland, und zur Abwendung der Klimakrise und der Biodiversitätskrise. Er ist nicht geeignet die explodierenden Baulandpreise in den Griff zu bekommen und den massiven Anstieg ungenutzter Baugenehmigungen zu aktivieren. Darüber hinaus ist der Gesetzentwurf für die dringende Schaffung bezahlbaren Wohnraums völlig unzureichend.

Mit der Wiederaufnahme des ausgelaufenen Flächenfraß-Paragraphen 13b in das Baugesetzbuch (BauGB), hintertreibt die Bundesregierung die eigenen Ziele beim Flächenverbrauch und baut Beteiligungsrechte von uns allen und Umweltschutz weiter ab. Der Flächenfraß-Paragraph schwächt die Innenentwicklung, fördert den Donut-Effekt leerfallender Innenstädte und Ortskerne aufgrund der oftmals unnötigen und teuren Neubaugebieten am Stadt- oder Dorfrand. Das hintertreibt das Ziel der Bundesregierung den Flächenverbrauch zu verringern.

Angesichts des knappen Guts Bauland sollten preisdämpfende Maßnahmen Priorität haben. Es ist daher nicht nachvollziehbar, dass mit dem neuen sektoralen Bebauungsplan es auch möglich sein wird ohne jede Konditionierung Flächen für Wohngebäude auszuweisen. Die Formulierung nach der „Flächen, auf denen Wohngebäude errichtet werden dürfen“ ausgewiesen werden können, ermöglicht in der vorliegenden Form auch sektorale Bebauungspläne, mit denen auch Wohngebäude im Hochpreissegment errichtet werden könnten. Hinzu kommt, dass Neubauwohnungen von der Mietpreisbremse ausgenommen sind. Sektorale Bebauungspläne ohne jegliche Konditionierung wären somit ein zusätzlicher Preistreiber in den bereits angespannten Wohnungsmärkten.

Die Zahl ungenutzter Baugenehmigungen steigt seit 2009 an. So gab es 2019 Baugenehmigungen für mehr als 740.000 Wohnungen, die aber noch nicht fertiggestellt waren (Drucksache 19/21247). Dieses brachliegende Bauland wird immer teurer, das lockt Spekulanten an. Angesichts rasant steigender Mieten fehlen diese Wohnungen dringend, um für eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt zu sorgen. Dennoch bleibt das Instrument der Baugabote in dem vorliegenden Entwurf genauso unwirksam wie es war, denn die enthaltenen Ausnahmen machen es uneffektiv. Es braucht wirksame Maßnahmen zur Stärkung der Innenentwicklung unserer Städte und Gemeinden, mit mehr Natur in der Stadt und Wohnungsbau ohne Flächenfraß im Außenbereich.

Eine Ausweitung des Vorkaufsrechts auf Schrottimmobilien, für geringfügig bebaute oder brachliegende Grundstücke mittels Satzung bestimmen zu können, sind Schritte in die richtige Richtung. Dennoch bleibt die Bundesregierung weit hinter dem Notwendigen zurück und verpasst die Chance die gemeinwohlorientierte Bodenbevorratung zu stärken.

Wir wollen nicht, dass bezahlbare Mietwohnungen durch die Umwandlung in überteuert vermietete Eigentumswohnungen verloren gehen. Der Umwandlungsschutz von Miet- in Eigentumswohnungen geht daher in die richtige Richtung, lässt aber zu viele Fragen offen. So darf er nicht, wie im Gesetz geplant, den Schutz vor Umwandlung in Milieuschutzgebieten unterlaufen. Hier muss nachgebessert und die Milieuschutzgebiete gestärkt werden. Das neue städtebauliche Entwicklungskonzept ist zu wenig auf die Schaffung bezahlbaren Wohnraums, der Stärkung von Stadtgrün und sozialer Infrastruktur ausgerichtet.

Bereits vor der Corona-Krise standen viele Innenstädte durch hohe Gewerbemieten und Konkurrenz durch den Onlinehandel unter Druck. War es schon vor der Corona-Pandemie schwierig eine gute Mischung in der Stadt aus Arbeiten, Wohnen, Kultur, Kunst, kleinteiliges Handwerk, inhabergeführten Einzelhandel zu schaffen oder zu erhalten, scheint es jetzt nahezu unmöglich. Nun drohen tausende Ladenschließungen, Leerstand und Verödung. Dennoch ignoriert der Gesetzentwurf auf irritierende Weise die Corona-Pandemie und ihre Auswirkungen auf

unsere Innenstädte. Die Bundesregierung lässt die Gelegenheit verstreichen und bleibt stur bei Ihrem veralteten Programm.

Die Frage, wie mit dem Sterben der Innenstädte, mit Leerstand bei oft gleichzeitigem Wohnraummangel und weiterhin höchsten Bodenpreisen umzugehen wäre, bleibt in dem Gesetzentwurf völlig unbeantwortet. Obwohl der aufgezeigte Prozess nicht nur zu einem Verlust an Attraktivität, sondern auch Identität und Heimat führt. Jetzt ist der Zeitpunkt um die Grundlagen für eine soziale Bodennutzung und gemeinwohlorientierte Bodenbevorratung zu legen, sowie die Weichen in Richtung einer Stadt der kurzen Wege und der 15-Minuten-Stadt zu stellen. Und so wichtige Beiträge für mehr soziale Gerechtigkeit und Lebensqualität in unseren Städten zu leisten.

Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

1. die Innenentwicklung zu stärken, den Wohnungsbau in Innenstädten und Ortskernen zu fördern und brachliegendes Bauland leichter für bezahlbaren Wohnraum nutzbar zu machen und hierfür

a. den § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ zu streichen und so sicher zu stellen, dass Ortskerne stärker nachgefragt, der Werteverfall vorhandener Häuser vermieden und neue Häuser auf freien Bauflächen innerhalb der Ortslagen entstehen können. Das Aushebeln des Natur- und Artenschutzes und der Bürgerbeteiligung muss rückgängig gemacht werden;

b. das „Städtebauliche Entwicklungskonzept“ (§ 176a neu) in ein „Innenentwicklungs-Maßnahmengebiet“ weiterzuentwickeln und als neues Instrument in das Baugesetzbuch einzuführen, das die Anwendung von Vorkaufsrechten und Baugeboten auf mehrere Fälle gleichzeitig und für die Bodenbevorratung erleichtert sowie Festsetzungen für die anteilige Bebauung für öffentliche Zwecke, wie etwa Sozialwohnungen, Kitas, Schulen, andere Sozialeinrichtungen und Grünflächen ermöglicht;

