

## BAULANDMOBILISIERUNGSGESETZ

### STELLUNGNAHME BUNDESARCHITEKTENKAMMER E.V. (BAK)

Die Bundesarchitektenkammer (BAK) bedankt sich für die Möglichkeit, zu dem vorliegenden Referentenentwurf des Baulandmobilisierungsgesetzes eine Stellungnahme abgeben zu dürfen. Die BAK vertritt als Zusammenschluss der 16 Länderarchitektenkammern in Deutschland die Interessen von über 135.000 Architekten, Landschafts- und Innenarchitekten sowie Stadtplanern gegenüber Politik und Öffentlichkeit auf nationaler und internationaler Ebene.

Im Wesentlichen entsprechen die geplanten Gesetzesänderungen den berufspolitischen Positionen der BAK, welche die Unterstützung der Kommunen bei der Baulandaktivierung und das Ziel einer nachhaltigen Bodenpolitik grundsätzlich befürworten. Die BAK unterstützt die Empfehlung der Baulandkommission an die Kommunen, alle bestehenden Instrumente des Planungsrechts bedarfsorientiert einzusetzen, d.h. die Instrumente des besonderen Städtebaurechts wie Baugebote, städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen und Verträge konsequent umzusetzen.

Wir begrüßen die Ausweitung der Vorkaufsrechte für Kommunen in dem Sinne, Wohnbedürfnisse als Gemeinwohlgrund anzuwenden (§§ 24, 25, 28 und 31 BauGB) sowie eine Stärkung der Innenentwicklung durch städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen im §176a BauGB zu ermöglichen.

Begrüßt wird ebenfalls, dass trotz der verstärkten Mobilisierung von Wohnbauland auch die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen zu den zu berücksichtigenden Belangen bei der Aufstellung von Bauleitplänen aufgenommen wird (§ 1 Abs. 6 BauGB). Dies gilt ebenfalls für eine Ergänzung der Festsetzungsmöglichkeiten um Naturerfahrungsräume in § 9 Abs. 1 BauGB und die Berücksichtigung der Ausstattung bzw. Vernetzung von Grün- und Freiflächen bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen (§ 136 Abs. 3 S. 2d BauGB).

**Einige Änderungen des Referentenentwurfs sehen wir kritisch, im Besonderen die befristete Wiedereinführung des § 13 b BauGB bis 2022, da dieser die Zielrichtung der Innenentwicklung konterkariert.**

Unsere Stellungnahme besteht aus zwei Teilen und führt im Folgenden auf:

**TEIL 1: Die tabellarische Übersicht zu allen Änderungsvorschlägen der BAK**

**TEIL 2: Erläuterungen zu den Änderungsvorschlägen der BAK** mit ergänzenden Hinweisen zu Sozialgerechter Planung, zur Experimentierklausel sowie zum Waldbegriff.

**TEIL 1: Tabellarische Übersicht zu allen Änderungsvorschlägen der BAK**

<p align="center"><b>Artikel 1 Änderung des Baugesetzbuchs</b></p>	<p align="center"><b>Änderungsvorschläge BAK</b></p>
<p>§ 1 wird wie folgt geändert:</p> <p>a) In Absatz 3 Satz 1 werden nach dem Wort „ist“ ein Semikolon und die Wörter „die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweitung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen“ eingefügt.</p> <p>b) Absatz 6 wird wie folgt geändert:</p> <p>aa) In Nummer 8 Buchstabe d werden nach dem Wort „Telekommunikationswesens,“ die Wörter „insbesondere des Mobilfunkausbaus,“ eingefügt.</p> <p>bb) In Nummer 9 werden nach dem Wort „Bevölkerung“ die Wörter „, auch im Hinblick auf die neueren Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität“ eingefügt.</p> <p>cc) In Nummer 13 wird der Punkt am Ende durch ein Komma ersetzt.</p> <p>dd) Folgende Nummer 14 wird angefügt: 14. „die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.“</p>	<p>Dass Wohnungsbau bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist, wird in § 1 Abs. 6 Nr. 2 mit den „Wohnbedürfnissen der Bevölkerung“ behandelt und ist damit bei der Aufstellung von Bauleitplänen situationsbedingt grundsätzlich zu prüfen. Auf diese Ergänzung kann im Sinne einer „schlanken“ Gesetzgebung verzichtet werden.</p> <p>Die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen sollte ergänzend bei zu den zu berücksichtigenden Belangen bei der Aufstellung von Bauleitplänen aufgenommen werden.</p>
<p>§ 1a Absatz 3 wird wie folgt geändert:</p> <p>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.“</p> <p>b) Der neue Satz 7 wird wie folgt geändert:</p> <p>aa) Das Wort „Ein“ wird gestrichen. bb) Das Wort „ist“ wird durch die Wörter „und</p>	<p>Außerdem wirksam wäre das Instrument eines gemeindeübergreifenden Flächenpools, wofür bereits bestehende Verordnungen nur dahingehend ergänzend zu korrigieren wären, dass sie – statt nicht – auch für Maßnahmen zum Ausgleich im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung nach § 1a Abs. 3, § 9 Abs. 1a und § 135a des Baugesetzbuches gelten würden.</p> <p>In jedem Fall muss ausdrücklich sichergestellt werden, dass Ausgleichsmaßnahmen</p>

<p>Ersatzgeld sind“ ersetzt.</p>	<p>im Plangebiet Vorrang vor der Zahlung von Ersatzgeld haben und seitens der Vorhabenträger kein Rechtsanspruch auf Zahlung eines Ersatzgeldes statt der Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen besteht.</p>
<p>§ 9 wird wie folgt geändert:</p> <p>d) Nach Absatz 2c wird folgender Absatz 2d eingefügt: „(2d) Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) können in einem Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung festgesetzt werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Flächen, auf denen Wohngebäude errichtet werden dürfen;</li> </ol>	<p>Die Ergänzung der Festsetzungsmöglichkeiten im § 9 Abs. 1 Nr. 15 um den Begriff Naturerfahrungsräume bedarf zur rechtssicheren Anwendung noch einer genaueren Definition</p> <p>Nach Nr. 1. können Festsetzungen zu Flächen, auf denen (nur) Wohngebäude errichtet werden dürfen, getroffen werden. Festsetzungen zu Flächen mit der im Sinne der Innenentwicklung angestrebten gemischten Nutzung sollte dieses neue Instrument ebenfalls zu Gute kommen Entspricht inhaltlich bereits der Regelung in § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB.</p>
<p>§ 13b wird wie folgt gefasst:</p> <p>„§ 13b</p> <p>Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren</p> <p>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.“</p>	<p>Es ist klarzustellen, dass die Verlängerung nicht zulasten eines klaren Bekenntnisses zum Prinzip Innen- vor Außenentwicklung - wie im Planungsleitsatz des § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB formuliert - gemeint ist. § 13b BauGB sollte daher nur unter der Voraussetzung beibehalten werden, wenn damit die 'Dezentrale Konzentration' - also die Entwicklungsachsen – gestärkt werden</p>
<p>§ 24 wird wie folgt geändert:</p> <p>a) Absatz 1 Satz 1 wird wie folgt geändert:</p> <p>aa) In Nummer 6 wird die Angabe „§“ durch</p>	<p>In § 24 Abs. 1 Nr. 6 BauGB muss die Mög-</p>

