

Bundesministerium des Innern,
für Bau und Heimat
z.Hd. Herrn Dr. Schliepkorte

11014 Berlin

Berlin, den 01.07.2020

Referentenentwurf des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (Stand 09.06.2020): Entwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz)

Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin

Aktenzeichen: SWI2-72035/1#1

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zu dem im Betreff genannten Referentenentwurf lautet wie folgt:

zu Artikel 1 Änderung des Baugesetzbuchs

zu 1. (Inhaltsübersicht)

-

zu 2. (Änderung § 1)

-

zu 3. (Änderungen § 1a)

zu a)

Nach dem Wortlaut der geplanten Regelung sowie der Begründung des Gesetzentwurfs kommt das Ersatzgeld als Möglichkeit zum Einsatz, wenn ein unvermeidbarer Eingriff nicht durch anderweitige Maßnahmen ausgeglichen werden kann. Im Hinblick auf die knappen Flächenpotenziale für Ausgleichsflächen erscheint diese weitere Kompensationsmöglichkeit sinnvoll zur Unterstützung der Nachverdichtung im Rahmen der städtebaulichen Innenentwicklung.

Aus Sicht des Landes Berlin steht das Ersatzgeld an letzter Stelle der im Rahmen der städtebaulichen Eingriffsregelung zu prüfenden Möglichkeiten, einen unvermeidbaren Eingriff

in Natur und Landschaft zu kompensieren. Die Vermeidung, Verminderung und der Ausgleich von Eingriffen ist weiterhin vorrangig. Die Einführung des Ersatzgeldes darf nicht zu einer Umgehung zulasten des Ausgleichs führen. Darüber hinaus wird das System der städtebaulichen Eingriffsregelung, das den Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft der Abwägung zugänglich macht, nicht verändert. Auch durch die Einführung eines Ersatzgeldes ist eine Vollkompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der Bauleitplanung nicht von vornherein notwendig. Diese angesprochenen Punkte sollten in der Begründung des Gesetzentwurfs jedoch klarstellend erläutert werden.

zu 4. (Änderungen § 9)

zu a)

Die Ergänzung des Festsetzungskatalogs um Flächen für Ladeinfrastrukturen für elektrisch betriebene Fahrzeuge ist vor dem Hintergrund der Förderung der Elektromobilität wird befürwortet.

zu b)

Gleichermaßen gilt dies für die Möglichkeit der Festsetzung von Naturerfahrungsräumen, mit der die Umweltbildung der Bevölkerung unterstützt werden kann. Auch vor dem Hintergrund der eingeschränkten Ausgangsmöglichkeiten in der Covid-19-Pandemie ist dies von Bedeutung.

zu c)

-

zu d)

Die vorgesehene Regelung des § 9 Abs. 2 Buchst. d BauGB-E stellt ein Kernstück der geplanten Novelle dar. Durch die Aufstellung einfacher, sektoraler Bebauungspläne im unbeplanten Innenbereich soll ein Beitrag zur Wohnraumversorgung der Bevölkerung geleistet werden. Der Aufwand für die Aufstellung dieser Bebauungspläne ist davon abhängig, in welchem Verfahren (vereinfachtes Verfahren, beschleunigtes Verfahren oder Regelverfahren) dies erfolgt sowie den Planinhalten.

Aus Sicht des Landes Berlin ausdrücklich zu befürworten ist die Möglichkeit der Anwendung der Regelung auf übergeleitete Bebauungspläne nach § 246 Abs. 6 BauGB-E. Die in den Sätzen 1 bis 8 des § 9 Abs. 2 Buchst. d BauGB-E aufgezählten Festsetzungsmöglichkeiten bieten umfangreiche Regelungsmöglichkeiten. Unklar ist, ob dieser sektorale Bebauungsplan einen Mindestinhalt aufweisen muss. So erscheint aus Sicht des Landes Berlin zumindest die Festsetzung von Flächen für Wohngebäude nach Nr. 1 oder die Festsetzungsmöglichkeiten für förderfähigen Wohnraum nach S. 2 oder 3 notwendig, um der Zweckbestimmung dieses sektoralen Bebauungsplans – der Schaffung von Wohnraum – zu entsprechen. Des Weiteren stellt sich die Frage, ob die Festsetzungsmöglichkeiten durch solche des § 9 Abs. 1 BauGB ergänzt werden können, insbesondere, wenn dies der Schaffung von Wohnraum dient. Eine Ergänzung und Klarstellung in der Gesetzesbegründung erscheinen hier sinnvoll.