c. klarzustellen, dass brachliegendes Bauland in Gebieten des „Innenentwicklungs-Maßnahmengebiets“ in Erbbaurecht oder nach dem besten Konzept in Konzeptvergabe für die Bebauung zu vergeben ist und gemeinnützige Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und kommunale Gesellschaften zu privilegieren sind und so spekulative Preissteigerungen von Bauland zu vermeiden;

d. im neuen sektoralen Bebauungsplan für Wohnbebauung klarzustellen, dass in jedem Fall ein Mindestanteil an dauerhaft mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum vorzusehen ist;

e. den neuen sektoralen Bebauungsplan für Wohnbebauung im Sinne des „Innenentwicklungs-Maßnahmengebiets“ anzupassen und so die doppelte Innenentwicklung zu stärken;

f. in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt mit der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans die Aufstockung von Gebäuden mit bezahlbaren Wohnraum des einfachen und mittleren Preissegments zu erleichtern, sowie klarzustellen, dass die doppelte Innenentwicklung zu berücksichtigen und die Ausgleichserfordernis anzuwenden sind;

g. den Status der Flächennutzungsplanung als vorbereitende Bauleitplanung durch zu beschließende integrierte Stadtentwicklungskonzepte (ISEK) zu stärken und als Instrument zu verankern;

h. von einer Erhöhung der zulässigen Wohnungen je Hofstelle bei der Nutzungsänderungen landwirtschaftlich genutzten Gebäuden abzusehen, und so eine Zersiedlung des Außenbereichs sowie weitere Verluste landwirtschaftlicher Flächen zu verhindern und die Ortskerne zu stärken;

2. die soziale Bodennutzung und Bodenbevorratung zu stärken und hierfür

a. die Anwendungsmöglichkeit kommunaler Vorkaufsrechte auf Zwangsversteigerungen, Teile von Wohneigentumsgemeinschaften, Share Deals, Erbbaurechte und Bodenbevorratung auszuweiten;

b. die Anwendung der kommunalen Vorkaufsrechte zum niedrigeren Preis des Ertragswertverfahrens gemäß dem nachhaltig erzielbaren Ertrag einer bestehenden oder künftigen Nutzung zu ermöglichen;

c. für die Anwendung der Vorkaufsrechte den Kommunen mehr Zeit für ihre rechtlichen Prüfungen zu geben und dazu die Frist auf vier Monate auszuweiten und festzulegen, dass die Frist erst beginnt, wenn die erforderlichen Unterlagen für den Kauf der Immobilie der Kommune vorliegen und eine Besichtigung des Grundstücks erfolgt ist;

- d. das Vorkaufsrecht, das den Mietern nach § 575 des Bürgerlichen Gesetzbuches bei dem Verkauf der Wohnung durch den Vermieter zusteht, auf Mieter-Genossenschaften und Dachgenossenschaften auszuweiten;*
- 3. den Milieuschutz in Sanierungs- und Erhaltungsgebieten zu stärken und Verdrängung zu verhindern und hierfür*
- a. die Festlegung von lokalen Mietenlimits in den Regelungen für Sanierungs- und Erhaltungsgebiete zu ermöglichen;*
 - b. in Gebieten einer Umstrukturierungssatzung die Möglichkeit zu geben das örtliche Gewerbe einzubeziehen und mit Hilfe des Sozialplans die ansässige Bevölkerung und das örtliche Gewerbe vor einer Verdrängung auch über die Dauer der Umstrukturierungsmaßnahmen hinaus zu schützen;*
 - c. die Verdrängung durch Ferienwohnungen zu vermeiden, indem die zulässige Zahl an Ferienwohnungen in Wohn- und Mischgebieten der Baunutzungsverordnung festgesetzt werden darf und zu prüfen, inwieweit möblierte Wohnungen und überteuerte Mikroapartments baurechtlich reguliert werden können;*
 - d. die Ausnahmen vom Umwandlungsschutz von Miet- in Eigentumswohnungen in Erhaltungsgebieten abzuschaffen und die Sieben-Jahres-Regel in der sich der Eigentümer verpflichtet nur an Mieter zu verkaufen zu streichen;*
 - e. die Genehmigungstatbestände in der neuen Regelung in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen unter Genehmigungsvorbehalt zu stellen (§ 250 neu BauGB) wie folgt rechtssicher auszugestalten:*
 - i. klarzustellen, dass die neue Regelung nicht die Schutzrechte in Erhaltungsgebieten unterläuft und dies in Absatz 7. deutlich zu machen;*
 - ii. die Regelung nach der eine Genehmigung zu erteilen ist, wenn an 2/3 der Mieterinnen und Mieter veräußert werden soll zu streichen;*
 - iii. die Beschränkung auf Familienangehörige dahingehend zu konkretisieren, dass der Verkauf der Wohnung auf Verwandte ersten und zweiten Grades sowie Ehegatten bzw. Lebenspartner begrenzt wird, sowie ferner sicherzustellen, dass Gesellschafter einer vermietenden Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), insbesondere größerer Publikums-GbRs, grundsätzlich keinen Anspruch für ihre Familienangehörigen geltend machen können;*
 - iv. den Begriff des Allgemeinwohls dahingehend zu konkretisieren, dass darunter das öffentliche Interesse am Erhalt von Mietwohnraum zu verstehen ist;*
 - v. die Wirkungsweise des Genehmigungsvorbehalts für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen jährlich zu evaluieren;*
- 4. die gute Mischung von Arbeiten, Wohnen, Kultur und Freizeit in den Städten zu stärken und hierfür*
- a. den Beitrag der städtischen Funktionsvielfalt und Nutzungsmischung zur Bewahrung und Förderung eines verträglichen Miteinanders von Wohnen und Arbeiten stärker hervorzuheben;*
 - b. die Gewährleistung städtischer Funktionsvielfalt, die Sicherung innerstädtischer Arbeitsplätze sowie der Versorgung der Bewohner im Nahbereich in den Zielkatalog aufzunehmen;*
 - c. die Sicherung innerstädtischer kleinteiliger Funktionsmischung als Beitrag zur ökologisch nachhaltigen Stadt und zur Vermeidung von Flächenverbrauch zu stärken;*
 - d. die Ausweisung von Gewerbe- und Kulturerhaltungsgebieten zu ermöglichen und so Kultur, Handwerk, kleinteiliges Gewerbe und Handel über Regelungen besser zu schützen;*
 - e. die Verbindlichkeit von Clubkatastern und die Bürgerbeteiligung bei der Erstellung von Clubkatastern mit Hilfe einer Mietereinbindung zu verbessern und hierfür die Kennzeichnung von Kulturräumen in Bebauungsplänen zu ermöglichen;*
 - f. klarzustellen, dass Musikclubs und Livemusikspielstätten Anlagen für kulturelle Zwecke (Kultureinrichtung) sind und so sie Opern- und Theaterhäusern sowie Programmkinos gleichzustellen und die Baunutzungsverordnung entsprechend anzupassen;*

