

## **Beschlussempfehlung und Bericht**

**des Ausschusses für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit  
(16. Ausschuss)**

**zu dem Gesetzentwurf der Bundesregierung  
– Drucksachen 18/10942, 18/11181, 18/11225 Nr. 7 –**

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

### **A. Problem**

Der Gesetzentwurf soll das Städtebaurecht an die Vorgaben der Richtlinie 2014/52/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. April 2014 zur Änderung der Richtlinie 2011/92/EU über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten anpassen. Die Richtlinie ist bis zum 16. Mai 2017 in nationales Recht umzusetzen. Darüber hinaus besteht Bedarf zur Einführung einer neuen Baugebietskategorie „Urbane Gebiete“ und zur Anpassung von Regelungen zur Fortentwicklung des Städtebaurechts im Baugesetzbuch und in der Baunutzungsverordnung.

### **B. Lösung**

**Annahme des Gesetzentwurfs in geänderter Fassung mit der Mehrheit der Stimmen der Fraktion der CDU/CSU sowie den Stimmen der Fraktion der SPD, mit einer Gegenstimme aus der Fraktion der CDU/CSU bei Stimmenthaltung der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN.**

**Annahme einer Entschließung mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN.**

**C. Alternativen**

Ablehnung des Gesetzentwurfs.

**D. Kosten**

Wurden im Ausschuss nicht erörtert.

## Beschlussempfehlung

Der Bundestag wolle beschließen,

a) den Gesetzentwurf auf Drucksachen 18/10942, 18/11181 mit folgenden Maßgaben, im Übrigen unverändert anzunehmen:

1. Artikel 1 wird wie folgt geändert:

a) Nummer 2 wird wie folgt gefasst:

„2. § 1 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 5 werden nach den Wörtern „sozialgerechte Bodennutzung“ die Wörter „unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“ eingefügt.

b) Absatz 6 wird wie folgt geändert:

aa) In Nummer 2 werden nach den Wörtern „Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“ ein Komma und die Wörter „insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern“ eingefügt.

bb) Nummer 7 wird wie folgt geändert:

aaa) In Buchstabe a werden nach dem Wort „Pflanzen“ ein Komma und das Wort „Fläche“ eingefügt.

bbb) In Buchstabe i werden die Wörter „Buchstaben a, c und d“ durch die Wörter „Buchstaben a bis d“ ersetzt.

ccc) Folgender Buchstabe j wird angefügt:

„j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die auf Grund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,“.

b) Nummer 9 Buchstabe a wird wie folgt gefasst:

„a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) Nummer 23 wird wie folgt geändert:

aaa) In Buchstabe b wird das Semikolon am Ende durch ein Komma ersetzt.

bbb) Folgender Buchstabe c wird angefügt:

„c) bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von nach Art, Maß oder Nutzungsintensität zu bestimmenden Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen in der Nachbarschaft von Betriebsbereichen nach § 3 Absatz 5a des Bundes-Im-

missionsschutzgesetzes bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen, die der Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen dienen, getroffen werden müssen;“.

- bb) In Nummer 24 werden nach den Wörtern „technischen Vorkehrungen“ ein Komma und die Wörter „einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wobei die Vorgaben des Immissionsschutzrechts unberührt bleiben“ eingefügt.“
- c) Nach Nummer 11 wird folgende Nummer 12 eingefügt:
- „12. In § 11 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 werden die Wörter „des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung“ durch die Wörter „der Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere oder weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung“ ersetzt.“
- d) Nach der neuen Nummer 12 wird folgende Nummer 13 eingefügt:
- „13. Dem § 12 wird folgender Absatz 7 angefügt:
- „(7) Soll in bisherigen Erholungssondergebieten nach § 10 der Baunutzungsverordnung auch Wohnnutzung zugelassen werden, kann die Gemeinde nach Maßgabe der Absätze 1 bis 6 einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufstellen, der insbesondere die Zulässigkeit von baulichen Anlagen zu Wohnzwecken in diesen Gebieten regelt.““
- e) Die bisherigen Nummern 12 bis 14 werden die Nummern 14 bis 16.
- f) Die neue Nummer 16 wird wie folgt gefasst:
- „16. Nach § 13a wird folgender § 13b eingefügt:

#### „§ 13b

##### Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Bis zum 31. Dezember 2019 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 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.““

- g) Die bisherigen Nummern 15 bis 17 werden die Nummern 17 bis 19.

- h) Nach der neuen Nummer 19 werden die folgenden Nummern 20 und 21 eingefügt:
20. In § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 6 werden die Wörter „sieben Jahre. Die“ durch die Wörter „fünf Jahre; die“ ersetzt.
21. Dem § 173 Absatz 3 wird folgender Satz angefügt:
- „In den Fällen des § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 6 hat sie die nach Satz 2 anzuhörenden Personen über die Erteilung einer Genehmigung zu informieren.“ ‘
- i) Die bisherige Nummer 18 wird Nummer 22 und wie folgt gefasst:
22. § 213 wird wie folgt geändert:
- a) Nach Absatz 1 wird folgender Absatz 2 eingefügt:
- „(2) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne Genehmigung nach § 22 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5 einen dort genannten Raum als Nebenwohnung nutzt.“
- b) Der bisherige Absatz 2 wird Absatz 3 und wie folgt gefasst:
- „(3) Die Ordnungswidrigkeit kann in den Fällen des Absatzes 2 mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro, in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 4 mit einer Geldbuße bis zu dreißigtausend Euro, in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 3 mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Euro und in den übrigen Fällen mit einer Geldbuße bis zu eintausend Euro geahndet werden.“ ‘
- j) Die bisherige Nummer 19 wird Nummer 23.
- k) In der neuen Nummer 23 Buchstabe a wird Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 wie folgt geändert:
- aa) Nach Buchstabe b wird folgender Buchstabe c eingefügt:
- „c) der Hinweis nach § 3 Absatz 2 Satz 2 Halbsatz 2 auf § 47 Absatz 2a der Verwaltungsgerichtsordnung, auch in Verbindung mit § 13 Absatz 2 Satz 2, § 13a Absatz 2 Nummer 1 und § 13b Satz 1, gefehlt hat,“.
- bb) Der bisherige Buchstabe c wird Buchstabe d und wie folgt gefasst:
- „d) bei Vorliegen eines wichtigen Grundes nach § 3 Absatz 2 Satz 1 nicht für die Dauer einer angemessenen längeren Frist ausgelegt worden ist und die Begründung für die Annahme des Nichtvorliegens eines wichtigen Grundes nachvollziehbar ist,“.
- cc) Die bisherigen Buchstaben d bis f werden die Buchstaben e bis g.
- l) Die bisherige Nummer 20 wird Nummer 24.
- m) In der neuen Nummer 24 wird Absatz 3 wie folgt gefasst:
- „(3) § 34 Absatz 2 findet auf Baugebiete nach § 6a der Baunutzungsverordnung keine Anwendung.“

- n) Die bisherige Nummer 21 wird Nummer 25.
  - o) In der neuen Nummer 25 werden in Nummer 2 Buchstabe b Doppelbuchstabe gg jeweils die Wörter „des Vorhabens“ durch die Wörter „der geplanten Vorhaben“ ersetzt.
2. Artikel 2 wird wie folgt geändert:
- a) Nach Nummer 3 wird folgende Nummer 4 eingefügt.
    4. In § 11 Absatz 2 Satz 2 werden nach dem Wort „Fremdenbeherbergung“ ein Komma und die Wörter „auch mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits“ eingefügt.
  - b) Die bisherige Nummer 4 wird Nummer 5.
  - c) In der neuen Nummer 5 werden in Satz 2 die Wörter „§ 6a Absatz 2 Nummer 2“ durch die Wörter „§ 6a Absatz 2 Nummer 3“ ersetzt.
  - d) Die bisherige Nummer 5 wird Nummer 6.;
- b) folgende EntschlieÙung anzunehmen:
- „I. Der Deutsche Bundestag begrüÙt,
- dass mit der Novelle des Baugesetzbuchs die Möglichkeiten der Kommunen erweitert werden, lebendige Nutzungsgemischte Quartiere und zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.  
Die neue Baugebietskategorie „Urbane Gebiete“ soll es den Kommunen ermöglichen, das Bauen in stark verdichteten städtischen Gebieten zu erleichtern. Ziel ist es, zu einer „Nutzungsgemischten Stadt der kurzen Wege“ beizutragen. Hierzu ist auch eine höhere Bebauungsdichte vorgesehen.  
Um insbesondere in innerstädtischen Lagen die Grundlagen für eine stärkere Verdichtung und Nutzungsmischung zu schaffen und um die Errichtung von Wohnraum in diesen Lagen zu fördern, sollen mit der Änderung der TA Lärm auch die Immissionsrichtwerte für urbane Gebiete gegenüber den Kern-, Dorf- und Mischgebieten in angemessenem Umfang um 3 dB(A) erhöht werden;
  - die Klarstellung in § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB, mit der die nach geltender Rechtslage bestehenden Möglichkeiten der Gemeinden, innerhalb der immissionsschutzrechtlichen Richtwerte (zusätzlich) passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen, bekräftigt werden. Als Ergebnis einer planerischen Abwägung kann durch entsprechende Festsetzungen zusätzlich zum Immissionsschutzrecht (TA-Lärm-Richtwerte für urbane Gebiete) Innenraumlärmenschutz ermöglicht werden.
- II. Der Deutsche Bundestag spricht sich dafür aus,  
mit der Änderung der TA Lärm für das urbane Gebiet um 3 dB(A) höhere Werte als für das Mischgebiet vorzusehen und unterstützt den Entwurf der Bundesregierung zur Änderung der TA Lärm, der dem Bundesrat vorliegt.“