Aus Sicht des Landes Berlin ist insbesondere die Regelung des § 9 Abs. 2 Buchst. d Satz 3 BauGB-E von Interesse, die an das Berliner Baulandmodell anknüpft. Hiernach können „Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich ein Vorhabenträger

hinsichtlich einzelner oder aller Wohnungen in einem städtebaulichen Vertrag verpflichtet, zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses geltende Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Mietpreisbindung, einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sichergestellt wird;“ festgesetzt werden. Es ist davon auszugehen, dass für den Abschluss städtebaulicher Verträge auch im Rahmen eines Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2 Buchst. d BauGB-E die Grundsätze und Grenzen städtebaulicher Verträge nach § 11 BauGB gelten. In der Begründung sollte klargestellt werden, ob neben den neuen Festsetzungsmöglichkeiten auch Wohnfolgekosten, wie etwa für die Errichtung einer Kita und/oder einer Schule vertraglich vereinbart werden können.

Aus Sicht des Landes Berlin ist der städtebauliche Vertrag im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans zu erarbeiten und vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen. Allerdings könnte die Regelung auch dahingehend verstanden werden, dass die Festsetzung die Grundlage für den Abschluss eines Vertrags nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bildet. Dies ist aus Sicht des Landes Berlin klarzustellen.

Befürwortet werden die zeitliche Befristung des Instruments sowie die vorgesehene Evaluierung. Hierdurch kann geprüft werden, ob die gesamte Vorschrift oder Teile hiervon, wie z.B. § 9 Abs. 2 Buchst. d Satz 3 BauGB-E in das Dauerrecht bzw. den Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB übernommen werden sollte.

zu 8. (§ 13b)

Aus Sicht des Landes Berlin ist die Regelung des § 13b BauGB, die eine Ausweisung von Wohnbauland im Außenbereich mit den Verfahrensregelungen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB verknüpft, nicht geeignet das Leitbild der europäischen Stadt der kurzen Wege sowie den Vorrang der Innenentwicklung zu befördern. Die Regelung trägt vielmehr zur Zersiedelung der Gemeinden bei. Gerade in Stadtrandlagen ist es nicht nachvollziehbar, wenn für diese Bebauungspläne § 13a Absatz 2 Nr. 4 BauGB gelten soll.

zu 9. (Änderungen § 24)

zu a)

zu cc)

Durch den neuen Ausübungstatbestand (Abs. 1 Satz 1 Nr. 8) wird das Instrument der Vorkaufsrechte auf sog. Problemimmobilien ausgeweitet, was befürwortet wird.

Allerdings scheint der Begriff „missbräuchliche Nutzung“ problematisch, weil ordnungsbehördliche Versäumnisse suggeriert werden könnten; besser könnte z.B. wie in der Begründung (S. 23) neutraler im Sinne einer nicht angemessenen oder unzulässigen (aber bestandsgeschützten) Nutzung formuliert werden.

zu b)

neue Nr. 1:

Auch die Klarstellung in Abs. 3, dass zum Wohl der Allgemeinheit auch Wohnbedürfnisse der Gemeinde zählen, ist positiv zu bewerten. Angesichts des angespannten Berliner Wohnungsmarktes könnte diese neue Regelung geeignet sein, zukünftig in mehr Fällen die

Ausübung des Vorkaufsrechts zu rechtfertigen. Allerdings ist das Verhältnis dieser Vorschrift zu den besonderen Anforderungen, die das Gesetz nach jetzigem Stand an die einzelnen Ausübungstatbestände des § 24 stellt, nicht eindeutig. Bspw. kann die Ausübung eines Vorkaufsrechts für in sozialen Erhaltungsgebieten gelegene Grundstücke nur mit den Zielen der jeweiligen Erhaltungssatzung (insb. Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung) begründet werden. Dies gilt in gleichem Maße auch für die sonstigen Erhaltungssatzungen und das Sanierungsrecht. Die Neuregelung steht in Widerspruch zu dem Allgemeinwohlzweck nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 (Hochwasserschutz).

