Die Immobilienwirtschaft

STELLUNGNAHME

Stand: 11.11.2022

Referentenentwurf eines Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Inhaltsverzeichnis

A. Zusammenfassung und Empfehlung 3

B. Referentenentwurf eines Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren 4

1. Änderung des § 3 Baugesetzbuch (im Folgenden: BauGB) 4
2. Änderung des § 4 Baugesetzbuch 5
3. Änderung des § 4a BauGB 6
4. Änderung von § 6 BauGB 7
5. Petitum ZIA: Änderung von § 200 BauGB 7

A. Zusammenfassung und Empfehlung

Der Referentenentwurf eines Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren sieht vor, die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungsverfahren zukünftig in der Regel digital durchzuführen, was der ZIA ausdrücklich begrüßt. Das ist seitens der Immobilienwirtschaft in das Bündnis für bezahlbaren Wohnraum eingebracht worden. Es hat den Vorteil, dass nicht nur digital seitens der Behörde über die Aufstellung eines Bebauungs- oder Flächennutzungsplans informiert wird, sondern die rechtlichen Grundlagen geschaffen werden, um elektronische Stellungnahmen einreichen zu können. Das war bislang noch nicht geregelt, wurde aber in der kommunalen Praxis teilweise schon gemacht.

Des Weiteren sind zwei Fristverkürzungen vorgesehen: Zum einen werden für Änderungen von Entwurfsplanungen kürzere Fristen für die Rückmeldungen vorgeschlagen, mit der Folge, dass verspätete Rückmeldungen zukünftig ausgeschlossen werden können. Der ZIA setzt sich seit langem für kürzere Verfahrensdauern von Bauleitplanverfahren ein. Diese Vermeidung von Redundanzen wird zur Beschleunigung von Planverfahren beitragen.

Zum anderen ist eine weitere Fristverkürzung für die Genehmigung bestimmter Bauleitpläne und zwar von drei Monaten auf einen Monat vorgesehen. Auch diese Fristverkürzung wird helfen, die langen Planverfahren weiter zu verkürzen.

Für die Digitalisierung von Planverfahren schlagen wir vor, die Bauleitplanverfahren bereits mit dieser Gesetzesnovelle weiter zu beschleunigen. Eine kontinuierliche digitale Verfahrenstransparenz sorgt beispielsweise dafür.

Des Weiteren regen wir an, die Regelungen der §§ 3, 4ff BauGB für die Einführung und Durchführung von Planverfahren auf der Basis von Building Information Modelling (BIM) fortzuentwickeln. Es gilt digitale Insellösungen zu vermeiden und stattdessen eine IT-Architektur zu entwickeln und flächendeckend einzuführen, welche sich an den weltweiten Standards des OGC (Open Geospatial Consortiums) orientiert.

Überdies haben sich im Bündnis für bezahlbaren Wohnraum alle Beteiligten darauf geeinigt, dass die Kommunen verstärkt digitale, niedrigschwellig zugängliche Leerstands- und Brachflächenkataster einführen sollten. Ein digitales Flächen- und Liegenschaftskataster hilft beispielsweise Flächen für den dringend benötigten Bau von bezahlbaren und klimaneutralen Wohnungen zu identifizieren und zu entwickeln, ebenso für Gewerbeentwicklungen. Das sollte bereits mit diesem Referentenentwurf zur Digitalisierung von Bauleitplanverfahren im Baugesetzbuch eingeführt werden.

B. Referentenentwurf eines Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren

Im Einzelnen

1. Änderung des § 3 Baugesetzbuch (im Folgenden: BauGB)

§ 3 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 2 wird wie folgt gefasst:

„(2) Die Entwürfe der Bauleitpläne sind mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist im Internet zu veröffentlichen. Internetseite oder Internetadresse und Dauer der Veröffentlichungsfrist sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind mindestens eine Woche vor Beginn der Veröffentlichungsfrist ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass

1. Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können,
2. die Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen,
3. nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet nach Satz 1 sind eine oder mehrere andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen. In der Bekanntmachung nach Satz 2 ist auf diese Zugangsmöglichkeiten hinzuweisen sowie darauf, dass Stellungnahmen in begründeten Fällen auch auf anderem als elektronischem Weg übermittelt werden können. Der Inhalt der Bekanntmachung nach Satz 2 ist zusätzlich in das Internet einzustellen und gemeinsam mit den nach Satz 1 im Internet zu veröffentlichenden Unterlagen über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen. Die nach § 4 Absatz 2 Beteiligten sollen von der Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Weg benachrichtigt werden. Die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen sind zu prüfen; das Ergebnis ist elektronisch mitzuteilen. Bei der Vorlage der Bauleitpläne nach § 6 oder § 10 Absatz 2 sind die nicht berücksichtigten Stellungnahmen mit einer Stellungnahme der Gemeinde beizufügen.“

b) Absatz 3 wird wie folgt geändert:

aa) Die Wörter „Absatz 2 Satz 2 Halbsatz 2“ werden durch die Wörter „Absatz 2 Satz 3“ ersetzt.

bb) Das Wort „Auslegungsfrist“ wird durch das Wort „Veröffentlichungsfrist“ ersetzt.