Berlin, den 8. März 2017

**Der Ausschuss für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit**

**Artur Auernhammer**

Vorsitzender

**Kai Wegner**  
Berichtersteller

**Michael Groß**  
Berichtersteller

**Caren Lay**  
Berichterstellerin

**Christian Kühn (Tübingen)**

Berichtersteller

## Bericht der Abgeordneten Kai Wegner, Michael Groß, Caren Lay und Christian Kühn (Tübingen)

### I. Überweisung

Der Gesetzentwurf auf **Drucksachen 18/10942, 18/11181** wurde in der 216. Sitzung des Deutschen Bundestages am 27. Januar 2017 zur federführenden Beratung an den Ausschuss für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit und zur Mitberatung an den Innenausschuss, den Haushaltsausschuss, den Ausschuss für Familie, Senioren, Frauen und Jugend, den Ausschuss für Verkehr und digitale Infrastruktur sowie den Ausschuss für Tourismus überwiesen. Der Parlamentarische Beirat für nachhaltige Entwicklung wurde zudem gutachtlich beteiligt.

### II. Wesentlicher Inhalt der Vorlage

Der Gesetzentwurf zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt dient insbesondere der Anpassung des nationalen Rechts an die Vorgaben der Richtlinie 2014/52/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. April 2014 zur Änderung der Richtlinie 2011/92/EU über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten. Die Änderungen der UVP-Richtlinie betreffen unter anderem die zu prüfenden Umweltfaktoren, die Vorprüfung des Einzelfalls, die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Erstellung des UVP-Berichts. Anpassungsbedarf im deutschen Recht besteht damit sowohl im allgemeinen Umweltrecht, hier insbesondere im Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), als auch im Baugesetzbuch (BauGB). Mit dem vorliegenden Gesetzentwurf sollen die erforderlichen Änderungen im BauGB vorgenommen werden, während die Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie in einem gesonderten Gesetz erfolgt.

Im Städtebaurecht soll die neue Baugebietskategorie „Urbane Gebiete (MU)“ in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eingeführt werden. Dafür sollen in der parallel zu ändernden Technischen Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA Lärm) entsprechende baugebietsbezogene Immissionsrichtwerte festgelegt werden. An der Schnittstelle von Städtebaurecht und Immissionsschutzrecht soll den Kommunen hiermit zur Erleichterung des Bauens in stark verdichteten städtischen Gebieten mehr Flexibilität eingeräumt werden, ohne dabei das grundsätzlich hohe Lärmschutzniveau zu verlassen.

Zur Erleichterung des Wohnungsbaus soll im nicht beplanten Innenbereich bei Nutzungsänderungen baulicher Anlagen zu Wohnzwecken vom Erfordernis des Einfügens abgesehen werden können. Des Weiteren sollen befristet bis 31. Dezember 2019 Bebauungspläne mit einer Grundfläche von bis zu 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können.

Die Seveso-III-Richtlinie soll durch ein Artikelgesetz und eine Artikelverordnung mit Änderungen vor allem des Immissionsschutzrechts in einem separaten Gesetzgebungsverfahren umgesetzt werden. Flankierend hierzu sollen mit dem vorliegenden Gesetzentwurf im BauGB Regelungen getroffen werden, die es – über den verpflichtenden Umsetzungsbedarf hinaus – ermöglichen, den Gefahren von Störfällen durch differenzierte Festsetzungen Rechnung zu tragen.

Außerdem sollen zur Behebung von Rechtsunsicherheiten und zur Ausweitung kommunaler Steuerungsmöglichkeiten Regelungen zu Ferienwohnungen und Nebenwohnungen (Zweitwohnungen) in die BauNVO aufgenommen werden.

### III. Stellungnahmen der mitberatenden Ausschüsse

Der **Innenausschuss** hat in seiner 106. Sitzung am 8. März 2017 mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD bei Stimmenthaltung der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN empfohlen, den Gesetzentwurf auf Drucksachen 18/10942, 18/11181 anzunehmen.

Der **Haushaltsausschuss** hat in seiner 96. Sitzung am 8. März 2017 mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD bei Stimmenthaltung der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN empfohlen, den Gesetzentwurf auf Drucksachen 18/10942, 18/11181 in geänderter Fassung anzunehmen.

Der **Ausschuss für Familie, Senioren, Frauen und Jugend** hat in seiner 83. Sitzung am 8. März 2017 mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD bei Stimmenthaltung der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN empfohlen, den Gesetzentwurf auf Drucksachen 18/10942, 18/11181 in geänderter Fassung anzunehmen.

Der **Ausschuss für Verkehr und digitale Infrastruktur** hat in seiner 98. Sitzung am 8. März 2017 mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bei Stimmenthaltung der Fraktion DIE LINKE. empfohlen, den Gesetzentwurf auf Drucksachen 18/10942, 18/11181 in geänderter Fassung anzunehmen.

Der **Ausschuss für Tourismus** hat in seiner 67. Sitzung am 8. März 2017 mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD bei Stimmenthaltung der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN empfohlen, den Gesetzentwurf auf Drucksachen 18/10942, 18/11181 in geänderter Fassung anzunehmen.

Der **Parlamentarische Beirat für nachhaltige Entwicklung** hat zu dem Gesetzentwurf folgende Stellungnahme übermittelt:

„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 18/559) am 30. Januar 2017 mit dem Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (Drucksache 18/10942) befasst.

Folgende Aussagen zur Nachhaltigkeit wurden in der Begründung des Gesetzentwurfes getroffen:

„Das Vorhaben trägt zu einer nachhaltigen Entwicklung bei. Die Managementregeln und Indikatoren der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie wurden geprüft. Betroffen sind die Managementregeln (1) „Grundregel“, (2) „Erneuerbare Naturgüter“, (3) „Freisetzung von Stoffen“ und (4) „menschliche Gesundheit“ sowie die Nachhaltigkeitsindikatoren (1) „Ressourcenschonung“, (2) „Klimaschutz“, (3) „Erneuerbare Energien“, (4) „Flächeninanspruchnahme“, (5) „Artenvielfalt“, (12b) „Ökologischer Landbau“ und (13) „Luftqualität“.

Das Gesetz dient – neben anderen Zielsetzungen – insbesondere der Umsetzung der geänderten UVP-Richtlinie. Die Umweltprüfung nach dem BauGB, in die die Anforderungen der UVP-Richtlinie integriert werden, dient bereits von ihrer Zielsetzung her den Managementregeln (1) „Grundregel“, (2) „Erneuerbare Naturgüter“, (3) „Freisetzung von Stoffen“ und (4) „menschliche Gesundheit“ sowie den Nachhaltigkeitsindikatoren (1) „Ressourcenschonung“, (2) „Klimaschutz“, (3) „Erneuerbare Energien“, (4) „Flächeninanspruchnahme“, (5) „Artenvielfalt“ und (13) „Luftqualität“. Eine Vielzahl der über den Umsetzungsbedarf hinausgehenden Regeln zur Fortentwicklung des Städtebaurechts dient auch der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme (Indikator 4). Die zusätzlichen Planungsinstrumente im Zusammenhang mit Störfallbetrieben helfen, Gefahren und unvermeidbare Risiken für die menschliche Gesundheit noch weiter zu vermeiden (Managementregel 4).“

Formale Bewertung durch den Parlamentarischen Beirat für nachhaltige Entwicklung:

Eine Nachhaltigkeitsrelevanz des Gesetzentwurfes ist gegeben. Der Bezug zur nationalen Nachhaltigkeitsstrategie ergibt sich hinsichtlich folgender Managementregeln und Indikatoren:

Managementregel 1 (Grundregel – Jede Generation muss ihre Aufgaben selbst lösen),

Managementregel 2 (Erneuerbare Naturgüter nur im Rahmen ihrer Regenerationsfähigkeit nutzen. Nicht erneuerbare Naturgüter nur nutzen, wenn ihre Funktion nicht ersetzt werden kann),

Managementregel 3 (Freisetzung von Stoffen nur im Rahmen der Anpassungsfähigkeit natürlicher Systeme) und

Managementregel 4 (Gefahren und unvermeidbare Risiken für die menschliche Gesundheit vermeiden).