<p>die Angabe „§§“ ersetzt und das Wort „sowie“ gestrichen.</p> <p>b) Nach Absatz 3 Satz 1 wird folgender Satz eingefügt:</p> <p>„Dem Wohl der Allgemeinheit kann insbesondere dienen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. die Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde oder</li> <li>2. die Förderung der Innenentwicklung, sofern hierfür ein städtebauliches Entwicklungskonzept etwa nach § 176a oder ein anderer entsprechender Nachweis insbesondere unter Nutzung eines Baulandkatasters vorliegt.“</li> </ol>	<p>lichkeit der Ausübung des Vorkaufsrechtes erweitert werden auf fehl- oder untergenutzte Flächen, die mit Wohngebäuden bebaut werden können, um beispielsweise städtebaulich erforderliche Verdichtungen umsetzen zu können.</p> <p>„Dem Wohl der Allgemeinheit kann <b>insbesondere</b> dienen:</p> <p>Begründung: Die vorgeschlagene Neuregelung mit dem Begriff „insbesondere“ birgt das Risiko, dass andere Gründe des Allgemeinwohls wie die Schaffung erforderlicher sozialer Infrastruktur in den Hintergrund treten.</p>
<p>§ 25 Absatz 1 Satz 1 wird wie folgt geändert:</p> <p>a) In Nummer 2 wird der Punkt durch ein Semikolon ersetzt.</p> <p>b) Folgende Nummer 3 wird angefügt:</p> <p>3. „ im Geltungsbereich eines Bebauungsplans an brachliegenden Grundstücken oder für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) an unbebauten oder brachliegenden Grundstücken durch Satzung ihr Vorkaufsrecht begründen, wenn</p>	<p>3. „ im Geltungsbereich eines Bebauungsplans an brachliegenden, <b>fehl- und untergenutzten</b> Grundstücken oder für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) an unbebauten oder brachliegenden Grundstücken durch Satzung ihr Vorkaufsrecht begründen, wenn</p>
<p>§ 26</p>	<p>In § 26 Abs. 4 BauGB bedarf es aufgrund unterschiedlicher gerichtlicher Interpretationen einer gesetzgeberischen Klarstellung, dass die Ausschlussgründe unabhängig voneinander zu prüfen und bei der Beurteilung einer der den Zielen und Zwecken einer städtebaulichen Maßnahme entsprechenden Nutzung auch die prognostisch zu erwartenden Änderungen einzubeziehen sind.</p>
<p>§ 28 Abs. 1</p>	<p>Bei der beabsichtigten Ausübung eines Vorkaufsrechtes ist es erforderlich, dass der Verkäufer verpflichtet wird, über den Kaufvertrag hinaus alle für eine Wertermittlung und</p>

	<p>Beurteilung der Rahmenbedingungen einer Ausübung relevanten Unterlagen, z.B. Miet- und Pachtverträge, Unterlagen zum baulichen Zustand bei Gebäuden, der Gemeinde unverzüglich zur Verfügung zu stellen und eine Betretung des Grundstückes/Gebäudes zuzulassen, damit sich die Gemeinde oder ein Dritter ein umfassendes Bild von den Auswirkungen der Ausübung des Vorkaufsrechtes machen können. Die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechtes muss zudem über den vorgesehenen Zeitrahmen hinaus erweitert werden. Insbesondere bei komplexen Situationen oder der Ausübung des Vorkaufsrechtes zugunsten Dritter sind auch drei Monate nicht ausreichend. Zumindest aber darf die Frist erst mit Vorliegen der vollständigen o.g. relevanten – über den Kaufvertrag hinausgehenden – Beurteilungsunterlagen bei der Gemeinde beginnen, um eine seriöse Bewertung und Abschätzung der Folgen für die Gemeinde zu ermöglichen</p>
<p>§ 28 Abs. 3</p>	<p>Die Möglichkeit einer Preislimitierung muss deutlich gestärkt werden, um Spekulationen zu begrenzen. Insbesondere die Anforderung, dass eine Preislimitierung nur möglich ist, „wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet.“ unterstützt überhöhte Verkaufspreise und muss entfallen. In diesem Zusammenhang ist es notwendig, dass bei einer Preislimitierung bestehende Rücktrittsrecht eines Verkäufers zu streichen und eine Ausübung auch auf so genannte Share Deals zu erweitern, um die Wirksamkeit des Vorkaufsrechtes zu verbessern.</p>
<p>§ 31 wird wie folgt geändert:</p> <p>a) In Absatz 2 Nummer 1 werden nach dem Wort „einschließlich“ die Wörter „der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und“ eingefügt.</p> <p>b) Folgender Absatz 3 wird angefügt:</p> <p>(3) „ In einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugun-</p>	<p>„Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“ als Wohl der Allgemeinheit und damit als Befreiungstatbestand erscheinen sehr weitgehend (siehe auch § 34 (3a). Zu Recht wird in Abs. 3 eine Befreiung zugunsten des Wohnungsbaus auf <i>Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt</i> beschränkt.</p>

<p>ten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen 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 “</p>	
<p>§ 34 Absatz 3a wird folgender Satz angefügt:</p> <p>„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.“</p>	<p>Bereits die Einfügungen unter den Buchstaben b und c bei der letzten Novellierung haben ausreichend Möglichkeiten für Abweichungen von den Zielen des § 34 BauGB eröffnet. Eine weitere Erleichterung durch mehrfaches Abweichen vom Einfügensgrundsatz widerspricht den Grundzügen des BauGB insgesamt. Es ist und sollte das Ziel des § 34 BauGB bleiben, dass bei Nichteinfügen eines oder mehrerer Projekte in einen unbeplanten Innenbereich diese im Regelfall weiterhin abzulehnen sind.</p>
<p>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.</p>	<p>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, <u>insbesondere bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen</u>, seine Ausstattung mit“</p>
<p>§ 176 wird wie folgt geändert:</p> <p>a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:</p> <p>aa) In Nummer 1 wird das Wort „oder“ gestrichen.</p> <p>bb) In Nummer 2 wird der Punkt durch das Wort „oder“ ersetzt.</p> <p>cc) Folgende Nummer 3 wird angefügt:</p> <p>3. „ sein Grundstück mit einer oder mehreren Wohneinheiten zu bebauen, wenn in dem</p>	<p>3. „ sein Grundstück mit einer oder mehreren Wohneinheiten zu bebauen, wenn in dem</p>