Gemäß der neuen Regelung dürfte nach der Gesetzessystematik in jedem Vorkaufsrechtsprüfungsfall (allein) mit dem Wohnbedürfnis argumentiert werden können ohne dass bspw. auf die besonderen Anforderungen der jeweiligen Erhaltungssatzung oder der anderen Vorkaufstatbestände ankommt. Hier könnte ggf. noch eine Klarstellung in Abs. 3 erfolgen, was gewollt ist.

neue Nr. 2:

Auch diese Regelung wird befürwortet, insb. angesichts der Einführung des neuen § 176a, und erweitert das Argumentationsspektrum in Bezug auf die Rechtfertigung durch das Allgemeinwohl.

zu 10. (§ 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB-E)

Eine Neuregelung für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten wird ausdrücklich befürwortet. Der Entwurf führt dem Beispiel in §§ 558 Abs. 3, 556d Abs. 2 und 577a Abs. 2 BGB folgend durch Rechtsverordnung der Landesregierung festzulegende Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten ein, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Daran zu knüpfende Rechtsfolgen sehen die §§ 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3, 175 Abs. 2, 176 Abs. 1, 250 BauGB-E vor. Wie bei den BGB-Bestimmungen erfolgt die eigentlich naheliegende Definition angespannter Wohnungsmärkte nicht an nur einer Stelle des Gesetzes, sondern durch die jeweils wortgleiche Bestimmung. Dieses Vorgehen hält den Entwurf lesefreundlich und dient womöglich der Erleichterung späterer Änderungen. Allerdings sollte sich das Vorkaufsrecht in Anlehnung an § 176 Absatz 2 BauGB auch auf geringfügig bebaute Grundstücke erstrecken. Die vorgeschlagene Ergänzung des besonderen Vorkaufsrechts um brachliegende Grundstücke könnte klarer auch im Regelungstext um unter- bzw. geringgenutzte Grundstücke, d.h. bspw. entsprechend § 176 Abs. 2 BauGB „geringfügig bebaut“ ergänzt werden. Hier sollte gewährleistet sein, dass auch eine in Nutzung befindliche eingeschossige Bebauung im verdichteten Innenstadtbereich den Voraussetzungen genügen kann.

zu 11. (Änderungen zu § 28)

Die Verlängerung der Ausübungsfrist von zwei auf drei Monate wird befürwortet. Die bisherige Prüfungspraxis in den Berliner Bezirken zeigt, dass angesichts der vielen Fälle und damit einhergehender hoher Belastung der jeweiligen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die Fristverlängerung zur Entlastung in den Bezirken beitragen kann. Bisher ist es in vielen Fällen schwierig, innerhalb der bisher geltenden kurzen Frist neben der zeitlich aufwendigen

Verkehrswertermittlung die wirtschaftliche Darstellbarkeit des jeweiligen Vorkaufsfalls zu evaluieren.

zu 12. (§ 31 BauGB)

zu a)

Die Erweiterung der Befreiungstatbestände nach § 31 Abs. 2 BauGB wird aus Sicht des Landes Berlin befürwortet.

zu b)

Die befristete Erweiterung der Befreiungsmöglichkeiten durch den neuen § 31 Abs. 3 BauGB ist im Hinblick auf die Schaffung von Wohnraum zu befürworten. Die Gefahr, dass städtebauliche Missstände durch die Anwendung der Regelung entstehen können, erscheint bei sachgerechter Anwendung der Vorschrift nur gering. Ergänzt werden könnte, dass das Planerfordernis als Grenze für die Möglichkeiten der Befreiung zu beachten ist, ähnlich wie bei der Erweiterung des § 34 Abs. 2a BauGB-E).

zu 13. (§ 34 BauGB)

zu a)

Die Erweiterung der Abweichung vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung in mehreren vergleichbaren Fällen erscheint sachgerecht. Ausdrücklich befürwortet wird der Hinweis auf die Tatsache, dass durch die Anwendung der Norm die Notwendigkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplans nicht umgangen werden darf.

zu 17. (§ 175 BauGB)

zu a)

Das Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot wird mit der vorgesehenen Ergänzung dem Baugebot in der allgemeinen Voraussetzung gleichgestellt. Dies ist zu befürworten, da das Ziel der (Wieder-)Nutzbarmachung von Gebäuden helfen kann, dem angespannten Wohnungsmarkt zu begegnen. Dies gilt gleichermaßen für brachliegende wie für kaum/nicht mehr nutzbare Grundstücke.

zu b)

Mit der Erläuterung, wann ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung besteht, wird auf die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt eingegangen. Die genannten Parameter liefern der Gemeinde die Begründung für die Wohnraumgefährdungslage und übernehmen die Definition aus dem BGB. Damit werden für die hiernach erforderlichen Untersuchungen und Erhebungen konkrete Vorgaben gemacht, die die jeweilige Begründung rechtssicher machen können.

zu 18. (Änderung § 176 BauGB)

Das Baugebot soll durch einen weiteren Tatbestand ergänzt werden, der sich nur auf Wohneinheiten in Bebauungsplangebieten bezieht, die zugleich solche mit angespannten Wohnungsmärkten sind. Hier kann die Gemeinde künftig – anders als nach dem bisher geltenden Baugebot – zusätzlich das (Mindest-)Maß der Nutzung vorgeben.