Indikator 1 (Ressourcenschonung – Ressourcen sparsam und effizient nutzen),

Indikator 2 (Klimaschutz – Treibhausgase reduzieren),

Indikator 3 (Erneuerbare Energien – Zukunftsfähige Energieversorgung aufbauen),

Indikator 4 (Flächeninanspruchnahme – Nachhaltige Flächennutzung),

Indikator 5 (Artenvielfalt – Arten erhalten und Lebensräume schützen) und

Indikator 13 (Luftbelastung – Gesunde Umwelt erhalten).

Die Darstellung der Nachhaltigkeitsprüfung ist plausibel.

Eine Prüfbitte ist daher nicht erforderlich.

#### **IV. Beratungsverlauf und Beratungsergebnisse im federführenden Ausschuss**

Der Ausschuss für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit hat in seiner 106. Sitzung am 15. Februar 2017 eine öffentliche Anhörung zu dem Gesetzentwurf der Bundesregierung auf Drucksachen 18/10942, 18/11181 durchgeführt. An der Anhörung haben folgende Sachverständige teilgenommen:

**Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH**

Prof. Dr. Arno Bunzel

**Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände**

**Deutscher Städtetag**, Hilmar von Lojewski

**Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW)**

Axel Gedaschko

**Haus & Grund Deutschland**

Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e. V.

Spitzenverband der privaten Wohnungswirtschaft

Dr. Kai H. Warnecke

**Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. (BFW)**

Andreas Ibel

**Bundesvereinigung der Landes- und Stadtentwicklungsgesellschaften e. V. (BVLEG)**

Eckhard Horwedel

**Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V. (vhw)**

Prof. Dr. Jürgen Aring

**Deutscher Mieterbund e. V. (DMB)**

Stefan Bentrop

**Sachverständigenrat für Umweltfragen (SRU)**

Prof. Dr. Lamia Messari-Becker, Universität Siegen

Die Ergebnisse der Anhörung sind in die Beratungen des Ausschusses eingeflossen. Die hierzu eingegangenen schriftlichen Stellungnahmen der geladenen Sachverständigen sowie das Wortprotokoll der Anhörung werden der Öffentlichkeit über das Internet zugänglich gemacht ([www.bundestag.de](http://www.bundestag.de)).

Der Ausschuss für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit hat den Gesetzentwurf der Bundesregierung auf Drucksachen 18/10942, 18/11181 in seiner 107. Sitzung am 8. März 2017 abschließend beraten. Dabei wurde

auch eine Petition auf Ausschussdrucksache P-18(16)13 in die Beratung einbezogen, zu der der Petitionsausschuss eine Stellungnahme nach § 109 Absatz 1 Satz 2 GO-BT angefordert hatte.

Die Fraktionen der CDU/CSU und SPD haben einen Änderungsantrag auf Ausschussdrucksache 18(16)529 eingebracht, dessen Inhalt sich aus der Beschlussempfehlung und Abschnitt V dieses Berichts ergibt.

Des Weiteren haben die Fraktionen der CDU/CSU und SPD einen Entschließungsantrag auf Ausschussdrucksache 18(16)530 eingebracht, dessen Inhalt sich aus der Beschlussempfehlung dieses Berichts ergibt.

Die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN hat folgenden Entschließungsantrag auf Ausschussdrucksache 18(16)531 eingebracht:

*Der Ausschuss für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit wolle beschließen, dem Deutschen Bundestag folgende Beschlussfassung zu empfehlen:*

*I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:*

*Die im Gesetzentwurf der großen Koalition enthaltenen Neuregelungen sind widersprüchlich und in Teilen schädlich. Daher muss das Gesetz korrigiert werden.*

*Die große Koalition setzt die Gesundheit der Städterinnen und Städter aufs Spiel, indem sie den zulässigen Lärm in den neuen „Urbanen Gebieten“ gegenüber heute verdoppelt. Diese Verlärmung Urbaner Gebiete durch pauschal 3dbA höhere Lärmgrenzwerte in der TA Lärm (Technische Anleitung Lärm), also eine Verdopplung des maximalen Lärmniveaus gegenüber heute, lehnt der Deutsche Bundestag ab.*

*Passiver Lärmschutz als Ausnahme bei heranrückender Wohnbebauung nach dem Hamburger Vorschlag muss in solchen Einzelfällen möglich werden, wo sonst nicht gebaut werden könnte, und nur wenn ruhige Balkone oder Terrassen an derselben Wohnung vorhanden sind. So kann mit dem sogenannten „Hamburger Fenster“ bei offenem Fenster ruhiges und gesundes Wohnen sichergestellt werden.*

*Die große Koalition erleichtert zudem das Bauen außerhalb der Städte und Gemeinden. Das steht im krassen Widerspruch zu Klimaschutz, Flächenschutz, Naturschutz und der Bürgerbeteiligung. Statt einer lebenswerten Stadt der kurzen Wege werden damit Ortszentren und Dorfkerne geschwächt. Denn es soll mit verringerter Bürgerbeteiligung und Umweltprüfung und unter Verzicht auf Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in die Natur außerhalb der Städte und Gemeinden geplant und gebaut werden dürfen. Das lehnt der Deutsche Bundestag ab.*

*Außerdem braucht das Gesetz noch Korrekturen am neuen Baugebietstyp „Urbanes Gebiet“.*

*Der neue Baugebietstyp „Urbanes Gebiet“ – erleichtert in neuen Baugebieten eine dichte, urbane Bebauung und gemischte Nutzungen. Bauen wird damit erheblich günstiger, denn ein Grundstück kann weit besser ausgenutzt werden.*

*Das Urbane Gebiet ist damit ein Schritt in die richtige Richtung für die klimafreundliche und lebenswerte Stadt der kurzen Wege. Jedoch sollte die Intention des Gesetzes klar gestellt werden, wie es auch der Bundesrat einfordert, dass es dabei nämlich um durch die Kommune neu ausgewiesene Baugebiete, also neue Bebauungspläne, geht. Das bedeutet, dass die Bebauung nach urbanem Gebiet im sogenannten unbeplanten Innenbereich nach §34 BauGB ausgeschlossen wird. Eine weitere Schwachstelle beim neuen „Urbanen Gebiet“ ist, dass es für die Kommunen zu einfach wird, damit doch Gebiete mit weit überwiegendem Wohnanteil auszuweisen und andere Nutzungen wie Gewerbe, Kultur und Freizeit nur vereinzelt im Quartier vorzusehen. Damit könnten sie zu einfach auf die Qualitäten der Nutzungsmischung verzichten. Das muss verbessert werden.*

*Außerdem gilt es, den sozialen Zusammenhalt durch konkrete Maßnahmen im sozialen Erhaltungsrecht und im Bodenrecht zu stärken und Kinder stärker an Planungen zu beteiligen.*

*Im Baurecht ist auch geregelt, dass Ställe für die Massentierhaltung außerhalb von Gemeinden immer noch viel zu häufig genehmigt werden müssen. Mit einer der Fläche angepassten Tierhaltung hingegen könnten wir unsere Umwelt schonen, die Gesundheit unserer Bürgerinnen und Bürger wahren und Tieren ein würdiges Leben ermöglichen. In einigen Regionen stehen Tierhaltungsanlagen so dicht aneinander, dass sich Erreger wie die der Vogelgrippe rasend schnell verbreiten und kaum noch eingedämmt werden können. Diese Regionen kämpfen au-*

ßerdem mit den Ammoniak-, Feinstaub- und Geruchs--Emissionen aus den Anlagen und den gewaltigen Güllemengen, die die Qualität des Wassers bedrohen. Solche Regionen müssen die Möglichkeit bekommen, BürgerInnen und Umwelt zu schützen, indem sie den Zuwachs an Tierhaltungsanlagen begrenzen.

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

die Gesundheit der Menschen in Urbanen Gebieten nicht durch eine Verdoppelung des Lärms zu gefährden, und dazu

- Von der Änderung der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm), mit der das zulässige Lärmniveau um 3db auf dann 63 Dezibel tags und 48 nachts gehoben und damit verdoppelt wird, abzusehen, denn mit dieser Verlärmung Urbaner Gebiete würde ein gesundheitsgefährdenden Lärmniveau gesetzlich akzeptiert,
- Und statt dessen in der TA Lärm den Vorschlag, den Hamburg in die Bauministerkonferenz eingebracht hat, zur Ermöglichung von passivem Lärmschutz für lärmgeschützte Innenräume in Wohnungen in sehr engen Grenzen, bei heranrückender Wohnbebauung, nach vorheriger Ausschöpfung des verträglichen aktiven Lärmschutzes bei Gewerbenutzungen, bei Vorhandensein lärmgeschützter Außenwohnbereiche, der Beibehaltung des Messpunkts vor dem Fenster, und gesundheitsverträglich z.B. mit dem sogenannten Hamburger Fenster umzusetzen; und zusätzlich

Klima-, Flächen-, Naturschutz und Bürgerbeteiligung nicht zu gefährden und dazu das Bauen auf der Grünen Wiese außerhalb der Städte und Gemeinden nicht zu erleichtern und dazu.....