g. zu prüfen, ob die Baunutzungsverordnung (BauNVO) dahingehend geändert werden sollte, dass grundsätzlich nicht mehr auf Art und Umfang der Nutzungen, sondern der Störungen abzielt, die von baulichen Anlagen in einem Gebiet ausgehen dürfen. Maßstäbe hierzu liefern bestehende Vorschriften wie die TA Lärm und die Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) und bis der Paradigmenwechsel erfolgt ist die Baunutzungsverordnung entsprechend folgender Punkte anzupassen:

h. eine Experimentierklausel einzuführen und so bei heranrückender Wohnbebauung passiven Lärmschutz in sehr engen Grenzen zu ermöglichen, wie nach vorheriger Ausschöpfung des verträglichen aktiven Lärmschutzes bei Gewerbenutzungen, bei Vorhandensein lärmgeschützter Außenwohnbereiche, der Beibehaltung des Messpunkts vor dem Fenster, und gesundheitsverträglich etwa mit dem sogenannten Hamburger Fenster (Hafen-City-Fenster);

i. die im Gebietstyp „Urbanes Gebiet“ angedachte Stärkung derutzungsgemischten Stadt der kurzen Wege zu verbessern und den Satz „Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein“ zu streichen und ausdrücklich „Gebäude, die dem Wohnen und anderen Nutzungen dienen“ in den Katalog zulässiger Nutzungen aufzunehmen und die Baunutzungsverordnung entsprechend anzupassen;

j. eine gesonderte Festsetzungsmöglichkeit für kleinteiliges Handwerk und Gewerbe in der Baunutzungsverordnung einzuführen;

k. in Kerngebieten grundsätzlich Wohnnutzung zu ermöglichen und nicht mehr nur auf die vorwiegende Unterbringung von Handelsbetrieben, zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur zu beschränken und die Baunutzungsverordnung entsprechend anzupassen;

l. die überholten Kategorien Kleinsiedlungsgebiet und Reines Wohngebiet, die einer nachhaltigen Nutzungsmischung der Stadt der kurzen Wege entgegenstehen, aus der Baunutzungsverordnung zu streichen;

m. von einer Umwandlung der bestehenden Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in Orientierungswerte abzusehen, da bereits heute eine Überschreitung der Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen möglich ist;

5. den Ausbau grüner Freiräume und kühler Straßen im Sinne einer klimaresilienten Stadtentwicklung und des Naturschutzes zu stärken und vereinfachte Festsetzungsmöglichkeiten für im Zusammenhang bebaute Gebiete zu ermöglichen, und hierfür

a. den Vorrang einer doppelten Innenentwicklung – von Grün- und Freiräumen parallel zu Wohnungs- und Städtebau – zu implementieren, die im Innenbereich grüne Infrastruktur und Freiräume, die öffentlich oder für eine nichtkommerzielle Nutzung zugänglich sind, sichert und stärkt sowie eine maßvolle bauliche Verdichtung und Nutzungsmischung ermöglicht;

b. die ausreichende Grünflächenversorgung bei den zu berücksichtigenden Belangen für die Aufstellung von Bauleitplänen aufzunehmen, so dass die innerstädtischen Grünflächen quantitativ und qualitativ gesichert werden und bei Bauvorhaben keinen qualitativen Verlust erfahren und dies an ein verbindliches und regelmäßiges Monitoring zu knüpfen;

c. eine mangelnde Ausstattung mit und geringe Qualität von Grünflächen sowie die schwere Erreichbarkeit von öffentlichem Grün als ein Kriterium zur Begründung eines städtebaulichen Missstandes in die Regelung zu städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen aufzunehmen;

d. die Grün- und Freiraumplanung zu stärken und dazu entsprechende Kennwerte festzulegen sowie einen Mindestwert für die Grünausstattung auf Grundstücken einzuführen und die Baunutzungsverordnung entsprechend anzupassen;

e. eine multicodierte Planung von Flächen zu stärken, so dass die Planung variabler Nutzungen öffentlicher Räume erleichtert wird und so die unterschiedlichen Bedürfnisse und Interessen der Bewohnerinnen und Bewohner in der Planung besser einbezogen werden können und hierfür die Planzeichenverordnung entsprechend anzupassen;

f. den Status des Flächennutzungsplans als vorbereitender Bauleitplan mittels integrierter Stadtentwicklungskonzepte zu stärken, so dass auch ohne Bebauungsplan Grün- und Freiräume gesichert werden können und für Vorhaben im unbeplanten Innenbereich ein Mindestmaß an planerischen Vorgaben unmittelbar Gültigkeit haben;

g. die Aufstellung und regelmäßige Fortschreibung eines Landschaftsplans, die Verwendung von Biotopflächenfaktoren, das Erlassen einer Baumschutzsatzung und die Aufstellung von Baulücken- und Leerstandskataster verbindlich festzuschreiben;

h. von einer Aufweichung des Waldbegriffs des Bundeswaldgesetzes abzusehen;

i. die rechtlichen Rahmenbedingungen so zu gestalten, dass Natur- und Artenschutz frühzeitig im Verfahren umfassend zu berücksichtigt werden, so dass spätere und unvorhergesehene Bauverzögerungen verhindert werden, Planungssicherheit entsteht und reibungslose Bauverfahren möglich werden;

j. klarzustellen, dass bezüglich des Naturverlustes aufgrund von Baumaßnahmen die Realkompensation durch Ausgleichsmaßnahmen Vorrang vor dem Ersatzgeld hat und die Stufenfolge der Eingriffsreglung (Vermeidung - Kompensation - Ersatzgeld) einzuhalten ist, so dass das Instrument des Ersatzgeldes nur genutzt werden kann, wenn bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft deutlich wird, dass diese anderen Belange nicht vorgehen;

k. klarzustellen, dass bei der Ermittlung der Höhe des Ersatzgeldes die Bundeskompensationsverordnung nach Bundesnaturschutzgesetz heranzuziehen und so eine bundesweit einheitliche Regelung für die Höhe Ersatzgeldes sicherzustellen ist.

