



**BUNDESRECHTSANWALTSKAMMER**

## **Stellungnahme Nr. 58/2024** **August 2024**

### **zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung (BauGB-Novelle)**

#### **Mitglieder des Ausschusses Verwaltungsrecht:**

RAin Dr. Tina Bergmann  
RA Dr. Peter Eichhorn (Berichtersteller)  
RAin Dr. jur. Mara Gerbig  
RA Dr. Peter Kersandt  
RA Lars Mörchen  
RAin Dr. Barbara Stamm  
RA Dr. Henning Struck  
RA Jan Weidemann  
RAin Dr. Sigrid Wienhues (Vorsitzende und Berichterstatterin)

Rechtsanwalt Dr. Ulrich Wessels, Präsident der Bundesrechtsanwaltskammer  
Rechtsanwältin Friederike Wohlfeld, Bundesrechtsanwaltskammer

#### **Bundesrechtsanwaltskammer**

The German Federal Bar  
Barreau Fédéral Allemand  
[www.brak.de](http://www.brak.de)

#### **Büro Berlin – Hans Litten Haus**

Littenstraße 9    Tel. +49.30.28 49 39 - 0  
10179 Berlin    Fax +49.30.28 49 39 -11  
Deutschland    Mail [zentrale@brak.de](mailto:zentrale@brak.de)

#### **Büro Brüssel**

Avenue des Nerviens 85/9    Tel. +32.2.743 86 46  
1040 Brüssel    Fax +32.2.743 86 56  
Belgien    Mail [brak.bxl@brak.eu](mailto:brak.bxl@brak.eu)

**Verteiler:** Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB)  
Bundesministerium der Justiz (BMJ)  
Rechtsausschuss des Deutschen Bundestages  
Arbeitskreise Recht der Bundestagsfraktionen  
Fraktionsvorsitzende  
Justizminister/Justizsenatoren der Länder  
Präsident des Bundesverwaltungsgerichts  
Bund Deutscher Verwaltungsrichter und Verwaltungsrichterrinnen  
Rechtsanwaltskammern  
Bundesnotarkammer  
Bundessteuerberaterkammer  
Wirtschaftsprüferkammer  
Bundesverband der Deutschen Industrie  
Deutscher Anwaltverein  
Deutscher Notarverein  
Deutscher Steuerberaterverband e. V.  
Deutscher Richterbund  
Deutscher Juristinnenbund  
Deutscher Notarverein  
Bundesverband der Unternehmensjuristen e.V. (BUJ)  
Bundesverband der Freien Berufe  
Neue Richtervereinigung  
Deutscher Industrie- und Handelskammertag  
ABV e. V.  
Redaktion der Neuen Juristischen Wochenschrift/NJW  
Redaktion der Neuen Zeitschrift für Verwaltungsrecht/NVwZ  
ZAP, AnwBl, FAZ, Süddeutsche Zeitung, Deubner Verlag Online Recht, Beck aktuell,  
Jurion Expertenbriefing, Juris Nachrichten, LexisNexis Rechtsnews, Otto Schmidt

## Stellungnahme

Die Bundesrechtsanwaltskammer ist die Dachorganisation der anwaltlichen Selbstverwaltung. Sie vertritt die Interessen der 28 Rechtsanwaltskammern und damit der gesamten Anwaltschaft der Bundesrepublik Deutschland mit rund 166.000 Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälten<sup>1</sup> gegenüber Behörden, Gerichten und Organisationen – auf nationaler, europäischer und internationaler Ebene.

Die Bundesrechtsanwaltskammer (BRAK) bedankt sich beim Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung (BauGB-Novelle).

Die Neuregelung stand schon länger in der Diskussion und der Referentenentwurf befand sich offenbar seit geraumer Zeit in der Ressortabstimmung. Es wäre wünschenswert gewesen, diesen Entwurf mit einer längeren Frist zur Stellungnahme übersandt zu bekommen, weil innerhalb von 17 Tagen (in den Sommerferien) eine vertiefte Befassung nicht möglich ist.

Eine Eilbedürftigkeit der komplexen und grundlegenden Vorschläge für Neuerungen ist nicht ersichtlich, weshalb die BRAK eine längere Frist zur Stellungnahme begrüßt hätte. Die Zeit zur Befassung mit dem Referentenentwurf ist in Anbetracht der Bedeutung der Gesetzesänderungen zu knapp, eine Beteiligung der Vorstände der regionalen Rechtsanwaltskammer – und damit einer breiteren Basis der anwaltlichen Praxis – ist kaum möglich, daher können die verschiedenen Fallgestaltungen und Auswirkungen nur vorläufig beurteilt werden. Daher muss sich die BRAK auf folgende Anmerkungen beschränken:

Weite Teile der Novelle des BauGB sind aus Sicht der BRAK zu begrüßen, weil dadurch Unklarheiten beseitigt werden. Einige Regelungen werden aber vermutlich in der Praxis auch Unsicherheit auslösen und neue Fragen beim Rechtsschutz aufwerfen können.