- Den neuen Paragraphen 13 b „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ im Baugesetzbuch zu streichen damit Ortskerne insbesondere im strukturschwachen oder ländlichen Raum wieder attraktiver werden statt zu veröden,
- Das Urbane Gebiet in der Baunutzungsverordnung zu verankern, denn damit können bei Bedarf Grundstücke dichter bebaut werden als bisher, untergenutzte Flächen besser ausgenutzt werden, schneller Wohnraum geschaffen werden, und die flexible Mischung der Nutzungen gegenüber dem Reinen Wohngebiet, dem allgemeinen Wohngebiet und dem Mischgebiet erleichtert werden,
- Eine Bebauung nach Urbanem Gebiet im sogenannten unbeplanten Innenbereich nach §34 auszuschließen,
- Den neuen Gebietstyp Urbanes Gebiet in der Baunutzungsverordnung noch nachzubessern, und dazu 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,
- das reine Wohngebiet in der Baunutzungsverordnung für neue Gebietsausweisungen abzuschaffen, sowie

Kommunen darin zu unterstützen, den sozialen Zusammenhalt in Stadtvierteln zu erhalten und zu stärken, und dazu

- im besonderen Städtebaurecht in sozialen Erhaltungs- /Milieuschutzgebieten nach §172 Baugesetzbuch sowie in Sanierungsgebieten nach § 136 Baugesetzbuch die Möglichkeit der Festlegung von Mietobergrenzen ausdrücklich zu verankern,
- Einen kommunalen Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, wie er in §172 Baugesetzbuch für Erhaltungs-/Milieuschutzgebiete besteht, auch für das gesamte Stadtgebiet zu ermöglichen,
- Ausnahmen vom Umwandlungsschutz die in Erhaltungsgebieten nach §172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 Satz 4 und Satz 5 gelten, wenn der Eigentümer sich verpflichtet innerhalb von sieben Jahren nur an Mieter zu verkaufen, zu streichen,
- Wohnraum in innerstädtischen Lagen zu erhalten und die Verdrängung z.B. durch Ferienwohnungen zu vermeiden, indem in Wohn- und Mischgebieten auch Höchstmaße für die zulässige Zahl an Ferienwohnungen angegeben werden dürfen,

- *die Aktivierung von Flächen und ihre am Gemeinwohl orientierte Nutzung in den Städten und Gemeinden zu erleichtern und zu beschleunigen, dazu das Gemeinwohl im Bodenrecht wie folgt zu stärken,*
  - o *es Kommunen zu erleichtern Baugebote nach §§ 175 und 176 Baugesetzbuch auf Flächen mit bestehendem Baurecht auszusprechen, damit die Kommunen dafür sorgen können, dass dort wo Baurecht und ein hoher Bedarf an Wohnraum bestehen, Bauflächen auch entsprechend bebaut werden, und sie die Vorratshaltung und den Handel mit Bauflächen einfacherer begrenzen können,*
  - o *Kommunen und kommunalen Gesellschaften im Gesetz über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zur Berücksichtigung strukturpolitischer, städtebaulicher und wohnungspolitischer Ziele des Bundes, der Länder und der Kommunen, ein preislimitiertes Zugriffsrecht auf bundeseigene Liegenschaften einzuräumen, im Bedarfsfall auch unterhalb des Verkehrswertes, und*
  - o *Das Vorkaufsrecht, das den Mietern bei dem Verkauf der Wohnung durch den Vermieter an einen Dritten (nach § 577 BGB) und Kommunen (nach §§ 175 und 176 Baugesetzbuch) zusteht, auf Genossenschaften, welche die Mieter gründen wollen bzw. auch Dachgenossenschaften zu diesem Zweck, auszuweiten.*
  - o *Kommunen die Anwendung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach §§ 165ff Baugesetzbuch erleichtert wird, damit diese auch für kleinere, kompliziert zu entwickelnde oder verteilte Flächen anwendbar oder leichter anwendbar wird, spekulative Preissteigerungen vor dem kommunalen Erwerb der Flächen einfacherer vermieden werden können, und bei der Veräußerung dieser Gebiete nach der Entwicklung gemeinnützige Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und kommunale Gesellschaften privilegiert werden können,*

*Grüne Infrastruktur stärken und Freiräume schaffen, für Erholung, Klimaanpassung und Natur, und dazu*

- *Den Vorrang einer doppelten Innenentwicklung – von Grün- und Freiräumen parallel zu Wohnungs- und Städtebau zu implementieren, die im Innenbereich grüne Infrastruktur und Freiräume sichert und stärkt, sowie eine maßvolle bauliche Verdichtung und Nutzungsmischung ermöglicht,*
- *in der Planung der Freiflächen auf die variable Nutzbarkeit öffentlicher Räume zu achten und die unterschiedlichen Bedürfnissen und Interessen der Bewohnerinnen und Bewohner in die Planung einzubeziehen. Dazu gehören Treffpunkte, Rückzugsorte, Sport- und Spielmöglichkeiten oder auch Raum für gemeinschaftliche Gärten.*
- *Natur- und Artenschutz frühzeitig im Verfahren umfassend berücksichtigen, denn so können spätere und unvorhergesehene Bauverzögerungen verhindert werden. So entstehen Planungssicherheit und ein reibungsloses Bauverfahren,*
- *die Zukunft der Tierhaltung artgerecht und der Fläche anpassen, indem nur für Intensivtierhaltungsanlagen, die keine förmliche Genehmigung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) benötigen, die Privilegierung nach § 35 des Baugesetzbuches (BauGB) beibehalten wird und eine Flächenbindung für Tierhaltungsanlagen in das BauGB eingeführt wird, die es den Gemeinden ermöglicht, das Wachstum von Intensivtierhaltungsanlagen auf zwei Großvieheinheiten pro Hektar landwirtschaftlicher Nutzfläche auf dem Gemeindegebiet zu begrenzen.*

*Mehr Raum für Kinder und Jugendliche in Städten schaffen und dazu*

- *bei allen Bau- und Wohnumfeldmaßnahmen die Kinder und Jugendliche betreffen, ihr Wohl und kindgerechte Lebensbedingungen als einen Gesichtspunkt zu verankern, der vorrangig zu berücksichtigen ist, und dies im § 1 des Baugesetzbuches zu verankern. In § 4b des Baugesetzbuches sollen kinder- und jugendgerechte Beteiligungsverfahren und Verantwortlichkeiten in der Kommune aufgenommen werden;*
- *die Rechte von Kindern und Jugendlichen in der Bauleitplanung durch eine Präzisierung der Planungsleitlinien und der Festsetzungsmöglichkeiten nach der Baunutzungsverordnung, wie z. B. für Jugendplätze und Naturerfahrungsräume, zu stärken.*

*Begründung*

*Zum erleichterten Bauen im Außenbereich (also erleichtertes Wachstum in die Fläche) auch in schrumpfenden ländlichen Gemeinden – Paragraph 13 b (neu) Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren*

*Künftig dürfen Gemeinden für drei Jahre große Baugebiete bis einen Hektar bebauter Grundfläche – und damit bis mehrere Hektar Größe – in ihrem Außenbereich im erleichterten Verfahren ausweisen. Die Bundesregierung spricht damit eine Einladung zur planlosen Zersiedlung aus und befördert, dass Dorfkerne veröden und wertvolle Grünräume im städtischen Umland verschwinden. So wird sie ihr eigenes Ziel, den Flächenverbrauch bis zum Jahr 2020 auf 30 Hektar zu begrenzen, um Längen verfehlen. Die Bundesregierung ignoriert an dieser Stelle die tatsächlichen Bedarfe der Menschen nach einem attraktiven Wohnort und guter Nahversorgung, hebt die Belange des Naturschutzes aus und setzt das Vermögen vieler Menschen, die Werte ihrer bestehenden Häuser und Wohnungen, aus Spiel.*

*Bereits heute ist es möglich und gelebte Praxis, neue Flächen im Außenbereich auf Grundlage einer ordentlichen Planung in Anspruch zu nehmen, wenn die Bevölkerung wächst und die Bauflächen im Innenbereich knapp sind.*

*Die hohen Kostenrisiken für die Bewohner und Beschäftigte von in die Fläche wachsenden Gemeinden im ländlichen Raum beschreibt die Bundesregierung in Ihrer Antwort auf eine Kleine Anfrage von Bündnis 90/Die Grünen, BT-Drucksache 18/4172: „Grundsätzlich steigen die Infrastrukturfolgekosten durch Siedlungswachstum und damit Flächenverbrauch. (...) In stagnierenden oder schrumpfenden Regionen erhöht sich in der Gesamtsicht mit Flächenausweisungen und neuen Infrastrukturen die Kostenbelastung pro Kopf der Bevölkerung oder pro Arbeitsplatz. Diese zusätzlichen Kosten müssen letzten Endes über höhere Steuern oder Gebühren von allen getragen werden.*