<p>Bebauungsplan Wohnnutzungen zugelassen sind und wenn es sich um ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt. Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen 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</p>	<p>Bebauungsplan <u>im Sinne eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes</u> Wohnnutzungen zugelassen sind und wenn es sich um ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt. Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen 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</p>
<p>Nach § 176 wird folgender § 176a eingefügt:</p> <p>„§ 176a</p> <p>Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung</p> <p>(1) Die Gemeinde kann ein städtebauliches Entwicklungskonzept, das Aussagen zum räumlichen Geltungsbereich, zu Zielen und zur Umsetzung von Maßnahmen enthält, die der Stärkung der Innenentwicklung dienen, erstellen.</p> <p>(2) Dieses städtebauliche Entwicklungskonzept soll insbesondere der baulichen Nutzbarmachung auch von im Gemeindegebiet ohne Zusammenhang verteilten un bebauten oder nur geringfügig bebauten Grundstücken dienen. Das städtebauliche Entwicklungskonzept kann insbesondere zur Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde und auch zur Begründung in Betracht kommender Baugebote herangezogen werden.</p> <p>(3) Die Gemeinde kann ein städtebauliches Entwicklungskonzept nach Absatz 1 zum Bestandteil der Begründung eines Bebauungsplans machen.“</p>	<p>„§ 176a</p> <p><u>Integriertes</u> <del>S</del>städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung</p> <p>(1) Die Gemeinde kann ein <u>integriertes</u> städtebauliches Entwicklungskonzept, das Aussagen zum räumlichen Geltungsbereich, zu Zielen und zur Umsetzung von Maßnahmen enthält, die der Stärkung der Innenentwicklung dienen, erstellen.</p> <p>(2) Dieses <u>integrierte</u> städtebauliche Entwicklungskonzept soll insbesondere der baulichen Nutzbarmachung auch von im Gemeindegebiet ohne Zusammenhang verteilten un bebauten oder nur geringfügig bebauten Grundstücken dienen. Das städtebauliche Entwicklungskonzept kann insbesondere zur Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde und auch zur Begründung in Betracht kommender Baugebote herangezogen werden.</p> <p>(3) Die Gemeinde kann ein <u>integriertes</u> städtebauliches Entwicklungskonzept nach Absatz 1 zum Bestandteil der Begründung eines Bebauungsplans machen.“</p>
<p style="text-align: center;"><b>Artikel 2</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Änderung der Baunutzungsverordnung</b></p> <p>Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November</p>	

<p>2017 (BGBl. I S. 3786) wird wie folgt geändert:</p>	
<p>Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:</p> <p>a) Nach der Angabe zu § 5 wird folgende Angabe eingefügt:</p> <p>„§ 5a Dörfliche Wohngebiete“.</p> <p>b) Nach der Angabe zu § 25d wird folgende Angabe eingefügt:</p> <p>„§ 25e Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland“.</p> <p>2. § 1 Absatz 2 wird wie folgt geändert:</p> <p>a) Nach Nummer 5 wird folgende Nummer 6 eingefügt:</p> <p>„6. dörfliche Wohngebiete (MDW)“.</p> <p>b) Die bisherigen Nummern 6 bis 11 werden die Nummern 7 bis 12.</p> <p>3. Nach § 5 wird folgender § 5a eingefügt:</p> <p>„§ 5a Dörfliche Wohngebiete“</p> <p>(1) Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen, der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen, der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienen-den Handwerksbetrieben.</p>	<p>Das „Kleinsiedlungsgebiet“ (§ 2 BauNVO) und das „Reine Wohngebiet“ (§ 3 BauNVO) sind überholt und sollten gestrichen werden.</p> <p>Im „Allgemeinen Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) bedarf es einer stärkeren Öffnung des Nutzungskataloges für Gebäude mit wohnverträglichem Gewerbe. In § 4 (3) sollte ergänzt werden, dass auch Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, ausnahmsweise zulässig sind.</p> <p>In der Systematik der BauNVO ist das „Dörfliche Wohngebiet“ den Mischgebieten MI, MD und MU zugeordnet. Bei diesen Baugebieten besteht grundsätzlich die Anforderung der Nutzungsmischung, um die Baugebiets-typik zu erreichen bzw. zu erhalten. Empfohlen wird daher eine Klarstellung des Gebietscharakters vergleichbar zum „Urbanen Gebiet“, beispielsweise durch eine Aussage gemäß § 6a Abs.1 Satz 2 BauNVO.</p>
	<p>In der Zweckbestimmung von „Kerngebieten“ (§ 7 BauNVO) bedarf es einer generellen</p>



	<p>Aufnahme von Wohnnutzung.</p> <p>Vorschlag: <u>§ 7 (1) Kerngebiete dienen der Unterbringung von Handelsbetrieben, zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur sowie ggf. auch dem Wohnen.</u></p> <p>Im „Gewerbe- und Industriegebiet“ (§§ 8, 9 BauNVO) muss die dem primären Gebietscharakter widersprechende Ansiedlung von Nutzungen wie Handel, Beherbergungsbetriebe usw. effektiver verhindert werden. Gewerbe- und Industriegebiete sollten ausschließlich nur Nutzungen zugeordnet werden, die tatsächlich grundlegend stadunverträglich sind und nicht „Gewerbebetriebe aller Art“.</p>
<p>§ 17 wird wie folgt gefasst:</p> <p>§ 17 „Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung“</p>	<p>Zum einen werden die grundsätzliche Möglichkeit einer Nachverdichtung und damit eine Öffnung der Obergrenzen-Regelung begrüßt, da somit Innenentwicklungspotenziale sinnvoll genutzt werden können.</p> <p>§ 17 Abs. 2 BauNVO sollte so umgestaltet werden, dass er als Rechtsgrundlage für die Nachverdichtung genutzt werden kann und nicht mehr nur für Einzelfälle gilt. Dabei sollte die Öffnungsklausel auch gleichzeitig die Notwendigkeit einer städtebaulichen Bewertung stärker einfordern</p>
<p><b>Waldbegriff gemäß BWaldG</b></p>	
<p>§ 2 Abs. 2 Nr. 5 des BWaldG</p>	<p>Die BAK unterstützt die Anregung der Baulandkommission, durch eine Erweiterung des Waldbegriffs die Entwicklung von betroffenem Bauland zu erleichtern, ausdrücklich. Durch die Setzung von Planungsrecht hat die jeweilige Kommune bereits hinreichend dokumentiert, dass ein bestimmtes Gebiet als Bauland entwickelt werden soll. Allein der Zeitablauf bis zur Realisierung führt in der Praxis jedoch immer wieder dazu, dass das Baugrundstück plötzlich nach dem Waldgesetz erneut zu bewerten ist.</p> <p>Ausgleichspflanzungen bzw. Ablösebeiträge</p>