ZIA-Bewertung

Der ZIA begrüßt ausdrücklich die vorgeschlagene Neuregelung für § 3 Absatz 2 BauGB. Es ist richtig und wichtig, die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Regel digital durchzuführen, die zu veröffentlichen Unterlagen digital zugänglich zu machen und auch die Möglichkeit zur Stellungnahme auf elektronischem Weg zu eröffnen.

Darüber hinausgehend ist es entscheidend, für die Verfahrenstransparenz über den gesamten Prozess des Bauleitplanverfahrens zu sorgen, also nicht nur für die Dauer des Beteiligungsprozesses. Für Projekt- und Vorhabenträgerinnen und –träger ist der Prozess der Bauleitplanung kalkulierbarer, wenn es einen klaren Zeitplan gibt und digital ablesbar ist, wie weit der jeweilige Planungsprozess bereits vorangeschritten ist, bzw. welche Verfahrensschritte noch erfolgen müssen.

Des Weiteren haben unsere Mitglieder die Erfahrung gemacht, dass dort, wo die Prozesse der Bauleitplanung seitens der Kommunen bereits digital und transparent erfolgen, eine Verkürzung der Planungsdauer festzustellen ist, im Vergleich zu anderen.

Vor diesem Hintergrund schlagen wir vor, durch eine Ergänzung in § 3 Absatz 2 BauGB auch für eine kontinuierliche digitale Verfahrenstransparenz zu sorgen.

Petitum:

Wir regen folgende Formulierung von § 3 Absatz 2 BauGB an:

„Die Entwürfe der Bauleitpläne sind mit dem Aufstellungsbeschluss mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und bis zum Satzungsbeschluss kontinuierlich ~~für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist~~ im Internet zu veröffentlichen."

2. Änderung des § 4 Baugesetzbuch

§ 4 Absatz 2 wird wie folgt gefasst:

„(3) Die Gemeinde holt die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung ein. Hierzu teilt sie ihnen die Internetseite oder Internetadresse mit, unter der die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 zu veröffentlichenden Unterlagen und der Inhalt der Bekanntmachung nach § 3 Absatz 2 Satz 2 eingesehen werden können; die Mitteilung soll elektronisch erfolgen. Die in Satz 1 genannten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben ihre Stellungnahmen innerhalb eines Monats abzugeben, wobei jedoch die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen 30 Tage nicht unterschreiten darf; die Gemeinde soll diese Frist bei Vorliegen eines wichtigen Grundes angemessen verlängern. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden. In den Stellungnahmen sollen sich die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf ihren Aufgabenbereich beschränken; sie haben auch Aufschluss über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können. Verfügen sie über Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, haben sie diese Informationen der Gemeinde zur Verfügung zu stellen."

ZIA-Bewertung

Mit der Digitalisierung des Beteiligungsverfahrens als Regelverfahren für die Öffentlichkeitsbeteiligung (Neufassung § 3 Absatz 2) sowie für die Beteiligung der Behörden (Neufassung § 4 Absatz 2) und der elektronischen Stellungnahme wird das Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen endlich digital ausgestaltet, transparenter und die Übermittlung beschleunigt. Auch auf eine digitale Unterschrift wird verzichtet. Damit wird das Bauleitplanverfahren nicht nur als Informationsplattform seitens der Behörden rechtlich ausgestaltet, sondern auch die Möglichkeit der digitalen Kommunikation geschaffen. Eine langjährige Forderung des ZIA.

3. Änderung des § 4a BauGB

§ 4a BauGB wird wie folgt geändert:

In Absatz 2 wird das Wort „Auslegung“ durch die Wörter „Veröffentlichung im Internet“ ersetzt.