*Dies kann sich zu einem weiteren Standortnachteil der Region auswachsen. Zudem werden die Infrastrukturfolgekosten durch die Lage eines neuen Siedlungsgebietes beeinflusst. Eine an den Verkehrswegen des öffentlichen Personennahverkehrs ausgerichtete Siedlungsentwicklung (wie in vielen Regionalplänen gefordert), kann dessen Auslastung und damit die Tragfähigkeit verbessern. Ähnliches gilt für geeignete Anschlusspunkte anderer Infrastrukturen.*

*(...) Während die einwohnerbezogene SuV [Anm.: SuV = Siedlungs- und Verkehrsfläche] insbesondere in wenigen wachsenden Kernstädten und ihrem Umland (Bonn, Berlin, München, Hamburg, Freiburg u. a.) nur wenig oder mäßig steigt, steigt sie in vielen ohnehin dünner besiedelten, in peripher liegenden und in altindustriellen Regionen deutlich stärker. Die Ursache dafür liegt nur teilweise in Abwanderung.*

*Sie liegt insbesondere auch in einer über den Bedarf hinausgehenden, also nicht nachhaltigen Ausweisung neuer Siedlungsflächen. Aus ökonomischer Sicht besorgniserregend ist, dass selbst in schrumpfenden und stark schrumpfenden Regionen zusätzlich SuV ausgewiesen und damit zusätzliche Infrastrukturfolgekosten vorbestimmt werden. Problematisch ist es nicht nur, wenn die neuen Flächen und Infrastrukturen nicht genügend Nutzer finden, die für die Finanzierung aufkommen, sondern problematisch ist es auch, wenn zwar neue Infrastrukturen genügend ausgelastet werden, aber in der Folge im bisherigen Bestand die Nutzungen ausgedünnt werden oder gar Leerstände auftreten.“*

*Gerade dort, wo Bevölkerung abwandert und älter wird, wachsen die Gemeinden überproportional in die Fläche. Hingegen ist der Flächenverbrauch in den wachsenden Städten gering, denn hier entstehen vor allem Wohnungen im dichteren Geschosswohnungsbau. (SRU Umweltgutachten, 2016)*

*Statt neuer Einfamilienhäuser am Stadtrand brauchen die meisten Gemeinden im Zuge der Bevölkerungsentwicklung und der älter werdenden Bevölkerung vor allem kleine Wohnungen mit guter Nahversorgung. Die Nahversorgung ist in den Ortskernen leichter zu organisieren als in Siedlungen auf der grünen Wiese. Der Wettlauf der Gemeinden um die meisten Einfamilienhäuser schadet am Ende allen. So heißt es im Baukulturbericht 2016/17: "Mit ihrem Kampf um Gewerbe und Einwohner steigern die Gemeinden eine interkommunale Konkurrenz, die am Ende allen schadet."*

*Zur Verlärmung der Urbanen Gebiete:*

*Der Gesetzentwurf enthält einen weiteren weitreichenden Fehler: der Lärmschutz in den neuen Urbanen Gebieten wird pauschal und drastisch abgesenkt. Die Bundesregierung ermöglicht damit die Verlärmung von neuen Stadtvierteln. Mit einer parallel zu diesem Gesetzentwurf angestrebten Änderung der Technischen Anleitung Lärm und der Sportanlagenlärm-Schutz-Verordnung (laut Kabinettsbeschluss vom 30.11.2016) soll nämlich der Lärmschutz im neuen Urbanen Gebiet gegenüber den heutigen Grenzwerten abgesenkt werden. Deutlich höhere allgemeine Lärmimmissionen als bisher sind damit möglich: drei Dezibel mehr im Vergleich zum Mischgebiet, dann 63 Dezibel tags und 48 nachts. Damit wird eine bedeutende Schwelle gerissen: das damit erlaubte Lärmniveau ist doppelt so hoch wie vorher, und gefährdet die Gesundheit. Damit wird der Schutz der Bevölkerung vor Gesundheitschäden aufgrund von Lärm im neuen Urbanen Gebiet aufgekündigt. Künftig könnten Gerichte daher gesundheitsgefährdenden Lärm auch in anderen Gebietstypen, etwa allgemeinen Wohngebieten, akzeptieren. Diese Änderung der TA Lärm der Sportanlagenlärm-Schutz-Verordnung sind daher abzulehnen.*

*Eine bessere Erleichterung des Lärmschutzes für die Urbanen Gebiete stellt das von Hamburg mit der sogenannten „Großstadtstrategie“ in die Bauministerkonferenz eingebrachte „Hamburger Fenster“ dar. Dieser Vorschlag bietet eine eng gefasste Möglichkeit für passiven Lärmschutz, wenn Wohnbebauung an Gewerbe heranrückt. So dürften damit etwa kippbare Fenster, die den Schallpegel im Innenraum auf ein verträgliches Niveau tags wie nachts verringern, verwendet werden, sofern sonstige Lärmschutzmaßnahmen ausgereizt sind, und lärmgeschützte offene Terrassen oder Balkone an der Wohnung vorhanden sind. Die Lärmwerte können wie bisher auch bei offenem Fenster außen vor dem Fenster ermittelt werden und anliegendes Gewerbe muss darauf achten, den Lärm in machbaren Grenzen zu halten. Damit wird das Vorsorgeprinzip gewahrt. Dieser eng gefasste passive Lärmschutz ist geeignet, das dichte verträgliche Beieinander von Wohnen und Gewerbe in Urbanen Gebieten zu erleichtern und ist in die TA Lärm aufzunehmen.*

*Zum neuen Urbanen Gebiet in der Baunutzungsverordnung – erleichterte Standards und höhere Dichte*

*Das Urbane Gebiet ermöglicht im Vergleich zum Mischgebiet sowie zum Allgemeinen Wohngebiet der Baunutzungsverordnung eine flexiblere Mischung der verschiedenen Gebäudenutzungen mit dem Wohnen, z.B. Geschäfte, Restaurants, Gewerbe, Sportplätze und Kulturzentren, sofern diese das Wohnen nicht wesentlich stören. Das bedeutet Erleichterungen bei der Mischung gegenüber dem Mischgebiet, denn der Kreis der genannten Nutzungen ist im Urbanen Gebiet größer, und die Mischung muss hier ausdrücklich nicht gleichwertig sein.*

*Außerdem wird eine deutlich höhere städtebauliche Dichte ermöglicht – Grundstücke dürfen also weit höher baulich ausgenutzt werden als heute etwa im Wohn- oder Mischgebiet. Dürfen im Mischgebiet bis zu 60 Prozent der Grundstücksfläche überbaut werden und im Allgemeinen Wohngebiet 40 Prozent, so sind es im Urbanen Gebiet bis zu 80 Prozent (Grundflächenzahl). Während die zulässige Baumasse oder Geschossfläche im Mischgebiet bis zum 1,6-fachen der Grundflächenzahl und im Allgemeinen Wohngebiet bis zum 1,2-fachen, beträgt sie im Urbanen Gebiet ebenso wie im Kerngebiet bis zum 3-fachen. Nur im Kerngebiet ist noch eine höhere Dichte erlaubt (Grundflächenzahl bis zu 100% bzw. 1), dieser Gebietstyp ist aber vor allem zentralen Einrichtungen der Kultur und Verwaltung sowie dem Handel und der Wirtschaft vorbehalten.*

*Zum Reinen Wohngebiet:*

*Das Reine Wohngebiet der Baunutzungsverordnung ist wegen der strikten Trennung von Wohnen, Nahversorgung und Arbeitsplätzen nicht mehr zeitgemäß, und wird auch heute schon kaum noch bei Neubauvorhaben angewendet. Es läuft der Stadt der kurzen Wege zuwider und bremst den Ressourcen- und Klimaschutz.*

*Zur Streichung von Ausnahmen vom Umwandlungsschutz in Sozialen Erhaltungsgebieten nach §172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 Satz 4 und Satz 5 BauGB*

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

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

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

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

*Zu Baugeboten:*

*Bereits heute haben die Kommunen die Möglichkeit, Baurecht befristet zu vergeben. Damit können sie Druck auf Eigentümerinnen und Eigentümer ausüben, erteiltes Baurecht auch auszuüben. Denn die Zahl der realisierten Bauvorhaben hängt regelmäßig hinter den erteilten Bebauungsplänen und Baugenehmigungen hinterher, auch dort, wo Wohnraumangel herrscht. Baugebote sind für die Kommunen jedoch mit einem hohen Aufwand belastet. Hier sollten die Kommunen leichtere Möglichkeiten und Handreichungen erhalten, um bei einem entsprechend hohen Bedarf die Eigentümer der Flächen leichter dazu bewegen zu können, Bauflächen zu bebauen.*