3. Der **Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen** hat die Stellungnahme des Bundesrates und die Gegenäußerung der Bundesregierung auf Drucksache 19/26023 zur Kenntnis genommen.

Zu Buchstabe b

Der **Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen** hat den Antrag der Fraktion der FDP auf Drucksache 19/16833 in seiner 78. Sitzung am 5. Mai 2021 abschließend beraten und mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD, AfD und DIE LINKE. gegen die Stimmen der Fraktion der FDP bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN beschlossen, die Ablehnung des Antrags zu empfehlen.

Zu Buchstabe c

Der **Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen** hat den Antrag der Fraktion der FDP auf Drucksache 19/26190 in seiner 78. Sitzung am 5. Mai 2021 abschließend beraten und mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD, AfD, DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Fraktion der FDP beschlossen, die Ablehnung des Antrags zu empfehlen.

Zu Buchstabe d

Der **Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen** hat den Antrag der Fraktion DIE LINKE. auf Drucksache 19/14156 in seiner 78. Sitzung am 5. Mai 2021 abschließend beraten und mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN beschlossen, die Ablehnung des Antrags zu empfehlen.

Zu Buchstabe e

Der **Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen** hat den Antrag der Fraktion DIE LINKE. auf Drucksache 19/16043 in seiner 78. Sitzung am 5. Mai 2021 abschließend beraten und mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktion DIE LINKE. bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN beschlossen, die Ablehnung des Antrags zu empfehlen.

Zu Buchstabe f

Der **Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen** hat den Antrag der Fraktion DIE LINKE. auf Drucksache 19/22594 in seiner 78. Sitzung am 5. Mai 2021 abschließend beraten und mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktion DIE LINKE. bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN beschlossen, die Ablehnung des Antrags zu empfehlen.

Zu Buchstabe g

Der **Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen** hat den Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN auf Drucksache 19/15121 in seiner 78. Sitzung am 5. Mai 2021 abschließend beraten und mit

den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD, und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN beschlossen, die Ablehnung des Antrags zu empfehlen.

Zu Buchstabe h

Der **Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen** hat den Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN auf Drucksache 19/16047 in seiner 78. Sitzung am 5. Mai 2021 abschließend beraten und mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD, AfD, und FDP gegen die Stimmen der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bei Stimmenthaltung der Fraktion DIE LINKE. beschlossen, die Ablehnung des Antrags zu empfehlen.

Zu Buchstabe i

Der **Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen** hat den Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN auf Drucksache 19/21531 in seiner 78. Sitzung am 5. Mai 2021 abschließend beraten und mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD, und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN beschlossen, die Ablehnung des Antrags zu empfehlen.

Die **Fraktion der CDU/CSU** sah im Gesetzentwurf in Verbindung mit den jetzt vorliegenden Änderungsvorschlägen der Koalition den krönenden Abschluss der Wohnungsbaupolitik dieser Legislaturperiode. Insbesondere seien die Ergebnisse der Baulandkommission in die Baugesetzbuchnovelle eingeflossen. Es sei jetzt möglich, dass die Länder durch Rechtsverordnung angespannte Wohnungsmärkte auswiesen, was eine Reihe von Eingriffsmöglichkeiten eröffne. Insgesamt regule die Novelle eine Vielzahl von Maßnahmen, um mehr – auch sozialen – Wohnungsbau zu ermöglichen. In den Gebieten, die durch Rechtsverordnung festgelegt würden, habe man die Vorkaufsrechte gestärkt, bei denen auch eine Preisdämpfung mit eingeflossen sei. Das Bauen sowohl im Innen- wie im Außenbereich werde erleichtert. Schließlich habe man dem Ziel Rechnung getragen, Umwandlungen zu verringern. Es sei jetzt eine Regelung vorgesehen, die hausbezogen gelte, d. h. für Häuser, die mehr als fünf Wohnungen hätten. Die Länder könnten durch Rechtsverordnung davon abweichen und die Umwandlungsmöglichkeiten entweder weiter begrenzen oder sie ausweiten. Das trage dem Umstand Rechnung, dass die Länder eine unterschiedliche Entwicklung aufwiesen und bisher von diesen Instrumenten nicht gleichermaßen Gebrauch gemacht hätten. Die Regelung sei daher vertretbar, auch weil man Kleinvermieter habe schützen und die Alterssicherung weiter habe ermöglichen wollen. Der Deutsche Bundestag werde in der kommenden Legislaturperiode weiter an diesem Thema arbeiten, die Auswirkungen dieser Novelle bewerten und möglicherweise die Konsequenzen aus der Evaluation ziehen müssen. Erfreulicherweise sei es gelungen, in der Baunutzungsverordnung das Dörfliche Wohngebiet als neue Gebietskategorie zu regeln. Hier erhoffe man sich, dass vielfältigere Nutzungen zulässig seien, gerade in kleinen Dörfern, wo es um das Miteinander von Wohnen und Landwirtschaft gehe.

Die **Fraktion der AfD** konnte keine wesentlichen Änderungen an den entscheidenden Punkten des Gesetzentwurfs erkennen. Die Kritik bleibe die Gleiche: Der Entwurf mobilisiere kein Bauland. Insgesamt präsentiere der Gesetzentwurf das bekannte Sammelsurium an Maßnahmen, die kaum etwas bewirkten, den Bürger aber erheblich beeinträchtigen. Die Bürger würden aufgrund schwammig formulierter Vorschriften in ihren Rechten beschränkt. Das schaffe Rechtsunsicherheit. Die Öffentliche Anhörung der Sachverständigen im Ausschuss habe diesen Befund weitestgehend bestätigt. Ein zentraler Punkt des Entwurfs sei die Einführung eines sektoralen Bebauungsplans. Hier würden neben den bestehenden Vorgaben für Bebauungspläne zusätzliche Anforderungen formuliert. Anstelle einer Deregulierung würden weitere Voraussetzungen geschaffen. Es sei klar, dass schnelleres Bauen und eine Beseitigung des Wohnraummangels so nicht erreicht werden könnten. Im Rahmen der Stärkung des gemeindlichen Vorkaufsrechts solle die Frist zur Ausübung von zwei auf drei Monate verlängert werden. Für alle Beteiligten, insbesondere auch für die Mieter, bedeute dies eine längere Phase der Unsicherheit und des Stillstands. Regelmäßig werde der Erwerb derartiger Objekte durch Bankdarlehen finanziert, so dass Mehrkosten für den Erwerber entstehen könnten. Der Käufer müsse nicht mehr nur auf die Grundbuchämter warten, sondern auch noch auf die Gemeinde. Es sei unverständlich, weshalb man es den Gemeinden nicht zumuten könne, das Vorkaufsrecht innerhalb von zwei Monaten auszuüben, und wie dadurch Bauland mobilisiert werden solle. Im Ergebnis lade der Staat wieder einmal Verantwortung und mögliche Kosten beim Bürger ab. Die Lösungsansätze des vorgelegten Gesetzentwurfs seien untauglich. Das Ergebnis werde eine zunehmende Verschlechterung der jetzt schon angespannten Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt sein.