Die Neuregelung will erreichen, dass die Grundstücke stärker ausgenutzt werden, um den Wohnungsbedarf besser decken zu können. Das ist zu befürworten.

zu b)

Das Familienprivileg, das mit dem neuen § 176 Abs. 3 Nr. 2 BauGB eingeführt werden soll, bezieht sich nur auf den neuen Tatbestand des Baugebots für Wohneinheiten (§ 176 Abs. 1 Nr. 3). Unklar bleibt aber, ob die durch enge Familienangehörige angestrebte Nutzung ebenfalls eine Wohnnutzung sein muss. Eine Nutzung durch Familienangehörige könnte nach der jetzigen Formulierung auch durch ein Bürogebäude oder einen Gewerbebetrieb erfolgen. Das entspräche aber nicht der Intention des Entwurfs.

zu c)

Die Neuregelung gilt für alle Tatbestände des neuen § 176 BauGB und ist zu befürworten. Hierdurch werden die sonst anfallenden doppelten Grunderwerbskosten vermieden und die Bebauung entsprechend den Vorstellungen der Gemeinde sichergestellt. Es handelt sich um eine Parallele zum Vorkaufsrecht zugunsten Dritter gem. § 27 a BauGB.

zu 19. (Einführung § 176 a BauGB)

Der neu eingeführte § 176 a soll der Stärkung der Innenentwicklung durch Nutzbarmachung von Brachen/geringfügig bebauten Grundstücken dienen. Die Idee des Innenentwicklungsmaßnahme-gebiets (IEM) wird hier in deutlich reduzierter Form aufgegriffen. Es ist bedauerlich, dass das IEM nicht umgesetzt werden soll.

Die Einführung kann dazu dienen, die Umsetzung von Baugeboten für die Praxis zu vereinfachen.

Allerdings sollte klargestellt werden, dass neben der Erstellung des Konzeptes, die Ergebnisse analog zu § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB auch von der Gemeinde zu beschließen sind. Klarstellend könnte in § 176a Abs. 1 BauGB-E am Ende des ersten Absatzes das Wort „erstellen“ durch „beschließen“ ersetzt werden.

zu 23. (Umwandlungsverbot, § 250 BauGB-E)

Eine Einführung des § 250 - Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten - wird grundsätzlich befürwortet.

Bestehende Regelungen des Baugesetzbuchs, die Einfluss auf die Bildung von Wohnungseigentum nehmen, sind bisher in den §§ 22 zur Sicherung von Gebieten mit

Fremdenverkehrsfunktion sowie 172 Abs. 1 S. 4 für Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 verankert.

Es soll geregelt werden, dass bei einem angespannten Wohnungsmarkt durch Rechtsverordnung der Landesregierung ein Genehmigungsvorbehalt für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde eingeführt wird. Die Geltungsdauer beträgt maximal fünf Jahre. Ziel der Regelung ist es, ein ausreichendes Angebot an bezahlbaren Mietwohnungen für die Wohnraumversorgung einer Gemeinde zu sichern. Das Anliegen hat für das Land Berlin eine besondere wohnungs- und stadtentwicklungspolitische Bedeutung und wird befürwortet.

Wenn eine entsprechende Neuregelung auch ausdrücklich und grundsätzlich befürwortet wird, sollte § 250 Absatz 3 Satz 1 Nr. 3 und 4 und Absatz 4 BauGB-E enger gefasst bzw. geändert werden, so dass die Zweckerreichung („Umwandlungsverbot zur Sicherung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen“) gewährleistet wird.

Hinweise:

1. Es erschließt sich gesetzessystematisch nicht, warum die neue Regelung den Überleitungs- und Schlussvorschriften des Baugesetzbuchs (Viertes Kapitel) zugeordnet ist und nicht dem allgemeinen Städtebaurecht (Erstes Kapitel).
2. Nach § 250 Abs. 3 Nr. 3 ist eine Genehmigung zu erteilen, wenn das Wohneigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an mindestens zwei Drittel der Mieter veräußert werden soll.