	<p>werden dann fällig, was eine geplante und gewünschte Entwicklung verteuert und verzögert. Derzeit ist die einzige mögliche Gegenmaßnahme, die betroffenen Grundstücke regelmäßig bis zum Baubeginn zu bereinigen – ein Eingriff in die Natur, der nicht durch eine sich unmittelbar anschließende Baumaßnahme gerechtfertigt wird.</p> <p>Insofern ist der Vorschlag der Baulandkommission, diese Flächen sowie Flächen innerhalb zusammenhängend bebauter Ortsteile vom Waldbegriff auszunehmen, im Sinne des Baulandmobilisierungsgesetzes zielführend und aus praktischer Sicht zu begrüßen.</p>
--	--

**TEIL 2: Erläuterungen zu den Änderungsvorschlägen der BAK** mit ergänzenden Hinweisen zu Sozialgerechter Planung, zur Experimentierklausel sowie zum Waldbegriff.

### **§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung**

Eine wiederholende Aufnahme des „Wohnungsbedarfes“ in § 1 Abs. 3 BauGB wird als nicht erforderlich angesehen. Diese Grundanforderung ist bereits in § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB enthalten. Auch scheint es nicht zwingend erforderlich, in § 1 Abs. 3 BauGB den Wohnungsbau als besonderen Erwägungsgrund für Bebauungspläne hervorzuheben. Das Baugesetzbuch gilt als grundsätzliche Regelung für jede Nutzungsart.

Auf diese Ergänzung kann im Sinne einer „schlanken“ Gesetzgebung verzichtet werden.

### **§ 1a BauGB Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz**

Wir unterstützen die Ergänzung im Abs. 3 nach Satz 5 um: „Soweit ein Ausgleich nicht möglich ist, ist nach Aufstellung des Bebauungsplans Ersatz in Geld nach Maßgabe des § 135d zu leisten.“ Außerdem wirksam wäre das Instrument eines gemeindeübergreifenden Flächenpools, wofür bereits bestehende Verordnungen nur dahingehend ergänzend zu korrigieren wären, dass sie – statt nicht – auch für Maßnahmen zum Ausgleich im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung nach § 1a Abs. 3, § 9 Abs. 1a und § 135a des Baugesetzbuches gelten würden.

In jedem Fall muss jedoch ausdrücklich sichergestellt werden, dass Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet Vorrang vor der Zahlung von Ersatzgeld haben und seitens der Vorhabenträger kein Rechtsanspruch auf Zahlung eines Ersatzgeldes statt der Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen besteht.

### **§ 9 BauGB Inhalt des Bebauungsplans**

Die Ergänzung der Festsetzungsmöglichkeiten im § 9 Abs. 1 Nr. 15 um den Begriff Naturerfahrungsräume bedarf zur rechtssicheren Anwendung noch einer genaueren Definition.

Die vorgesehene Ausgestaltung des § 9 (2d) als Bebauungsplan „light“ erscheint wenig sachgerecht und an der Zielsetzung vorbei zu gehen. Um das angestrebte Ziel zu erreichen, erscheint vielmehr eine dem § 9 (2a) nachgebildete Vorschrift sinnvoll.

Die Baulandkommission hat empfohlen, „zur Schaffung von gefördertem oder bezahlbarem Wohnraum im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) befristet bis zum 31. Dezember 2024 einen neuen § 9 Abs. 2d BauGB einzufügen, der sog. sektorale Bebauungspläne, die sich thematisch auf Festsetzungen für den Wohnungsbau beschränken, ermöglichen soll.“ Dieses Ziel – das ausdrücklich unterstützt wird – sollte im Regelungsentwurf gesichert werden.

Die neue zentrale Regelung in Ziffer 2 ermöglicht (nur) die Festsetzung von „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“. Dies entspricht inhaltlich der Regelung in § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB, der eine Festsetzung ermöglicht von „Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen“. Hier ist aus unserer Sicht eine deutliche Nachbesserung erforderlich, um das gesteckte Ziel der Sicherung von bezahlbarem Wohnraum zu erreichen.

Die derzeitige Formulierung im neu gefassten § 9 Abs. 2d BauGB beschränkt die Anwendung zudem nur auf Bebauungspläne im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Eine Anwendung auf Bebauungspläne für Neubaugebiete wäre nicht möglich, obwohl auch in städtebaulichen Randlagen eine Förderung des sozialen Wohnungsbaus angezeigt wäre, sollten die Kommunen nur über solche verfügen. Um eine soziale Mischung auch in neuen Stadtquartieren zu gewährleisten, sollte die Möglichkeit der sozialen Wohnraumversorgung für alle Arten von Bebauungsplänen gelten.

Ergänzend sollte daher eine Konkretisierung der Regelung in § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB erfolgen.

### **§ 13 b BauGB Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren – Erneute Einführung von Bebauungsplanverfahren bis 2022**

Überaus kritisch bis ablehnend sehen wir die erneute Einführung von Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB bis 2022. Wenn auch eine Verfahrensverkürzung prinzipiell wünschenswert ist, so darf dies aus Sicht der BAK keinesfalls zulasten eines unmissverständlichen Bekenntnisses zum Prinzip Innen- vor Außenentwicklung - wie im Planungsleitsatz des § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB formuliert – gehen.