Die **Fraktion der SPD** erinnerte an die lange Vorbereitung des heutigen Beschlusses. Die Probleme seien intensiv diskutiert worden, unter anderem in einer Expertenkommission und einer gesonderten Öffentlichen Anhörung.

Die Koalition habe viele Anregungen der Experten und auch Wünsche der Länder berücksichtigt. Im Ergebnis liege – zusammen mit den vorgeschlagenen Änderungen der Koalition – ein sehr guter Entwurf vor, der die größte Änderung des Baugesetzbuches seit fast 60 Jahren darstelle. Soweit einige Wünsche offen geblieben seien, gelte: Nach dem Baugesetzbuch sei vor dem Baugesetzbuch. Es bleibe die laufende Aufgabe des Gesetzgebers, hier Verbesserungen zu erwirken. Der vorliegende Entwurf sei ein Baulandmobilisierungsgesetz, das den Kommunen die zügige Ausweisung von Wohnbauland ermöglichen solle – mit Befreiungen nach § 31 BauGB-E, aber auch mit dem sektoralen Bebauungsplan für Wohnungsbau, der der SPD-Fraktion sehr wichtig sei. Das Gesetz sei aber auch ein Wohnraumsicherungsgesetz. § 250 BauGB-E stelle ein Umwandlungsverbot dar, nicht lediglich eine Umwandlungseinschränkung, um Umwandlungsspekulation als Geschäftsmodell und Entmietungen für fünf Jahre zu verhindern. Das Umwandlungsgeschehen werde größtenteils zum Erliegen kommen, wenn die Länderverordnungen erlassen worden seien. Das Vorkaufsrecht der Mieter stelle – anders als von Kritikern befürchtet – in der Praxis kein dramatisches Schlupfloch dar. Mit dem neuen § 250 BauGB-E schließe man auch eine bestehende Lücke in der Regelung der Milieuschutzgebiete. Das Gesetz sei schließlich auch ein Kommunalstärkungsgesetz. Hier seien natürlich die Rechtsverordnung der Länder vorgeschaltet. Man kenne das von der Mietpreisbremse. Es sei damit zu rechnen, dass die Stadtstaaten und die SPD-regierten Länder schnell reagieren würden. In den anderen Ländern müsse man dann auch darauf hinwirken, dass die Kommunen diesen Instrumentenkasten schnell einsetzen könnten.

Die **Fraktion der FDP** bezeichnete dem vorgelegten Entwurf des Baulandmobilisierungsgesetzes als Enttäuschung, insbesondere mit Blick auf den hochtrabenden Namen. Zu einer Baulandmobilisierung werde das Gesetz nicht führen. Die Bundesregierung habe die Chance verpasst, ein Maßnahmenpaket zu schnüren, das den Kommunen ermöglicht hätte, schnell günstiges Bauland auszuweisen, das die Nachverdichtung der Innenstädte erleichtert, Genehmigungsverfahren beschleunigt und vielleicht sogar Anreize für die Immobilienwirtschaft geschaffen hätte, neue Investitionen zu tätigen. Einige der vorgeschlagenen Änderungen würden sogar mehr Schaden anrichten, als sie nützten. Die längere Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts der Kommunen werde die ohnehin schon langen Verfahren noch zusätzlich verzögern, dabei sei das Gegenteil erforderlich. Auch die Ausweitung des kommunalen Vorkaufsrechts auf unbebaute Grundstücke könne kontraproduktiv werden, wenn sich die Handelnden darauf konzentrierten, Bauland zu akquirieren, nicht Bauland zu schaffen. Dann werde Bauland weiter verknappt und noch teurer. Auch die Idee der Baugebote sehe nur auf dem ersten Blick nach einer guten Option aus. Sie griffen stark in das Eigentumsrecht der Bürger ein. Da könne man nur raten, statt auf Gebote auf Anreizinstrumente zu setzen, beispielsweise mit der Baugenehmigung auf Zeit. Darüber hinaus enthalte der Gesetzentwurf noch Symbolpolitik. Die geplante Festsetzung von Flächen für den sozialen Wohnungsbau helfe nicht weiter, weil das nach geltendem Recht über Bebauungspläne und städtebauliche Verträge bereits möglich sei. Insgesamt präsentiere die Novelle des BauGB kaum Lösungen für die drängenden Herausforderungen im Wohnungsmarkt, biete kaum Ansätze für eine moderne Stadtentwicklung und auch nicht für die Baulandmobilisierung. Die Chance, Voraussetzungen zu schaffen, dass mehr, schneller und günstiger gebaut würde, sei vertan worden. Das Umwandlungsverbot habe das eigentliche Thema in den Hintergrund gedrängt und die Einstellung der Großen Koalition zum Thema Eigentum offenbart. Im Änderungsantrag der Koalition sei ein Alibikompromiss enthalten, der mehr oder weniger auf ein Verbot hinauslaufe. Die Kollateralschäden, die dabei entstünden, würden ignoriert. In den vier Änderungsanträgen der FDP-Fraktion würden einige Optionen aufgezeigt, wie man das Baulandmobilisierungsgesetz noch retten könnte. Mit einer behutsamen Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Innenbereich könnte man schnell und relativ unkompliziert lebendige Quartiere im Herzen der Städte schaffen. Ähnlich könnte man auch durch eine simple Anhebung der baulichen Dichte mehr Wohnraum ohne die langwierigen Änderungen von Bebauungsplänen erreichen. Leider seien im Gesetzentwurf keine Erleichterungen für den Einzelhandel vorgesehen. Corona sei immer ein Thema, das Ausbluten der Innenstädte und insbesondere das Leiden kleiner Einzelhändlerinnen und -händler. Hierauf reagiere der Gesetzentwurf nicht.