Diese Regelung bietet nur Wirksamkeit, wenn eine Veräußerung zwischen Eigentümer und Mieter belegbar vereinbart ist. Bei reinen Absichtsbekundungen läuft diese Regelung ins Leere. Entsprechend sollte der Wortlaut geschärft werden, um Umgehungen des Regelungszwecks vorzubeugen.

In der Anwendungspraxis der Regelung § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 6 hat sich gezeigt, dass eine Klarstellung zu der Frage, wer Mieter im Sinne der Regelung ist, Umgehungen des Regelungszwecks von § 250 Abs. 3 Nr. 3 vorzubeugen hilft.

3. In der Begründung wird darauf verwiesen, dass § 250 Abs. 3 S. 2 klarstellen soll, dass eine Genehmigung nicht auf Grundlage bloßer Absichtserklärungen in den Fällen von § 250 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 bis 3 zu erteilen ist. Der Wortlaut S. 2 ist dafür allerdings nicht geeignet, da offensichtlich ein falscher Bezug zu § 250 Abs. 6 S. 1 hergestellt wird. Es besteht Berichtigungsbedarf.
4. Es erscheint geboten, dass eine Harmonisierung der Ausnahmetatbestände für die Genehmigung der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum zwischen den §§ 250 Abs. 3 und 172 Abs. 4 erfolgt.

Die Regelung des § 250 Abs. 3 verzichtet auf die Regelung des § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 6 was ausdrücklich befürwortet wird, da sie in der Praxis die Umwandlungsprozesse nicht wirksam beeinflusst. Gelingt es für die neue Regelung des § 250 Abs. 3 Nr. 3 durch Klarstellungen Umgehungen wirksam ausschließen, ist sie als Ersatz für die Regelung § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 6 prädestiniert.

Im Einzelnen:

- a) § 250 Absatz 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB-E (Eigentumsbildung zu Gunsten der Bestandsmieter)

Ein Genehmigungsanspruch soll nach § 250 Absatz 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB-E bestehen, wenn das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an mindestens zwei Drittel der Mieter veräußert werden soll. In der Einzelbegründung (Seite 29) wird angemerkt, zwar gingen dann die Wohnungen dem Mietwohnungsmarkt verloren, allerdings ohne eine große Zahl angestammter Bewohner zu verdrängen. Nach der Einzelbegründung soll die bloße Erklärung des Eigentümers, mindestens 2/3 der Wohnungen an bisherige Mieter veräußern zu wollen, nicht ausreichend sein (Seite 30 des Entwurfs), vielmehr muss die Eigentumsbildung zu Gunsten der Bestandsmieter gesichert werden. Somit ist eine Genehmigung nicht schon dann zu erteilen, wenn der Eigentümer die Wohnungen den Mietern zum Kauf anbietet. Vielmehr muss sich der Eigentümer rechtssicher und nachvollziehbar verpflichten konkrete Wohnungen an konkrete Mieter zu veräußern. Insofern sollte die Formulierung der Nr. 3 geschärft bzw. konkretisiert werden.

Der Eigentümer sollte sich nicht nur verpflichten müssen, die Wohnung dem Mieter zum Kauf anzubieten, sondern der Kaufpreis sollte zudem gedeckelt werden. Eine Kaufpreisdeckelung ist erforderlich, da in angespannten Wohnungsmärkten der „überhöhte“ Marktpreis für die Mieter regelmäßig nicht bezahlbar sein wird (BMI zit. in Handelsblatt vom 19.06.2020). Der zulässige Kaufpreis könnte zum Beispiel auf das 20-fache der Jahresmiete beschränkt werden.

b) § 250 Absatz 3 Satz 1 Nr. 4 BauGB-E

Nach § 250 Absatz 3 Satz 1 Nr. 4 BauGB-E ist die Genehmigung „zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls ein Absehen von der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht mehr zumutbar ist.“