Zudem wird die gewünschte Verkürzung gegenüber dem Vollverfahren in der Praxis nur selten erreicht. Die Entwicklung der Innenbereiche muss weiterhin mit Vorrang vor

der Bebauung neuer Flächen im Außenbereich verfolgt werden. Die Kommunen müssen deshalb darin unterstützt werden, bereits vorhandene Flächenpotentiale zu identifizieren, zu aktivieren und Brachflächen in ihre geordnete städtebauliche Entwicklung einzubeziehen. Bei der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren ist ein missliches Wachstum der Städte und Ortschaften in die Fläche hinein und einer damit verbundenen Zersiedlung der Landschaft zu befürchten. Im städtischen Kontext beträfe dies auch Außenbereichsflächen im Innenbereich, die aber eine besondere Entwicklung spielen könnten bei der Sicherung der grünen Infrastruktur (z.B. Friedhofsflächen).

Dies belegen nachdrücklich auch erste umfangreiche Evaluationsergebnisse zur Anwendung von § 13b BauGB. Untersucht wurde hier u.a., inwieweit die aufgestellten Pläne in ihrer Begründung einen tatsächlichen Wohnungsbedarf nachgewiesen haben. Hierzu wurde festgestellt, dass lediglich 33 % der untersuchten Planbegründungen Angaben zur Bevölkerungsentwicklung enthalten, sich immerhin 61 % mit vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen auseinandersetzen und 78 % einen Wohnungsbedarf konstatieren. Der Abgleich mit der kreisbezogenen Einteilung der Wohnungsmarkttypen von „stark schrumpfend“ bis „stark zunehmend“, der zur indiziellen Überprüfung der Begründungsansätze herangezogen wurde, bestätigt diese Bedarfsangaben jedoch bei weitem nicht: Sowohl die Gemeinden mit stagnierenden wie auch solche mit angespannten Wohnungsmärkten konstatieren gleichermaßen und wenig differenziert einen Wohnungsbedarf, der einen Bebauungsplan nach § 13b BauGB erforderlich mache. Der Verdacht, dass mit Hilfe des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB zumindest teilweise auch Vorratsplanung betrieben worden ist, die nicht auf einen nachweisbaren Bedarf an Wohnbauflächen abstellt, ist also zumindest nicht von der Hand zu weisen.

Der § 13b BauGB ist also nicht geeignet, dem Problem des Wohnraummangels entgegenzuwirken. Wichtige politische Ziele der Bundesregierung zum Flächensparen (30 ha-Regel) und zum Klimaschutz stehen einer Verlängerung der Regelungen des §13b entgegen.

Bisherige Untersuchungen zur Anwenderpraxis des § 13b zeigen, dass dieser in erster Linie in kleineren Gemeinden im ländlichen Raum zur Anwendung kommt. Die Gemeinden realisieren mit diesem Instrument vorwiegend Siedlungen mit Ein- und Zweifamilienhäusern verbunden mit einem entsprechend hohen Flächenverbrauch. Das Verfahren wird in der Regel also nicht dort genutzt, wo Wohnungen fehlen, sondern in Gebieten, in denen die Bevölkerungsentwicklung rückläufig ist. Gerade dort aber sind meist große Innenentwicklungspotentiale vorhanden, die durch die Ausweisung von Neubaugebieten an den Ortsrändern ungenutzt bleiben und zur Verödung der Ortskerne beitragen.

Die starke landschaftliche Zersiedlung führt zudem wiederum zu Folgeproblemen bei der Erschließung, insbesondere bei der Infrastruktur. Keinesfalls sollte die Befristung dazu führen, dass die Kommunen dies als Druck oder sogar als Chance empfinden, innerhalb dieses Zeitfensters möglichst intensiv von dieser Regelung Gebrauch zu machen.

**Die BAK lehnt eine weitere Verlängerung des § 13b BauGB über den 31. Dezember 2022 hinaus ab.**

Wir empfehlen eine bundesweite, fachlich-wissenschaftliche Evaluierung, die neben quantitativen Aspekten auch qualitative Parameter bewertet und aufbereitet, damit eine Weiterführung über 2022 hinaus nicht notwendig wird.

Erfahrungen zeigen, dass dieser Paragraph vielfach missbräuchlich genutzt wird und das Prinzip Innenentwicklung vor Außenentwicklung unterwandert. Da es in der Raumordnung regional sehr unterschiedliche Definitionen z.B. des Eigenbedarfs gibt, fällt es gerade im ländlichen Raum schwer, den Wohnungsbedarf nachzuweisen. Vorrangig wäre es wichtiger, die einfachere Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen und den Zugriff auf Baulandpotenziale zu fördern.

### **§§ 24 – 28 BauGB Vorkaufsrechte**

Die vorgeschlagenen Änderungen in § 24 (Problemimmobilien, Deckung des Wohnbedarfs und der Förderung der Innenentwicklung als herausgehobene Gründe des Wohls der Allgemeinheit), § 25 (zusätzliches Satzungsrecht) und in § 28 (Verlängerung der Ausübungsfrist von zwei auf drei Monate) gehen grundsätzlich in die richtige Richtung. Allerdings reichen diese Anpassungen nicht aus, damit das Vorkaufsrecht zu einem effektiven Instrument zur Beschleunigung des Wohnungsbaus weiterentwickelt wird. Die weiteren Anpassungsbedarfe betreffen sowohl den Umfang des Vorkaufsrechtes als auch die konkreten Modalitäten. Da ein Vorkaufsrecht ohnehin nur zum Tragen kommt, wenn ein Eigentümer verkaufsbereit ist, ist eine Erweiterung der Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden vertretbar. In § 24 Abs. 1 Nr. 6 BauGB muss die Möglichkeit der Ausübung des Vorkaufsrechtes erweitert werden auf fehl- oder untergenutzte Flächen, die mit Wohngebäuden bebaut werden können, um beispielsweise städtebaulich erforderliche Verdichtungen umsetzen zu können. Auch in das nach dem Referentenentwurf vorgesehene Satzungsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB müssen daher neben brachliegenden Grundstücken auch fehl- und untergenutzte Grundstücke einbezogen werden.

Die Aufnahme der Deckung des Wohnbedarfs und der Förderung der Innenentwicklung als herausgehobene Gründe des Wohls der Allgemeinheit in § 24 Abs. 3 Satz 2 entspricht den Empfehlungen der Baulandkommission. Allerdings wurde betont, dass diese Aspekte „auch“ dem Wohl der Allgemeinheit dienen. Dies sollte dementsprechend Eingang in die Gesetzesformulierung finden. Die vorgeschlagene Neuregelung mit dem Begriff „insbesondere“ birgt hingegen das Risiko, dass andere Gründe des Allgemeinwohls wie die Schaffung erforderlicher sozialer Infrastruktur in den Hintergrund treten.