*Zum bezahlbaren Wohnen:*

*Antworten zum Thema sozialer Zusammenhalt beim Wohnen fehlen im Gesetzentwurf der Bundesregierung völlig. Dabei ist das Zusammenleben von Menschen verschiedener Einkommen und Vermögen in den wachsenden Städten und Ballungszentren akut gefährdet. Wer weniger hat, wird durch die steigenden Mietpreise an den Rand gedrängt. Daher braucht es gesetzliche Möglichkeiten zum besseren Schutz von Menschen mit kleinem Geldbeutel und Familien vor Immobilienspekulation, steigenden Mietpreisen und vor Verdrängung aus dem eigenen Wohnviertel.*

*Im Baurecht sind so genannte soziale Erhaltungssatzungen, auch bekannt als Milieuschutzgebiete, verankert. Kommunen können solche Satzungen erlassen, um damit überbeuerte Aufwertungen und den Verlust von preiswertem Wohnraum in einem festgelegten Gebiet zu vermeiden. Dann sind Umbauten, Zweckentfremdungen und Abrisse genehmigungspflichtig. Wenn durch Umbau, Verkauf oder Modernisierung von Wohnungen die vorhandene Bevölkerungsstruktur gefährdet wird, kann die Maßnahme versagt bzw. Auflagen erteilt werden. Hamburg, Berlin und andere Städte machen davon Gebrauch, mit begrenztem Erfolg. Denn es fehlen wichtige Ergänzungen. Bis zu einem Gerichtsurteil im Jahr 2005 in Berlin waren Mietobergrenzen nach öffentlich geförderten Modernisierungen gängige Praxis. Dieser Weg soll wieder eröffnet werden, und dazu die Möglichkeit von Mietobergrenzen in den Gesetzestext aufgenommen werden. Die Aufteilung von Miethäusern in Eigentumswohnungen und deren Verkauf häufig über Wert ist ein zentraler Spekulations- und Verdrängungsmotor in innerstädtischen Altbauvierteln. Auch in Erhaltungsgebieten müssen solche Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen länger versagt werden können, wenn Landesverordnungen oder städtische Satzungen zum Schutz vor diesen Umwandlungen gelten. Heute ist das nur unter sehr engen Bedingungen mit weitreichenden Ausnahmemöglichkeiten der Fall. Es braucht in besonders gefährdeten Gebieten aber einen besseren Schutz, um zu verhindern, dass Geringverdiener und Familien mit mittleren Einkommen aus der Stadt gedrängt werden und als Spekulationsbremse. Ausnahmen vom Umwandlungsschutz die in Erhaltungsgebieten gelten, wenn der Eigentümer sich verpflichtet innerhalb von sieben Jahren nur an Mieter zu verkaufen, sollen daher gestrichen werden.*

*Zur Tierhaltung:*

*Um eine ausreichende Wirksamkeit für die Genehmigung von Tierhaltungsanlagen nach § 35 BauGB zu erzielen, sind auch Änderungen im Immissionsschutzrecht notwendig. So wird durch eine Halbierung der Schwellenwerte im Anhang 1 der 4. BImSchV (Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) erreicht, dass z.B. ab 20.000 Mastgeflügelplätze oder 1.000 Mastschweinen ein förmliches immissionsschutzrechtliches Genehmigungsverfahren mit Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen ist. Durch die Koppelung dieser*

*Schwellenwerte an das Baurecht, wird der Gemeinde ermöglicht steuernd in den geplanten Zubau von Tierhaltungsanlagen einzugreifen, da bei Überschreitung dieser Schwellenwerte eine neue Stallanlage nur noch auf dem Weg eines Bebauungsplanes realisiert werden kann.*

*Als weiteres baurechtliches Instrument werden die Gemeinden in die Lage versetzt, den Zubau neuer Tierhaltungsanlagen verhindern zu können, wenn auf dem Gemeindegebiet bereits eine umweltunverträgliche Tierdichte von zwei Großvieheinheiten pro Hektar (entspricht ca. 15 Mastschweinen pro Hektar) vorhanden ist.*

Die **Fraktion der CDU/CSU** unterstrich, dass der Gesetzentwurf fraktionsübergreifend und unter Einbeziehung der Oppositionsfraktionen kooperativ optimiert worden sei. Mit der Einführung des Urbanen Gebietes könne das lebendige Miteinander von Arbeiten, Wohnen und Wohlfühlen in innerstädtischen Bereichen erleichtert werden, wenn es von den jeweiligen Kommunen gewollt sei. Die Kommunen erhielten dafür neue Möglichkeiten. Das Ziel, die Stadt der kurzen Wege zu schaffen, könne mit dem Urbanen Gebiet besser erreicht werden. Der Bundesrat könne durch Zustimmung zur Änderung der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) dafür sorgen, dass den Kommunen das Instrument Urbanes Gebiet so zur Verfügung gestellt werde, dass es auch funktionieren könne.

Wichtig sei auch die Mobilisierung von Bauland für zusätzlichen Wohnraum. Die Wohnbedarfe der Bevölkerung würden künftig als Planungsleitsatz bei der Bauleitplanung gesondert ausgewiesen, das sei ein Schritt in die richtige Richtung. Die Wohnbedürfnisse von Familien mit mehreren Kindern würden besonders gewürdigt. Beim Thema Dauerwohnen in Erholungsgebieten sei eine Lösung gefunden worden, endlich Rechtsicherheit für die Betroffenen zu schaffen.

Mit dem vorliegenden Gesetzentwurf sowie dem Änderungsantrag der Koalition werde eine gute Grundlage geschaffen, um den Wohnraummangel entgegenzutreten. Neben der Stärkung der Innenentwicklung werde das beschleunigte Bebauungsplanverfahren mit dem neuen §13b BauGB auf Ortsrandlagen ausgeweitet – in engen inhaltlichen und zeitlichen Grenzen. Um einer möglichen Vorratsbeschlussfassung entgegenzuwirken, sei das Instrument im Vergleich zum Kabinettsentwurf weiter eingeschränkt worden. Der Aufstellungsbeschluss müsse bis zum 31.12.2019 gefasst und das Verfahren bis spätestens zum 31.12.2021 abgeschlossen sein. Die Kommunen erhielten damit ein bewährtes Planungsinstrumentarium zur Wohnbaulandmobilisierung. Das Instrument komme in den Fällen zur Anwendung, in denen die Innenentwicklungspotentiale ausgeschöpft oder nicht generierbar seien – und nur dann. Bei der Bauleitplanung fordere das BauGB, auch im beschleunigten Verfahren, von den Gemeinden als Trägern der Bauleitplanung hohe Transparenz und Bürgerbeteiligung, sodass die verschiedenen öffentlichen Belange planmäßig einer gerechten Abwägung zugeführt werden müssten. Es würden zwar die Verfahrensregularien vereinfacht, nicht aber die materiell-rechtlichen Maßstäbe. Der Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung, wie etwa in der Bodenschutzklausel des § 1a Absatz 2 Satz 1 BauGB oder in den Planungsleitsätzen in § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB, gelte uneingeschränkt, auch beim beschleunigten Verfahren. Demnach müssten vorrangig die vorhandenen Potenziale wie Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz innerhalb der Siedlungsgebiete aktiviert werden und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Die Feststellung von Bauflächenbedarf müsse von der Gemeinde in der Abwägung als Belang berücksichtigt werden. Öffentlichkeitsbeteiligung und Umweltbelange würden erleichtert, würden aber auch im beschleunigten Verfahren berücksichtigt. Alle in den Umweltbericht einfließenden Belange des Umweltschutzes seien zu ermitteln, zu bewerten und abzuwägen. Erleichtert würden lediglich die formalisierten Vorgaben. Es liege in der Verantwortung der Kommunen, von diesem Instrument verantwortungsvoll Gebrauch zu machen.

Die **Fraktion der SPD** betonte, dass der erreichte Konsens ein Kompromiss sei, man aber nicht in allen Punkten mit den Oppositionsfraktionen übereingekommen sei. Erreicht worden sei, dass die Innenstädte verdichtet werden könnten, dass eine Stadt der kurzen Wege ermöglicht werde und dass bezahlbarer Wohnraum in den Innenstädten hergestellt werden könne. Die Entscheidungshoheit, wie gebaut werde und wo verdichtet werden könne, liege bei den Kommunen.

Das Thema Lärmschutz habe aufgrund der Zielkonflikte eine große Rolle gespielt und werde auch in den kommenden Jahren weiter diskutiert werden müssen. Natürlich wollten Menschen nicht durch Veränderungen in ihrer Umgebung zusätzlichen Lärmbelastigungen ausgesetzt sein. Es sei wichtig, dass den Kommunen Sicherheit gegeben werde, dass technische Voraussetzungen geschaffen werden könnten. An dieser Stelle werde für Rechtssicherheit gesorgt. Viele Maßnahmen des passiven Lärmschutzes, wie das sogenannte Hamburger Fenster, könnten

heute schon genutzt werden. Die Frage des Messpunktes sei relevant, werde aber im laufenden Gesetzgebungsverfahren nicht mehr geklärt werden können.