Die **Fraktion DIE LINKE.** betonte, der Gesetzentwurf werde seinem Namen nicht gerecht. Baulandmobilisierung werde damit nicht erreicht und auch keine Eindämmung der Bodenpreisexplosion. Dieses Thema sei im Gesetzentwurf nicht einmal angegangen worden. Der große Streitpunkt sei das Umwandlungsverbot. Der Gesetzentwurf sei symptomatisch für das Gezerre der Koalition im Bereich der Wohnungspolitik. Am Ende gehe man einen kleinen Schritt voran, nämlich beim erweiterten und preislimitierten Vorkaufsrecht, auch wenn die Fraktion DIE LINKE. in zahlreichen Anträgen eine Kaufpreisbegrenzung vorgeschlagen habe. Dieser Schritt sei von der SPD-Fraktion hart erkaufte worden. Im 30seitigen Änderungsantrag der Koalition fänden sich 11 Verschlechterungen an anderer Stelle. Das Problem der Sieben-Jahres-Regelung bei der Umwandlung sei noch nicht von allen

verstanden worden. Das Problem sei nicht, dass nur wenige Wohnungen von Mieterinnen und Mietern gekauft würden. Das Problem sei, dass selbst in Milieuschutzgebieten sehr viele Umwandlungen genehmigt werden müssten, wenn der Vermieter vorgebe, sieben Jahre lang nur an die Mieter zu verkaufen. Deswegen könnten selbst wohlwollende Baustadträte diese Umwandlung, die ja ein Geschäftsmodell der Immobilienlobby sei, nicht aufhalten, weil sie sie genehmigen müssten. Am Ende kauften dann nur in 0,3 Prozent aller Fälle die Mieterinnen und Mieter. Die neue Regelung werde das Umwandlungsgeschehen in den Großstädten nicht stoppen. Weitere Schlupflöcher kämen noch hinzu. Die Regelung, die ja angeblich für die Kleinvermieter gelten werde, bedeute, dass je nach Länderverordnung bei Häusern mit bis zu 15 Wohnungen, trotzdem umgewandelt werden könne. Das dürfte in vielen Großstädten aber die Mehrheit aller Häuser sein. Dieses Gesetz werde kaum Erleichterungen bringen. Auch an anderer Stelle würden wichtige Forderung, wie der Planwertausgleich, oder auch ein wirkungsvolles Baugebot, nicht umgesetzt. Die Chance für eine soziale Bau- und Bodenordnung sei vertan worden. Zum Thema Clubs und Clubsterben lägen mehrere Anträge von fast allen Fraktionen vor. Es sei ein hartes Ringen gewesen, auch im Parlamentarischen Clubforum. Der Entschließungsantrag der Koalition greife die Formulierung aus dem Parlamentarischen Clubforum auf. Es bleibe zu hoffen, dass auf den begrüßenswerten Entschließungsantrag noch in der laufenden Wahlperiode Taten folgten.

Die **Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN** wies darauf hin, dass laut Koalitionsvertrag eigentlich eine Enquete-kommission für das Thema eingesetzt werden sollte. Daraus sei dann letztlich eine Regierungskommission zu Bauland geworden und das räche sich jetzt. Es wäre nötig gewesen, das Thema Boden, die Nutzung eines nicht vermehrbaren Gutes, in der angemessenen gesellschaftlichen Bedeutung und Breite zu diskutieren. Koalitionsintern habe es dann viele Auseinandersetzungen, gegeben, sonst hätte der Prozess nicht so lange gedauert. Den vielen Änderungsanträgen zum Guten seien dann am Ende Änderungsanträge zum Schlechten gefolgt. Insgesamt sei der vorliegende Gesetzentwurf enttäuschend. Beim Flächenfraß werde nichts geändert und § 13b BauGB, der in Hinblick auf die bessere Nutzung von Ortskernen kontraproduktiv sei, werde verlängert. Gleichzeitig gebe es großen Wohnungsmangel und brachliegendes Bauland. Das werde mit diesem Gesetzentwurf nicht gelöst. Bei der Innenentwicklung wären ein effektiver Umwandlungsschutz und bessere Vorkaufsrechte für die Kommunen, auch im Hinblick auf Bodenbevorratungspolitik und zielgerichtete Baugebote sehr wünschenswert gewesen. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen führe nur in den seltensten Fällen zum Erwerb durch die bisherige Mietpartei. Damit sei das ein weites Feld auch für spekulativ motivierte Erwerbsvorgänge und genau das wolle ja niemand. Die ganzen Ausnahmen machten die Baugebote ineffektiv. Mit dem Änderungsantrag werde die erweiterte kommunale Gestaltungsmöglichkeit wiederum in die Entscheidungsbefugnisse der Landesregierungen gelegt. Das sei ein tiefer Eingriff in die kommunale Planungshoheit. Fachlich sei diese Einschränkung nicht nachvollziehbar, denn es wäre sinnvoll, mit den neuen Instrumenten Bauland für Wohnungsbau zu mobilisieren. Warum man das in Gebieten ohne Wohnraumangel nicht anwenden könne, sei unverständlich. Leider ignoriere der Gesetzentwurf die Corona-Pandemie und ihre Auswirkung auf die Innenstädte. Den Problemen, die älter seien als die Corona-Pandemie, sich aber durch diese immens verstärkt hätten, werde nichts entgegengesetzt. Das Sterben der Innenstädte, der Leerstand mit gleichzeitigem Wohnraumangel und weiterhin höchsten Bodenpreisen würden nicht bedacht.

VIII Begründung der Änderungen

Zur Begründung der einzelnen Vorschriften wird – soweit sie im Verlauf der Ausschussberatungen nicht geändert oder ergänzt wurden – auf den Gesetzentwurf der Bundesregierung auf Drucksache 19/24838 verwiesen.