In § 26 Abs. 4 BauGB bedarf es aufgrund unterschiedlicher gerichtlicher Interpretationen einer gesetzgeberischen Klarstellung, dass die Ausschlussgründe unabhängig voneinander zu prüfen und bei der Beurteilung einer der den Zielen und Zwecken einer städtebaulichen Maßnahme entsprechenden Nutzung auch die prognostisch zu erwartenden Änderungen einzubeziehen sind.

Bei der beabsichtigten Ausübung eines Vorkaufsrechtes ist es erforderlich, dass der Verkäufer verpflichtet wird, über den Kaufvertrag hinaus alle für eine Wertermittlung und Beurteilung der Rahmenbedingungen einer Ausübung relevanten Unterlagen, z.B. Miet- und Pachtverträge, Unterlagen zum baulichen Zustand bei Gebäuden, der Gemeinde unverzüglich zur Verfügung zu stellen und eine Betretung des Grundstü-

ckes/Gebäudes zuzulassen (§ 28 Abs. 1 BauGB), damit sich die Gemeinde oder ein Dritter ein umfassendes Bild von den Auswirkungen der Ausübung des Vorkaufsrechtes machen können. Die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechtes muss zudem über den vorgesehenen Zeitrahmen hinaus erweitert werden. Insbesondere bei komplexen Situationen oder der Ausübung des Vorkaufsrechtes zugunsten Dritter sind auch drei Monate nicht ausreichend. Zumindest aber darf die Frist erst mit Vorliegen der vollständigen o.g. relevanten – über den Kaufvertrag hinausgehenden – Beurteilungsunterlagen bei der Gemeinde beginnen, um eine seriöse Bewertung und Abschätzung der Folgen für die Gemeinde zu ermöglichen (§ 28 Abs. 1 BauGB).

Die Möglichkeit einer Preislimitierung muss deutlich gestärkt werden, um Spekulationen zu begrenzen (§ 28 Abs. 3 BauGB). Insbesondere die Anforderung, dass eine Preislimitierung nur möglich ist, „wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet.“ unterstützt überhöhte Verkaufspreise und muss entfallen. In diesem Zusammenhang ist es notwendig, dass bei einer Preislimitierung bestehende Rücktrittsrecht eines Verkäufers zu streichen (§ 28 Abs. 3 BauGB) und eine Ausübung auch auf so genannte Share Deals zu erweitern, um die Wirksamkeit des Vorkaufsrechtes zu verbessern.

### **§§ 31 und 34 Zulässigkeit von Vorhaben, Befreiungen**

Die Erleichterung der Schaffung von Wohnraum ist grundsätzlich zu begrüßen. Allerdings ist die Aufnahme der „Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“ als Wohl der Allgemeinheit und damit als Befreiungstatbestand sehr weitgehend. (§ 31 (3) und § 34 (3a)). Zu Recht wird in Abs. 3 eine Befreiung zugunsten des Wohnungsbaus auf *Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt* beschränkt. Der Versuch in § 34 Abs. 3 einer Definition, was ein *Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt* ist, ist wenig zweckdienlich, da viele Gemeinden aufgrund eines nicht vorhandenen Mietspiegels keine belastbaren Kenntnisse über Mieten und durchschnittliche Mietbelastungen haben. Häufig fehlt auch ein Leerstandskataster. Aber auch für diese oft kleineren Gemeinden gilt das BauGB bzw. BaulandmobilisierungsgG.

Um zu verhindern, dass die geplanten Erleichterungen zum großzügigen Erteilen von Befreiungen führen, sollte der unbestimmte Rechtsbegriff „Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt“ präzisiert werden. Die richtige Zielrichtung des Gesetzes, Wohnungsbau zu erleichtern, darf nicht dazu führen, Gerichten die Auslegung zu überlassen oder durch eine üppige Befreiungspraxis Festsetzungen eines Bebauungsplanes zu konterkarieren.

Durch die Neuregelung in § 31 Abs. 3 soll – zeitlich befristet – in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus erfolgen können, wenn die Befreiung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Weitere Gründe sind nicht erforderlich. Auch wenn das Erfordernis zur Erleichterung der Befreiungspraxis grundsätzlich nachvollziehbar ist, so kann mit dieser Neuregelung eine Befreiung auch erteilt werden, wenn die „Grundzüge der Planung“ berührt sind. Selbst die Anforderung, dass die Abweichung städtebaulich vertretbar sein muss, entfielen. Es muss auch künftig gewährleistet bleiben, dass Befreiungen nur bei einer städtebaulich befriedigenden Lösung zum Tragen

kommen, zumal durch die Befreiung nicht gewährleistet ist, dass auch bezahlbarer Wohnraum entsteht.

Abweichen vom Erfordernis des Einfügens (§ 34): Das BauGB ist Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung in den Gemeinden. Ziel ist die Sicherstellung von gesunden Lebens- und Arbeitsverhältnissen. Gerade das Erfordernis des „Einfügens“ von baulichen Strukturen ist ein besonders hohes Gut, denn die Sicherstellung eines lebenswerten Umfeldes muss bei einer verantwortungsvollen Gemeinde immer im Vordergrund stehen. Nur so kann ein harmonisches Miteinander langfristig gewährleistet werden.

Bereits die Einfügungen unter den Buchstaben b und c bei der letzten Novellierung haben ausreichend Möglichkeiten für Abweichungen von den Zielen des § 34 BauGB eröffnet. Wohnraumerweiterungen, -anbauten und Umnutzungen für Wohnen im Bestand wurden dadurch einfacher möglich. Die nun vorgesehene weitere Erleichterung bleibt zu unklar formuliert. Es kann nur vermutet werden, welche Ziele damit verfolgt werden sollen.

Nach § 34 Absatz 3a Satz 2 soll nun folgender Satz eingefügt werden: „In den Fällen des Satzes 1 Nummer 1 Buchstabe b und Buchstabe c kann darüber hinaus vom Erfordernis des Einfügens im Einzelfall im Sinne des Satzes 1 in mehreren vergleichbaren Fällen abgewichen werden, sofern die übrigen Voraussetzungen des Satzes 1 vorliegen und die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht erforderlich ist.“

Eine weitere Erleichterung durch mehrfaches Abweichen vom Einfügungsgrundsatz widerspricht den Grundzügen des BauGB insgesamt. Es ist und sollte das Ziel des § 34 BauGB bleiben, dass bei Nichteinfügen eines oder mehrerer Projekte in einen unbeplanten Innenbereich diese im Regelfall weiterhin abzulehnen sind.