Die Belebung der Innenstädte werde weiterhin ein Thema bleiben. Es werde weiterhin Konflikte zwischen Freizeit, Gewerbe und Wohnen geben. In den nächsten Jahren werde es deshalb auch darum gehen müssen, technische Konfliktlösungen auszuloten. Mit dem Gesetzentwurf könne vor Ort entschieden werden, die Lärmgrenze um 3 Dezibel anzuheben. Die Kommunen könnten sich aber auch dafür entscheiden, technischen Lärmschutz vorzusehen. Die Bundesländer seien aufgefordert, bei der Änderung der TA Lärm mitzuwirken, weil es ansonsten zu massiven Konflikten kommen werde und beispielsweise Freizeitlärm nicht in dem Maße zulässig wäre, wie er erforderlich sei, um die Innenstädte wieder zu beleben.

Beim Thema Dauerwohnen in Erholungsgebieten gebe es einen Kompromiss, der zu mehr Rechtssicherheit führen werde.

Bei der Einbeziehung der Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren zur Aktivierung von Bauland sei eine Konditionierung hinsichtlich der Größe, der Lage und insbesondere des Zeitraums erreicht worden. Das sei schwer gefallen, weil Erleichterungen bei Umweltverträglichkeitsprüfung und Bürgerbeteiligung auch zu einer veränderten Qualität führten. Deshalb sollte das Instrument nur in den Gebieten angewendet werden, in denen es Wohnungsknappheit gebe. Es sei aber nicht gelungen, das konkret festzuschreiben.

Im Rahmen des Milieuschutzes werde der Schutz der Mieter weiter verbessert. Bei der Umwandlung in Eigentumswohnungen werde es nach dem siebenjährigen Vorkaufsrecht der Mieterinnen und Mieter zusätzlich eine verlängerte Kündigungsschutzzeit von zwölf Jahren geben.

Die **Fraktion DIE LINKE**. bedankte sich für die Einbeziehung der Oppositionsfraktionen, die nicht selbstverständlich sei. Unterstützenswert seien die Regelungen zur Verbesserung der Rechtssicherheit von Ferienwohnungen, die gleichzeitig den Kommunen Instrumente zur Bekämpfung von Missbrauch an die Hand gäben. Die Einführung der generellen Umweltverträglichkeitsvorprüfung bei beschleunigten Bebauungsplanverfahren sei richtig. Die Einführung des Urbanen Gebietes sei in der Sache ein wichtiger Fortschritt in Richtung kurze Wege, integrierte Stadtbezirke und Nutzungsmischung. Auch im Änderungsantrag der Koalitionsfraktionen seien unterstützenswerte Punkte enthalten, der Gesetzentwurf werde dadurch deutlich verbessert. Insbesondere das Aufgreifen der Anregung des Bundesrates, die auch vom Mieterbund unterstützt werde, beim § 172 BauGB den Kündigungsschutz von Mieterinnen und Mietern in Gebieten mit Erhaltungssatzung zu verbessern, werde positiv bewertet. Noch besser wäre es gewesen, den Bundesratsvorschlag eins zu eins zu übernehmen.

Die Einführung eines neuen § 13b BauGB werde sehr kritisch gesehen. Der Ansatz entspreche nicht ihren städtebaulichen Vorstellungen, immerhin sei aber eine zeitliche Eingrenzung erfolgt.

Der Lärm sei ein ewiges Streitthema. Wer in ein bestehendes Viertel ziehe, müsse in Kauf nehmen, dass bestimmte Immissionen vorhanden seien. Die pauschale Heraufsetzung des zulässigen Lärmniveaus sei aber nicht der richtige Weg; den Vorschlag des Bundesrates umzusetzen, die Innenraummessung zu übernehmen, wäre der bessere Weg gewesen.

Die **Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN** unterstrich, dass das parlamentarische Verfahren vorbildlich gelaufen sei. Grundsätzlich werde der Gesetzentwurf begrüßt, weil er den Versuch beinhalte, die Charta von Leipzig in das Baugesetzbuch zu übertragen. Das sei ein wichtiger Impuls, der sich in den kommenden Jahren noch fortsetzen werde. Das Urbane Gebiet spiele dabei eine zentrale Rolle, um Innen- vor Außenentwicklung zu verwirklichen, Verdichtung in der Stadt und funktionale, soziale und ästhetische Mischung zu erreichen. Das Grundziel sei, lebenswerte Städte mit kurzen Wegen für Menschen zu bauen. Eine Steigerung der Lärmbelastung um 3 Dezibel, wie sie in der TA Lärm vorgesehen sei, sei damit unvereinbar. Das werde zu weniger lebenswerten Städten führen. Es handle sich nicht um eine punktuelle Ausnahme, sondern um die Festsetzung eines höheren Lärmniveaus in der gesamten Gebietskategorie, was auch die Bundesländer, der Deutsche Städtetag und viele Lärmschützer für falsch hielten. Es sei damit zu rechnen, dass die 3 Dezibel im Bundesrat scheitern werden und dann sozusagen nur eine halbe Novelle des Baugesetzbuches übrig bleibe.

Die von Hamburg verfolgte Lösung sei punktuell und nicht flächendeckend wie die vorgesehene Lösung zur generellen Anhebung der Lärmgrenzen in Urbanen Gebieten. Eine Übernahme dieses Ansatzes in das Baugesetzbuch würde keinen Dammbbruch beim Immissionsschutz bedeuten, weil der Messpunkt nicht verändert werden würde.

Bei der Beschleunigung von Bebauungsplanverfahren im Außenbereich mit § 13b BauGB sei nicht erkennbar, warum dieser auch in Gebieten angewendet werden solle, in denen es gar keinen Druck gebe. Dort fehle jede Rechtfertigung für Einschränkungen bei Bürgerbeteiligung und Umweltschutz und er laufe dem Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung zuwider.

Der Ausschuss für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit führte eine Einzelabstimmung zu dem Änderungsantrag der Fraktionen der CDU/CSU und SPD auf Ausschussdrucksache 18(16)529 durch, die Artikel 1 neue Nummer 16 (§ 13b) betrifft, und beschloss, diese Änderung mit der Mehrheit der Stimmen der Fraktion der CDU/CSU sowie den Stimmen der Fraktion der SPD gegen die Stimmen der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und eine Stimme aus der Fraktion der CDU/CSU bei Stimmenthaltung der Fraktion DIE LINKE. anzunehmen.

Der Ausschuss für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit beschloss, die nicht von der genannten Einzelabstimmung betroffenen Änderungen des Änderungsantrags der Fraktionen der CDU/CSU und SPD auf Ausschussdrucksache 18(16)529 einstimmig anzunehmen.

Der **Ausschuss für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit** beschloss mit der Mehrheit der Stimmen der Fraktion der CDU/CSU sowie den Stimmen der Fraktion der SPD bei Stimmenthaltung der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN sowie einer Gegenstimme aus der Fraktion der CDU/CSU zu empfehlen, den Gesetzentwurf der Bundesregierung auf Drucksachen 18/10942, 18/11181 in geänderter Fassung anzunehmen.

Der Ausschuss für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit beschloss mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, den Entschließungsantrag der Fraktionen der CDU/CSU und SPD auf Ausschussdrucksache 18(16)530 anzunehmen.

Der Ausschuss für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit beschloss mit der Mehrheit der Stimmen der Fraktion der CDU/CSU sowie den Stimmen der Fraktion der SPD gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und eine Stimme aus der Fraktion der CDU/CSU, den Entschließungsantrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN auf Ausschussdrucksache 18(16)531 abzulehnen.

## V. Begründung zu den Änderungen

### 1. Zu den einzelnen Vorschriften

Zu Nummer 1 (Artikel 1 [BauGB])

Zu Buchstabe a (Nummer 2 [§ 1 BauGB])

Mit der Ergänzung des § 1 Absatz 5 BauGB in Nummer 2 Buchstabe a sollen die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die insbesondere auch die Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum umfasst, bei den Grundsätzen der Bauleitplanung genannt werden.

Mit der Ergänzung des § 1 Absatz 6 Nummer 2 BauGB in Nummer 2 Buchstabe b Doppelbuchstabe aa sollen die Belange von kinderreichen Familien besonders hervorgehoben werden. Doppelbuchstabe bb gibt unverändert den Regierungsentwurf wieder.