Hinsichtlich der vom Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen auf der Grundlage des Änderungsantrages der Fraktionen der CDU/CSU und SPD auf Ausschussdrucksache 19(24)297 geänderten oder neu eingefügten Vorschriften ist Folgendes zu bemerken:

Der Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen hat es unter dem Gesichtspunkt der raschen Schaffung von preiswertem Bauland nicht für zielführend gehalten, die bewährte Regelung des § 1a Absatz 3 Satz 1 BauGB zur Vermeidung und zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen zu ändern und ergänzend ein Ersatzgeld einzuführen. Daher werden die entsprechenden Regelungsvorschläge gestrichen.

Dies führt zu Neunummerierungen der Änderungsbefehle bzw. Folgeänderungen; diese werden nachfolgend nicht einzeln begründet.

Zu Artikel 1**Zu Nummer 1****Zu Buchstabe b) – neu –**

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung der Inhaltsangabe des BauGB im Hinblick auf die vorgeschlagene Änderung der Angabe zu § 201a BauGB.

Zu Nummer 5 – neu –

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB soll auch für die Aufhebung von Bebauungsplänen gelten.

Zu Nummer 7 – neu –

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung: Durch die Neufassung von § 22 Absatz 1 BauGB durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 ist eine Folgeänderung in § 22 Absatz 10 Satz 2 BauGB erforderlich. Statt auf Absatz 1 Satz 3 muss auf Absatz 1 Satz 2 verwiesen werden.

Zu Nummer 8 – neu –**Zu Buchstabe a)**

Anstelle der Erweiterung des Anwendungsbereichs von § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 BauGB auch auf Grundstücke mit geringfügiger Bebauung soll durch Erläuterung des Begriffs des unbebauten Grundstücks Rechtsklarheit in der Frage geschaffen werden, ob ein eingefriedetes oder zu vorläufigen Zwecken bebautes Grundstück als unbebaut im Sinne von § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 BauGB gilt.

Zu Buchstabe b)

Entsprechend der Empfehlungen auf Grundlage der Beratung der Baulandkommission ist in § 24 Absatz 3 BauGB klarzustellen, dass dem Wohl der Allgemeinheit auch die Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde dient. Von einer darüberhinausgehenden Anführung der Innenentwicklung als Gemeinwohlgrund wird abgesehen.

Zu Nummer 9 – neu –**Zu Buchstabe a)**

Die Bestimmung eines Gebiets mit einem angespannten Wohnungsmarkt soll statt durch gemeindliche Satzung durch Rechtsverordnung gemäß § 201a BauGB erfolgen. Zudem soll klargestellt werden, dass das Vorkaufsrecht nach Satz 1 Nummer 3 mit Ende der Geltungsdauer der Rechtsverordnung erlischt. Die Erweiterung des Vorkaufsrechts in § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 BauGB wird auf unbebaute und brachliegende Grundstücke beschränkt.

Zu Nummer 10 – neu –**Zu Buchstabe b) – neu –**

Durch die Änderung in § 28 Absatz 3 BauGB wird der Gemeinde die Möglichkeit eingeräumt, ein Grundstück im Rahmen des Vorkaufsrechts zum Verkehrswert zu erwerben. Dies führt im Vergleich zur bestehenden Regelung in vielen Fällen zu einer Preisdämpfung für die Gemeinde.

Zu Nummer 11 – neu –**Zu Buchstabe b)**

Die Bestimmung eines Gebiets mit einem angespannten Wohnungsmarkt soll statt durch gemeindliche Satzung durch Rechtsverordnung gemäß § 201a BauGB erfolgen. Zudem erfolgt eine Klarstellung, dass von der Möglichkeit der Befreiung nur bis zum Ende der Geltungsdauer der Rechtsverordnung Gebrauch gemacht werden kann. Die ursprünglich vorgesehene Befristung bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 entfällt. Die Zustimmung der Gemeinde ist erforderlich; § 36 Absatz 2 Satz 2 BauGB soll entsprechend gelten.

Zu Nummer 15 – neu –

Die Bestimmung eines Gebiets mit einem angespannten Wohnungsmarkt soll statt durch gemeindliche Satzung durch Rechtsverordnung gemäß § 201a BauGB erfolgen.

Zu Nummer 16 – neu –**Zu Buchstabe a)**

Die Bestimmung eines Gebiets mit einem angespannten Wohnungsmarkt soll statt durch gemeindliche Satzung durch Rechtsverordnung gemäß § 201a BauGB erfolgen. Zudem soll klargestellt werden, dass ein Baugebot nach Satz 1 Nummer 3 bis zum Ende der Geltungsdauer der Rechtsverordnung erlassen werden kann, ohne dass das Ende der Geltungsdauer die Wirksamkeit des Baugebots tangiert.

Zu Buchstabe c)

Im Falle eines Übernahmeverlangens des Eigentümers gemäß § 176 Absatz 4 BauGB soll die Möglichkeit der Übernahme des Grundstücks zugunsten eines Dritten auf kommunale Wohnungsbaugesellschaften beschränkt sein.

Zu Nummer 17 – neu –

Das Städtebauliche Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung nach § 176a BauGB soll insbesondere der baulichen Nutzbarmachung auch von im Gemeindegebiet ohne Zusammenhang verteilt liegenden unbebauten und brachliegenden Grundstücken dienen (s. auch Begründung zu Nummer 21 in BT-Drucksache 19/24838).

Die Ergänzung um brachliegende Grundstücke erfolgt im Hinblick auf die Zustimmung der Bundesregierung zu Ziffer 9 der Stellungnahme des Bundesrates (BT-Drucksache 19/26023).

Nach der Begründung zum Gesetzentwurf geht es um die Reaktivierung von Innenentwicklungspotenzialflächen. Aufgeführt werden unter anderem Brachflächen, Baulücken oder untergenutzte Grundstücke.

Parallel zur Einführung einer Erläuterung des Begriffs des unbebauten Grundstücks in § 24 Absatz 1 Nummer 6 und § 25 Absatz 1 Satz 2 BauGB wird von einer Anführung geringfügig bebauter Grundstücke abgesehen.

Zu Nummer 19 – neu –

Die Landesregierungen sollen ermächtigt werden, Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt durch Rechtsverordnung zu bestimmen und dadurch die Voraussetzung für die Anwendung der angeführten baurechtlichen Instrumente durch die Gemeinden zu schaffen. Dazu zählen das erweiterte besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 BauGB, Befreiungsmöglichkeiten von den Festsetzungen eines Bebauungsplans nach § 31 Absatz 3 sowie das erweiterte Baugebot nach § 176 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 BauGB nach Maßgabe auch des neuen § 175 Absatz 2 Satz 2 BauGB. Für den Ordnungsgeber entsteht dabei keine Auswahlmöglichkeit in Bezug auf die Anwendung einzelner der genannten Instrumente.