In der Einzelbegründung wird auf eine mögliche wirtschaftliche Unzumutbarkeit des Verzichts auf die Einzelveräußerung verwiesen, „etwa weil nur so das Kapital für erforderliche Erhaltungsmaßnahmen am Gesamtgebäude aufgebracht werden kann“ (Seiten 29 f. der Begründung). Eine solche Unzumutbarkeit kann es aber grundsätzlich nicht geben, da die ortsübliche Vergleichsmiete dem Vermieter einen am örtlichen Markt orientierten Mietzins sichert, der die Wirtschaftlichkeit der Wohnung regelmäßig sicherstellen wird (BVerfG, Beschluss vom 18.7.2019 – 1 BvL 1/18, 1 BvL 4/18, 1 BvR 1595/18, RdNr. 83, NJW 2019, 3054). Mieten decken damit grundsätzlich die Kosten für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ab, so dass die Kosten erforderlicher Erhaltungsmaßnahmen keine Umwandlung in Wohnungseigentum erfordern können. § 250 Absatz 3 Nr. 4 BauGB-E sollte zu Gunsten einer Härtefallregelung für atypische Einzelfälle in Absatz 4 gestrichen werden.

c) § 250 Absatz 4 Satz 1 BauGB-E

Gemäß § 250 Absatz 4 Satz 1 BauGB-E „darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn dies für die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen erforderlich ist.“ Der Wortlaut spricht für eine Auslegung, wonach die Versagung der Genehmigung in jedem Einzelfall die Feststellung erfordert, dass das Umwandlungsverbot auch im konkreten Fall zur Sicherung der Versorgung der

Bevölkerung mit Mietwohnungen zur Mietwohnraumversorgung erforderlich ist. Anderenfalls wäre der Absatz 4 Satz 1 überflüssig, da die gefährdete Mietwohnraumversorgung schon generell - also ungeachtet des Einzelfalls - das Umwandlungsverbot rechtfertigt. Ein Rechtfertigungserfordernis im Einzelfall ist aber offensichtlich gar nicht gewollt; vielmehr ist der Einzelbegründung zu entnehmen, dass die Entwurfsverfasser mit Absatz 4 Satz 1 nur eine Härtefallregelung für atypische Fallkonstellationen – etwa wegen der Größe des aufzuteilenden Objekts – aufnehmen wollen (Seite 30). Da das Umwandlungsverbot die Regel und nur in atypischen Sonderfällen die Umwandlung zugelassen sein sollte, sollte geregelt werden, dass die Umwandlung genehmigt werden kann, wenn die Versagung wegen besonderer Umstände zu einer unbilligen Härte führen würde oder wegen der Atypik des Wohngebäudes eine Umwandlung hingenommen werden kann.

zu Artikel 2 Änderung der Baunutzungsverordnung

zu 4. (§ 17 BauNVO)

Die Einstufung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung stellen aus Sicht des Landes Berlin eine sinnvolle Erleichterung zur Förderung der Innenentwicklung dar. Es ist nicht zu befürchten, dass die Regelung zu städtebaulichen Missständen aufgrund von Überschreitungen der Orientierungswerte führt, da nach wie vor die städtebauliche Anforderlichkeit gegeben sein muss und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sein müssen.

zur Experimentierklausel Lärmschutz

Zu der angekündigten Experimentierklausel zum Lärmschutz kann noch keine Stellungnahme abgegeben werden, da diese noch nicht vorliegt.

Aus Sicht des Landes Berlin ist dabei zum einen eine sachgerechte Lösung von Nutzungskonflikten zwischen Wohnnutzung und Gewerbe wichtig. Zum anderen ist gerade in verdichteten Innenstadtlagen auch die Beibehaltung eines hohen Schutzstandards zur Vermeidung städtebaulicher Missstände notwendig.

Durch eine Klarstellung im Verhältnis von Städtebaurecht (BauGB) und Immissionsschutz (TA Lärm) sollte eine abschließende Regelung in der Bauleitplanung ermöglicht werden.

zur Definition Waldbegriff im Bundeswaldgesetz (BWaldG)

Die Empfehlung der Baulandkommission, in der Definition des Waldbegriffs in § 2 Abs. 2 Nr. 5 des BWaldG klarzustellen, dass Flächen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen sowie innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile kein Wald im Sinne des BWaldG sind, sofern sie nicht als Wald im Bebauungsplan festgesetzt sind, wird aus Sicht der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen befürwortet. Aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit sowie dem in der Regel hohen Ausgleichsbedarf bei der Überplanung von Waldflächen erscheint die Neuregelung sachgerecht, um die Baulandmobilisierung zu fördern. Die geplante Regelung trägt dem Umstand Rechnung, dass auch in Gebieten nach § 30 BauGB, in denen sich oftmals ein Nachverdichtungspotenzial ergibt, ggf. eine Vegetation

entstanden ist, die bei einer Überplanung rechtlich als Wald einzustufen ist, obwohl planerisch keine Absicht bestand, Waldflächen hier anzulegen.