Absatz 3 wird wie folgt gefasst:

„(4) Wird der Entwurf des Bauleitplans nach dem Verfahren nach § 3 Absatz 2 oder § 4 Absatz 2 geändert oder ergänzt, ist er erneut nach § 3 Absatz 2 im Internet zu veröffentlichen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen. Dabei soll bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können; hierauf ist in der erneuten Bekanntmachung nach § 3 Absatz 2 Satz 2 hinzuweisen. Die Dauer der Veröffentlichungsfrist im Internet und der Frist zur Stellungnahme kann angemessen verkürzt werden. Werden durch die Änderung oder Ergänzung des Entwurfs des Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, soll die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.“

c) Absatz 4 wird aufgehoben.

d) Die bisherigen Absätze 5 und 6 werden die Absätze 4 und 5.

ZIA-Bewertung

Der Gesetzentwurf sieht in der Neufassung des § 4a Absatz 3 vor, dass nach Planänderungen erneute Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen eingeholt werden sollen; werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, sollen die Städte und Gemeinden zukünftig nur noch die von einer Änderung oder Ergänzung betroffenen Teile der Öffentlichkeit und berührte Behörden sowie sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligen.

Wir begrüßen, dass aus der bisherige „Kann-Regelungen“ nun eine „Soll-Regelungen“ wird. Der Vorschlag greift wesentlich den Kritikpunkt des ZIA auf, dass das BauGB bisher zwar schnellere Prozesse vorsah, aber kürzere und einfachere Planungs- und

Genehmigungswege von den Genehmigungsbehörden nicht verpflichtend umgesetzt werden mussten.

4. Änderung von § 6 BauGB

§ 6 Absatz 4 BauGB wird wie folgt geändert:

In § 6 Absatz 4 werden die Wörter „drei Monaten“ durch die Wörter „eines Monats“ ersetzt.

ZIA-Bewertung

Mit dieser Regelung wird verwaltungsintern das Abstimmungsverfahren zwischen der planenden Kommune und der höheren Verwaltungsbehörde von drei auf einen Monat verkürzt. Das ist ein Beitrag zur Beschleunigung von Planverfahren und wird ausdrücklich begrüßt.

5. Petitum ZIA: Änderung von § 200 BauGB

§ 200 Absatz 3 BauGB wird wie folgt geändert:

In § 200 Absatz 3 werden die Wörter „erfasst“, „digitalen“ bzw. „digital“ und „veröffentlicht“ zu ergänzt.

Die Gemeinde erfasst sofort oder in absehbarer Zeit bebaubare Flächen in Karten oder Listen auf der Grundlage eines digitalen Lageplans ~~erfassen~~, der Flur- und Flurstücksnummern, Straßennamen und Angaben zur Grundstücksgröße enthält (Baulandkataster). Sie veröffentlicht die Flächen in Karten oder Listen digital, soweit der Grundstückseigentümer nicht widersprochen hat. Die Gemeinde hat ihre Absicht zur Veröffentlichung einen Monat vorher öffentlich bekannt zu geben und dabei auf das Widerspruchsrecht der Grundstückseigentümer hinzuweisen.

ZIA-Bewertung

Mit diesem ZIA-Regelungsvorschlag wird eine gemeinsam vereinbarte Maßnahme für die Baulandmobilisierung aus dem Bündnis für bezahlbaren Wohnraum umgesetzt. Die Kommunen erhalten die Möglichkeit, ihre im Gemeindegebiet gelegenen Flächen und Liegenschaften in ein digitales Liegenschaftskataster zu überführen und für alle digital transparent zugänglich zu machen. Freie Flächen und Liegenschaften werden im Internet veröffentlicht und über eine digitale Plattform abrufbar, sofern die Grundstückseigentümerinnen und –eigentümer der Veröffentlichung nicht widersprochen haben. Damit werden die Voraussetzungen dafür geschaffen, beispielweise innerstädtische Brachflächen für den Wohnungsneubau und Gewerbeansiedlungen sichtbar und entwickelbar zu machen.

Aus Sicht des ZIA setzt die Digitalisierung von Bauleitplanverfahren bereits bei der Flächen- und Grundstücksbereitstellung an und sollte dringend mit in den Reigen der Digitalisierungsmaßnahmen im Baurecht aufgenommen werden.

Ansprechpartner

Tine Fuchs
Abteilungsleiterin Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Tel.: +49 (0)30 / 2021 585 - 25
E-Mail: tine.fuchs@zia-deutschland.de

MEHR ZUM THEMA

BAUEN

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 30 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Hauptstadtbüro
Leipziger Platz 9
10117 Berlin

Telefon: +49 30 | 20 21 585 – 0

E-Mail: info@zia-deutschland.de
Website: https://zia-deutschland.de

Europabüro
3 rue du Luxembourg
B-1000 Brüssel

+32 | 2 550 16 14

Lobbyregister: R002399
EU-Transparenzregisternummer: 34880145791-74

ZIA
Die Immobilienwirtschaft