Zu Buchstabe b (Nummer 9 [§ 9 BauGB])

Die Ergänzung des § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB in Doppelbuchstabe bb entspricht dem Vorschlag der Bundesregierung aus der Gegenüberung und dient der Klarstellung der bestehenden Rechtslage. Ziel der Schaffung der neuen Baugebietskategorie „urbane Gebiete“ ist es, die Flexibilität der Kommunen bei der Mischung verschiedener Nutzungen zu erhöhen. Deshalb sieht auch die geplante Änderung der TA Lärm für das urbane Gebiet um 3 dB(A) höhere Werte als für das Mischgebiet vor. Die Ergänzung des § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB weist auf eine nach geltender Rechtslage bereits bestehende Möglichkeit der Gemeinden hin, innerhalb der immissionsschutzrechtlichen Richtwerte (zusätzlich) passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen. Als Ergebnis einer planerischen Abwägung ist es möglich, durch entsprechende Festsetzungen einen über das Immissionsschutzrecht (TA-Lärm-Richtwerte für das urbane Gebiet) hinausgehenden Innenraumlärmschutz zu ermöglichen. Bei der Festsetzung eines urbanen Gebiets besteht für die Kommunen – insbesondere, wenn die erwarteten Lärmwerte

oberhalb der für ein Mischgebiet geltenden Werte liegen – Anlass dazu, sich in der bauleitplanerischen Abwägung mit der Frage möglicher Festsetzungen u. a. nach § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB auseinanderzusetzen. Die Vorgaben des Immissionsschutzrechts, insbesondere der Grundsatz aktiven Schallschutzes, bleiben davon unberührt. Doppelbuchstabe aa übernimmt inhaltlich unverändert den Änderungsbefehl aus dem Regierungsentwurf.

Zu Buchstabe c (Nummer 12 – neu – [§ 11 BauGB])

Die Europäische Kommission hat aufgrund der Praxis einiger deutscher Gemeinden, Ortsansässigen beim Grunderwerb einen Preisnachlass zu gewähren (sog. Einheimischenmodelle), seit dem Jahr 2007 gegen Deutschland ein Vertragsverletzungsverfahren (DE 2006/4271) geführt; in dieser Praxis sei eine europarechtswidrige Diskriminierung zu erblicken.

Um die Einstellung des Vertragsverletzungsverfahrens gesetzgeberisch zu begleiten, soll auch im Wortlaut des § 11 BauGB hervorgehoben werden, dass Einheimischenmodelle bei europarechtskonformer Ausgestaltung dem Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung dienen.

Zu Buchstabe d (Nummer 13 – neu – [§ 12 BauGB])

Erholungssondergebiete nach § 10 BauNVO sind konzeptionell für das Erholungswohnen vorgesehen. Durch § 12 Absatz 7 BauGB soll eine klarstellende Regelung geschaffen werden, um sich mit der Thematik des Dauerwohnens in bisherigen Erholungssondergebieten planerisch auf diesem Wege auseinandersetzen zu können.

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB kann eine Möglichkeit sein, um in einem bisherigen Erholungssondergebiet oder einem Teil davon Wohnnutzung zuzulassen. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben nicht an den Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB und nach der auf Grund von § 9a BauGB erlassenen Verordnung gebunden (§ 12 Absatz 3 Satz 2 BauGB).

Die bauplanungsrechtliche Zulassung der Wohnnutzung durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan dürfte bei den Begünstigten zu Bodenwertsteigerungen führen. Im Durchführungsvertrag (§ 12 Absatz 1 Satz 1 BauGB) hat sich der Vorhabenträger ganz oder teilweise zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten zu verpflichten.

Zu Buchstabe e (Nummern 14 bis 16 – neu –)

Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung der Nummerierung.

Zu Buchstabe f (Nummer 16 – neu – [§ 13b BauGB])

§ 13b Satz 2 dient der Präzisierung des zeitlichen Anwendungsbereichs der Regelung: Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB müssen bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Zu Buchstabe g (Nummern 17 bis 19 – neu –)

Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung der Nummerierung.

Zu Buchstabe h (Nummern 20 und 21 – neu – [§§ 172 und 173 BauGB])

Die Änderung des § 172 BauGB greift ein Anliegen des Bundesrates auf, beschränkt sich aber darauf, die Kündigungschutzfrist statt wie bisher um sieben Jahre lediglich um fünf Jahre zu verkürzen. Dies ermöglicht einen sachgerechten Ausgleich zwischen den Interessen des früheren Eigentümers sowie des Erwerbers einerseits und des Mieters andererseits.

Mit der Einführung der Informationspflicht in § 173 BauGB wird eine Empfehlung des Bundesrates aufgegriffen.

Zu Buchstabe i (Nummer 22 – neu – [§ 213 BauGB])

Mit den Änderungen der Bußgeldandrohung bei einer nicht genehmigten Nutzung einer Wohnung als Nebenwohnung (vgl. § 22 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5 [bisheriger Artikel 1 Nummer 15]) wird eine Empfehlung des Bundesrates aufgegriffen, die in rechtsförmlicher Hinsicht angepasst wurde.

Zu Buchstabe j (Nummer 23 – neu –)

Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung der Nummerierung.

Zu Buchstabe k (Nummer 23 – neu – [§ 214 BauGB])

Aufgrund der Verfahrensverzögerung beim Entwurf eines Gesetzes zur Anpassung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes und anderer Vorschriften an europa- und völkerrechtliche Vorgaben (Drucksache 18/9526) ist die inhaltlich unveränderte (vgl. hierzu Drucksache 18/9526, S. 51) Beibehaltung der geltenden Planerhaltungsregel zwingend erforderlich und wird daher mit Doppelbuchstabe aa als § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe c BauGB übernommen. Bei einem Inkrafttreten des besagten Gesetzes wäre diese Regelung durch einen entsprechend anzupassenden Änderungsbefehl (Artikel 6 Nummer 2 des Gesetzentwurfs, Drucksache 18/9526, S. 17) aufzuheben.

Die Änderung in Doppelbuchstabe bb greift eine Anregung des Planspiels auf, indem der Wortlaut der Planerhaltungsvorschrift stärker an den Wortlaut des in Bezug genommenen § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB angeglichen wird.

Zu Buchstabe l (Nummer 24 – neu –)

Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung der Nummerierung.

Zu Buchstabe m (Nummer 24 – neu – [§ 245c BauGB])

Aufgrund von Erkenntnissen aus dem begleitenden Planspiel zu diesem Gesetzentwurf wird die Anwendung des § 34 Absatz 2 BauGB auf Gebiete, die im Sinne eines urbanen Gebiets geprägt sind, in der Praxis als problematisch angesehen und die Nichtanwendbarkeit von § 34 Absatz 2 BauGB auf faktische urbane Gebiete befürwortet.

Zu Buchstabe n (Nummer 25 – neu –)

Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung der Nummerierung.

Zu Buchstabe o (Nummer 25 – neu – [Anlage 1])

Die Änderung greift eine redaktionelle Anregung des Planspiels auf.

Zu Nummer 2 (Artikel 2 [BauNVO])

Zu Buchstabe a (Nummer 4 – neu – [§ 11 BauNVO])

Mit der Neuregelung soll zur Vermeidung von Rechtsunsicherheiten klargestellt werden, dass – wie auch schon in der Begründung zum Regierungsentwurf dargestellt wurde (Drucksache 18/10942 im Allgemeinen Teil der Begründung unter III.3.c) – in einem Sondergebiet für die Fremdenbeherbergung auch eine Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits und Dauerwohnen andererseits zulässig ist.

Zu Buchstabe b (Nummer 5 – neu –)

Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung der Nummerierung.

Zu Buchstabe c (Nummer 5 – neu – [§ 13a BauNVO])

Es handelt sich um die Beseitigung eines redaktionellen Versehens.

Zu Buchstabe d (Nummer 6 – neu –)

Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung der Nummerierung.

## 2. Ergänzende Klarstellungen

Im Regierungsentwurf ist zu § 10a Absatz 2 BauGB (bisheriger Artikel 1 Nummer 11) auf Anregung der Planspielkommunen (vgl. Endbericht S. 46) – anders noch als im Referentenentwurf – vorgesehen, dass nur der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung, nicht aber darüber hinaus auch die Erteilung der Genehmigung oder der Beschluss nach § 10 Absatz 3 Satz 1 BauGB in das Internet eingestellt werden soll; es wird darauf hingewiesen, dass in der Begründung zum Regierungsentwurf diese Änderung nicht nachvollzogen wurde.

Die Regelung für das urbane Gebiet (Artikel 2 Nummer 3) sieht in § 6a Absatz 1 Satz 2 BauNVO vor, dass die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein muss. Daraus folgt indes nicht, dass in einem Bebauungsplan nur eine der nach § 6a Absatz 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (z. B. Wohngebäude) als allein zulässige Nutzung festgesetzt werden kann; vielmehr ist das Vorhandensein einer Nutzungsmischung nach § 6a Absatz 1 Satz 1 BauNVO ein charakteristisches Merkmal des urbanen Gebiets.

Im Regierungsentwurf ist mit § 13a Satz 2 BauNVO (bisheriger Artikel 2 Nummer 4) eine insbesondere auf reine Wohngebiete zielende Regelung zu Ferienwohnungen vorgesehen. Dem liegt zugrunde, dass eine Ferienwohnung nach ihrer städtebaulichen Wirkung einschließlich ihres Störpotentials als kleiner Betrieb des Beherbergungsgewerbes angesehen werden kann, auch wenn keine Bewirtschaftungsleistungen erbracht werden.

Berlin, den 8. März 2017

**Kai Wegner**  
Berichtersteller

**Michael Groß**  
Berichtersteller

**Caren Lay**  
Berichterstellerin

**Christian Kühn (Tübingen)**  
Berichtersteller