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

Der neu eingefügte § 176a wird inhaltlich begrüßt und ist als Einstieg zu Innenentwicklungsmaßnahmen zielführend. Allerdings können integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte immer schon erstellt und als Begründung von Bebauungsplänen herangezogen werden. Ohne Ausstattung mit den rechtlichen Befugnissen des § 165 „Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen“ kann jedoch die gewünschte Wirkung nicht erzielt werden.

Im Interesse einer mengenwirksamen Baulandmobilisierung bei räumlich verteilten Baulandpotenzialen im Innenbereich wird deshalb gefordert, die bereits 2017/18 in einem breit angelegten Planspiel erfolgreich erprobten Konzepte einer „Innenentwicklungsmaßnahme“ (IEM) als Variante der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wieder aufzugreifen und den neuen § 176a entsprechend umzuformulieren oder § 165 BauGB entsprechend zu ergänzen.

Wünschenswert wäre, wenn dabei eine wie in den Städtebauförderprogrammen verwendete Erweiterung der Formulierung hin zu „integrierten“ städtebaulichen Entwicklungskonzepten gewählt werden würde.

## **§§ 2 - 9 BauNVO Gebiete**

Das vielfältige Stadtquartier muss prinzipiell eine soziale und funktionale Vielfalt und Mischung gewährleisten. Im Sinne dieser Vielfalt eines Quartiers sind die Nutzungskataloge der Baugebietstypen der BauNVO deshalb grundsätzlich zu überarbeiten: Das „Kleinsiedlungsgebiet“ (§ 2 BauNVO) und das „Reine Wohngebiet“ (§ 3 BauNVO) sind überholt und sollten gestrichen werden.

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) bedarf es einer stärkeren Öffnung des Nutzungskataloges für Gebäude mit wohnverträglichem Gewerbe. In § 4 (3) sollte ergänzt werden, dass auch Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, ausnahmsweise zulässig sind.

Baugebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet“: Nach der Begründung zur Einführung dieser neuen Gebietskategorie soll das einvernehmliche Zusammenleben auf dem Land erleichtert werden. In ländlichen Gemeinden besteht oftmals das Problem, dass eine Innenentwicklung für Wohnbebauung durch Überplanung aufgelassener Hofstellen oder die Aktivierung ungenutzter Flächen an Immissionskonflikten mit umliegenden Tierhaltungsbetrieben scheitert. Eine Überplanung zum allgemeinen Wohngebiet ist nicht möglich und zum Dorfgebiet nicht gewünscht, da dann auf die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen wäre und die Frage der Immissionskonflikte dadurch gegebenenfalls weiter verschärft wird. Durch die neu vorgesehene Baugebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet“ könnte dagegen der Wohnbauentwicklung Vorrang eingeräumt werden.

In vielen ländlichen Siedlungsgebieten findet derzeit ein negativer Entwicklungstrend statt: Sie sind zunehmend vom Rückzug land- und forstwirtschaftlicher Betriebe zugunsten von Wohnnutzungen, einem Verlust dörflicher Funktionsvielfalt im Inneren und Zersiedlung durch Ansiedlung land- und forstwirtschaftlicher Haupterwerbsbetriebe im Außenbereich sowie der Umwidmung von Acker- in Bauland für Wohn- und Gewerbegebiete geprägt. Ziel muss es daher sein, ein einvernehmliches Nebeneinander von Wohnen, landwirtschaftlichen Haupt- oder Nebenerwerbsbetrieben sowie gewerblicher Nutzung und Daseinsvorsorge unter den veränderten Bedingungen ortstypisch und angemessen zu gestalten, damit das Dorf ein lebenswerter Ort in ländlichen Regionen bleibt. Dafür muss die erforderliche Nutzungsmischung für die neue Gebietskategorie klar geregelt sein. In der Systematik der BauNVO ist das „Dörfliche Wohngebiet“ den Mischgebieten MI, MD und MU zugeordnet. Bei diesen Baugebieten besteht grundsätzlich die Anforderung der Nutzungsmischung, um die Baugebietstypik zu erreichen bzw. zu erhalten. Empfohlen wird daher eine Klarstellung des Gebietscharakters vergleichbar zum „Urbanen Gebiet“, beispielsweise durch eine Aussage gemäß § 6a Abs.1 Satz 2 BauNVO.

Die BAK bittet zu prüfen, ob es tatsächlich einer neuen Gebietskategorie bedarf oder vielmehr eine Erweiterung der Ausführungen zum Dorfgebiet in § 5 BauNVO zielführend ist, um mehr Wohnen und moderne Dienstleistungseinrichtungen in den betreffenden Gebieten zu ermöglichen. Mit Einführung einer neuen Kategorie müssten die kleinen und kleinsten Gemeinden im Flächennutzungsplan und mit Bebauungsplänen die unterschiedlichen Gebietstypen „Dorfgebiet“ und „Dörfliches Wohngebiet“ definie-



ren und zwischen ihnen unterscheiden. Diese zusätzliche Planung kostet wiederum Geld, welches gerade diese Gemeinden oft nicht haben. Abgesehen davon ist die Verfahrensdauer in vielen Fällen zu lang.

Wenn in der Begründung auf Nutzungsmischung abgestellt wird, fallen immissionsrechtliche Erleichterungen für „klassische“ Wohngebiete in den Dörfern weg. Diese werden von vielen Kommunen ersehnt, weil ja gerade die wohnbauliche Entwicklung in den Dörfern eingeschränkt ist.

In der Zweckbestimmung von „Kerngebieten“ (§ 7 BauNVO) bedarf es einer generellen Aufnahme von Wohnnutzung. Vorschlag: § 7 (1) Kerngebiete dienen der Unterbringung von Handelsbetrieben, zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur sowie ggf. auch dem Wohnen. (2) und (3) können unverändert bleiben.

Im „Gewerbe- und Industriegebiet“ (§§ 8, 9 BauNVO) muss die dem primären Gebietscharakter widersprechende Ansiedlung von Nutzungen wie Handel, Beherbergungsbetriebe usw. effektiver verhindert werden. Gewerbe- und Industriegebiete sollten ausschließlich nur Nutzungen zugeordnet werden, die tatsächlich grundlegend stadunverträglich sind und nicht „Gewerbebetriebe aller Art“.

Prinzipiell ist das Trennungsprinzip der einzelnen Gebietstypen der BauNVO auf den Prüfstand zu stellen. Eine Mischung der verschiedenen Nutzungen sollte möglich sein, damit die betroffenen Gebiete von den Vorteilen einer sozialen und funktionalen Mischung profitieren können.