Die Geltungsdauer der Rechtsverordnung berücksichtigt zum einen die langfristige Entwicklung der Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen sowie den Zeitbedarf der Gemeinden bei der Bauleitplanung und der Anwendung der übrigen genannten städtebaulichen Instrumente. Zum anderen soll die Befristung der Rechtsverordnung sicherstellen, dass die Bestimmung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten nur solange erfolgt, wie sie als Grundlage der baurechtlichen Instrumente zur Schaffung von Wohnraum und Mobilisierung von Bauland erforderlich ist.

Die Landesregierungen beteiligen im Allgemeinen nach ihren jeweiligen Geschäftsordnungen die auf Landesebene bestehenden kommunalen Spitzenverbände vor dem Erlass von Rechtsverordnungen. Entsprechend sieht Satz 8 vor, dass die betroffenen Gemeinden und die auf Landesebene bestehenden kommunalen Spitzenverbände beteiligt werden sollen.

Zu Nummer 21 – neu –**Zu Buchstabe c)****Zu Doppelbuchstaben bb) und cc) – neu –**

Es handelt sich um redaktionelle Folgeänderungen im Hinblick auf die vorgeschlagene Änderung des § 246 Absatz 13 BauGB unter Doppelbuchstabe aa) – neu –.

Zu Buchstabe e) – neu –

Es handelt sich um redaktionelle Folgeänderungen im Hinblick auf die vorgeschlagene Änderung des § 246 Absatz 13 BauGB unter Buchstabe c) Doppelbuchstabe aa) – neu –.

Zu Nummer 22 – neu –

Im Zuge der anhaltenden COVID-19-Pandemie wird vorsorglich der bisherige § 246b BauGB in zeitlicher Anlehnung an das Planungssicherstellungsgesetz (BT-Drucksache 19/26174) mit einer Geltungsdauer bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 wieder eingeführt; zudem werden ausdrücklich Anlagen für gesundheitliche Zwecke zur Testung und Impfung erwähnt.

Zu Nummer 23 – neu –

Die Aufnahme einer Stichtagsregelung beim Ausschluss von Bestandsgebäuden in Absatz 1 Satz 1 dient der Klarstellung des Gewollten. Insbesondere soll vermieden werden, dass Grundstückseigentümer bei allen künftigen Neubauten gleichsam zur vorsorglichen Vermeidung der Rechtsfolgen des § 250 sogleich Wohneigentum schaffen; denn damit würde § 250 BauGB entgegen seiner Zielrichtung die Schaffung von Mietwohnraum verhindern.

Nach dem neuen Absatz 1 Satz 2 soll das Genehmigungserfordernis nicht greifen, wenn sich in dem Wohngebäude nicht mehr als fünf Wohnungen befinden. Mit dieser Ausnahme sollen Kleineigentümer geschützt werden. Die Umwandlungsregelung zielt in erster Linie auf Wohnungsunternehmen. Dagegen sollen Privatpersonen, die etwa zum Zweck der Altersvorsorge nur in geringem Umfang Immobilienvermögen erworben haben, in ihrer Verfügungsgewalt nicht eingeschränkt werden. Die Anzahl nach Absatz 1 Satz 2 kann nach dem neuen Absatz 1 Satz 6 in der Rechtsverordnung nach Satz 3 abweichend bestimmt werden. Hiermit kann regionalen Besonderheiten Rechnung getragen werden. Die abweichende Anzahl kann zwischen drei und 15 liegen.

Der neue Absatz 4 Satz 1 dient – vergleichbar dem § 172 Absatz 4 Satz 1 – der klarstellenden Betonung des Verhältnismäßigkeitsprinzips bei einer Versagung von Genehmigungen. Die Regelung erfordert nicht in jedem Einzelfall eine erneute Prüfung der Voraussetzungen für den Erlass der Verordnung nach Absatz 1 Satz 3, sondern zielt insbesondere auf atypische Fallkonstellationen. Unter der Voraussetzung, dass eine vollständige Genehmigungsversagung nicht erforderlich ist, sondern eine Genehmigungserteilung unter Auflagen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnraum ebenso sicherstellt, kommt nach Absatz 4 Satz 2 eine Auflagenerteilung in Betracht. Eine Auflagenerteilung scheidet aus, wenn nach § 250 Absatz 3 Satz 1 ein Anspruch auf Genehmigung besteht.

Die Ergänzung des Absatzes 5 Satz 1 sieht in Anlehnung an das Negativattest beim Vorkaufsrecht (§ 28 Absatz 1 Satz 2) vor, dass dem Grundbuchamt das Nichtbestehen der Genehmigungspflicht aufgrund des neu eingefügten Absatz 1 Satz 2 nachzuweisen ist.

Mit der Ergänzung des Absatzes 7 wird der Vorrang des § 250 gegenüber Rechtsverordnungen nach § 172 Absatz 1 Satz 4 für die Fälle ausgeschlossen, in denen nach Absatz 1 Satz 2 und 6 keine Genehmigungspflicht besteht. Andernfalls wäre bei einem Wohngebäude, das die vorgesehene Mindestanzahl an Wohnungen nicht überschreitet, eine Umwandlung uneingeschränkt, also auch ohne Rücksicht auf die Voraussetzungen des § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 6 BauGB möglich; damit wären Mieter gegenüber der bisherigen Rechtslage schlechter gestellt.

Im Übrigen handelt es sich um Folgeänderungen.

Zu Artikel 2

Zu Nummer 1

Zu Buchstabe b) – neu –

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung der Inhaltsangabe der BauNVO im Hinblick auf die vorgeschlagene Änderung der Angabe zu § 17 BauNVO.

Zu Nummer 5

Zu Buchstabe a)

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung im Hinblick auf die Zustimmung der Bundesregierung zu Ziffer 12 der Stellungnahme des Bundesrates (BT-Drucksache 19/26023).

Berlin, den 5. Mai 2021

Torsten Schweiger
Berichtersteller

Claudia Tausend
Berichterstatte^rin

Udo Theodor Hemmelgarn
Berichtersteller

Daniel Föst
Berichtersteller

Caren Lay
Berichterstatte^rin

Daniela Wagner
Berichterstatte^rin