### **§ 17 BauNVO Obergrenzen als Orientierungswerte**

Die Obergrenzen des § 17 BauNVO sind im vorliegenden Referentenentwurf nicht mehr als verbindliche Grenzen, sondern als Orientierungswerte festgelegt. Dies wird seitens der Länderarchitektenkammern und BAK-Ausschüsse kontrovers diskutiert. Zum einen wird die grundsätzliche Möglichkeit einer Nachverdichtung und damit eine Öffnung der Obergrenzen-Regelung begrüßt, da somit Innenentwicklungspotenziale sinnvoll genutzt werden können. Es ist daran zu erinnern, dass die kompaktere und dichtere Bebauung der Städte auch dem Schutz des Außenbereichs dient. Bereits die zuletzt erfolgte Anpassung von § 17 BauNVO in 2013 hat für die Praxis deutliche Erleichterungen gebracht, da es nur noch einfacher städtebaulicher Gründe bedarf. Hierdurch ist es durchaus rechtssicher möglich, auch eine über den Obergrenzen liegende GFZ festzusetzen.

Ziel sollte die Möglichkeit einer qualitative Nachverdichtung zum Wohl der Allgemeinheit sein, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, den Schutz der Umwelt und die Qualität der Freiräume gewährleistet. Eine gesetzliche Regelung, bei welcher unklar bleibt, unter welchen Anforderungen oder Bedingungen man sich daran zu halten hat, führt zu Rechtsunsicherheit.

Daher wäre es auch eine Möglichkeit, die Regelung des § 17 Abs. 2 BauNVO so umzugestalten, dass sie als Rechtsgrundlage für die Nachverdichtung genutzt werden kann und nicht mehr nur für Einzelfälle gilt. Dabei soll die Öffnungsklausel auch gleichzeitig die Notwendigkeit einer städtebaulichen Bewertung stärker einfordern. Das

schließt Überlegungen ein, wie sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Eine Flexibilisierung der Grundflächenzahl die zu höheren Versiegelungen führt, ist im Hinblick auf gesunde Wohnverhältnisse, aber auch im Hinblick auf Umweltbelange problematisch. Außerdem sollte eine klare Unterscheidung zwischen hochverdichteten Stadträumen und dem ländlichen Raum gemacht werden. Zur Charakteristik des ländlichen Raumes gehören eine lockerere Bebauung und die wertvollen Gärten- und Freiflächen. Eine Verpflichtung zu mehr Grünflächen erscheint sinnvoll, zumal Grünzonen in Dörfern zur Biodiversität beitragen.

Grundsätzlich wünschenswert sind Diskussionen (ggf. im Rahmen eines Planspiels zu städtebaulicher Dichte) auch im Zusammenhang mit den Aspekten Grundfläche, Geschossfläche und Gebäudehöhe, Grün- und Freiflächen, zumal bei den GFZ-Obergrenzen einzelner Baugebiete – auch bezogen auf ihre Lage im Stadtgebiet – durchaus Diskussionsbedarf besteht. Allein eine Betrachtung über die rechnerische Dichte auf den einzelnen Baugrundstücken im Sinne der Geschossflächenzahl ist hier nicht zielführend.

### **Sozialgerechte Planung**

Um qualitätsvolle städtebauliche Entwicklungen zu ermöglichen, benötigen wir bodenrechtliche Instrumente und kommunale Spielräume, um eine sozialgerechte Planung für alle gesellschaftlichen Gruppen rechtssicher gestalten zu können. In den Gesetzesentwurf ist keine Regelung zum Planungswertausgleich aufgenommen worden. Zurzeit kommen die planungsbedingten Bodenwertsteigerungen als sogenannte leistungslose Gewinne ausschließlich denjenigen zugute, die eine Entwicklung initiieren. Dies ist deshalb relevant, weil zwar die unmittelbar entstehenden Infrastrukturbedarfe über eine Bodenordnung grundsätzlich auf den jeweiligen Verursacher vergemeinschaftet werden können, die mittelbar durch das sukzessive Bevölkerungswachstum entstehenden Bedarfe, z.B. Bildungs- und soziale Infrastruktur oder übergeordnete technische Infrastruktur, hingegen nicht.

Der Umgang mit planungsbedingten Bodenwertsteigerungen wurde von der Baulandkommission leider nur schwach thematisiert. Zu dieser Thematik gibt es kurz- bis mittelfristig noch erheblichen Handlungsbedarf. Die dringend benötigte neue soziale Bodenordnung, die sich nicht -wie bisher- nur den sog. Marktregeln verpflichtet fühlt, sondern das Allgemeinwohl und eine sozialgerechte Bodenordnung in den Fokus setzt, steht nach wie vor auf der Agenda unserer demokratischen Gesellschaft.

### **Experimentierklausel**

Zu begrüßen ist, dass Vorschläge für eine Experimentierklausel in einer gemeinsamen Arbeitsgruppe von BMK und UMK erarbeitet und zu einem späteren Zeitpunkt in das Gesetzgebungsverfahren eingebracht werden sollen. Die Bundesarchitektenkammer bringt ihre umfangreiche Expertise in der praxisrelevanten Ausgestaltung dieser Experimentierklausel gerne ein und wird ergänzende Hinweise übersenden.

### **Waldbegriff im Bundeswaldgesetz BWaldG**

Die BAK unterstützt die Anregung der Baulandkommission, durch eine Erweiterung des Waldbegriffs die Entwicklung von betroffenem Bauland zu erleichtern, ausdrücklich. Durch die Setzung von Planungsrecht hat die jeweilige Kommune bereits hinreichend dokumentiert, dass ein bestimmtes Gebiet als Bauland entwickelt werden soll. Allein der Zeitablauf bis zur Realisierung führt in der Praxis jedoch immer wieder dazu, dass das Baugrundstück plötzlich nach dem Waldgesetz erneut zu bewerten ist. Ausgleichspflanzungen bzw. Ablösebeiträge werden dann fällig, was eine geplante und gewünschte Entwicklung verteuert und verzögert. Derzeit ist die einzige mögliche Gegenmaßnahme, die betroffenen Grundstücke regelmäßig bis zum Baubeginn zu bereinigen – ein Eingriff in die Natur, der nicht durch eine sich unmittelbar anschließende Baumaßnahme gerechtfertigt wird.

Insofern ist der Vorschlag der Baulandkommission, diese Flächen sowie Flächen innerhalb zusammenhängend bebauter Ortsteile vom Waldbegriff auszunehmen, im Sinne des Baulandmobilisierungsgesetzes zielführend und aus praktischer Sicht zu begrüßen.

3. Juli 2020 / Bundesarchitektenkammer