### Art. 1 – Änderung des Baugesetzbuchs

#### Zu Art. 1 Nr. 2 – §§ 1 bis 2 BauGB-neu:

##### § 1 Aufgabe der Bauleitplanung

##### § 1a Instrumente der städtebaulichen Planung

##### § 1b Grundsätze der Abwägung

##### § 1c Abwägungsmaterial

##### § 2 Begründung und Umweltbericht; Umweltprüfung

Die bisherigen §§ 1 bis 2a BauGB sollen durch die §§ 1 bis 2 BauGB-E ersetzt werden.

Die durch den Referentenentwurf vorgesehene sehr ausführliche Neufassung in den §§ 1, 1a-c und 2 BauGB ist aus Sicht der BRAK grundsätzlich schlüssig. Hinsichtlich einzelner Ergänzungen können sich jedoch Rechtsunsicherheiten in der Praxis ergeben. Allein beispielhaft – eine weitergehende Prüfung war in der kurzen Stellungnahmefrist nicht möglich – sei auf die Regelung in § 2 Abs. 1 Satz 3 Halbsatz 2 BauGB-E hingewiesen. Danach „soll“ der Umfang des Umweltberichts „ein Drittel der Begründung des Bebauungsplans nicht überschreiten“. Hier ist bereits unklar, was der „Umfang“ des Umweltberichts bzw. der Begründung insgesamt ist. Wird auf die Seitenanzahl im Fließtext abgestellt? Wie wird

---

<sup>1</sup> Im Interesse einer besseren Lesbarkeit wird nicht ausdrücklich in geschlechtsspezifischen Personenbezeichnungen differenziert. Die im Folgenden willkürlich gewählte weibliche oder männliche Form schließt alle Geschlechter gleichberechtigt ein.

mit Anlagen umgegangen? Es erscheint denkbar, dass eine solche zentrale Regelung eines Gesetzestextes lediglich „Formatierungsaufwände“ produziert. Vor allem ist aber unklar, ob und wenn ja, welche Rechtsfolgen ein Verstoß gegen diese (wie gegen weitere) „Soll-Vorschriften“ in den Verfahrensregelungen hat. Insbesondere wird § 2 Abs. 1 BauGB-E auch insgesamt in die Vorschriften der beachtlichen Verfahrensfehler in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 aufgenommen (Art. 1 Nr. 53 a) cc) des Entwurfs).

**Zu Art. 1 Nr. 3, 10 und 15 :**

**§ 3 BauGB-E (Beteiligung der Öffentlichkeit)**

**§ 6a BauGB-E (Wirksamwerden des Flächennutzungsplans; zusammenfassende Erklärung)**

**§ 10a BauGB-E (Inkrafttreten des Bebauungsplans; zusammenfassende Erklärung)**

In §§ 3 Abs. 2, 6a Abs. 2, 10a Abs. 2 BauGB findet sich bisher die Formulierung „über ein zentrales Internetportal des Landes.“ Die Wörter „des Landes“ sollen nach dem Referentenentwurf gestrichen werden. Dazu heißt es im Entwurf zur Begründung, S. 71:

*„Es wird vorgeschlagen zu regeln, dass die zu veröffentlichenden Unterlagen über ein zentrales Internetportal zugänglich zu machen sind. Der Verzicht auf den Zusatz „des Landes“ soll verdeutlichen, dass die Nutzung eines Bundesportals nicht gesetzlich ausgeschlossen werden soll.“*

In der Praxis ist es häufig schwierig herauszufinden, wie die jeweilige Kommune „online“ veröffentlicht. Durch eine zusätzliche Möglichkeit könnte es noch „unübersichtlicher“ werden.

Nicht mit dem Internet vertraute Bevölkerungsschichten dürfen nicht ausgeschlossen werden. Es sollte bedacht werden, dass eine Ergänzung zu der analogen Bekanntmachung richtig ist, diese jedoch nicht ohne weiteres ersetzen kann. Die BRAK würde es begrüßen, wenn die bisher vorgesehene Regel (analoge Bekanntmachungen und Auslegungen) nicht aufgegeben, sondern durch digitale Formen ergänzt wird und die Behörden auch eine Einsichtnahme vor Ort weiterhin ermöglichen. Dies würde der „Anstoßfunktion“ entsprechender Bekanntmachungen und Auslegungen besser gerecht werden.

Mit Blick auf die „Anstoßfunktion“, aber auch auf immer wieder zur Unwirksamkeit von Bebauungsplänen führende Bekanntmachungsfehler, ist es aus Sicht der Praxis empfehlenswert, insbesondere für die Form der Bekanntmachung, dass Planungen zur Einsichtnahme (digital) bereitliegen, bestenfalls bundeseinheitlich Verfahrensvorgaben zu gestalten, die jedenfalls für diesen Verfahrensschritt auch andere, als ausschließlich digitale Formate bereithalten. Besonders betroffen sind Bürger, die sich wegen individueller Anliegen (z. B. Verkehr, Immissionen oder auch Naturschutz/Denkmalschutz usw.) mit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen befassen wollen. Ohne „Anstoß“ werden die jeweiligen Internetplattformen durch die Rechtsbetroffenen nicht vorsorglich oder regelmäßig überprüft. Dies wird noch erschwert, wenn der (digitale) Ort der Bekanntmachung nicht allgemein bekannt ist und – so Erfahrungen in der Praxis – häufiger oder in kurzen Zeitabständen wechseln kann.

**Zu Art. 1 Nr. 11:**

**§ 9 BauGB-E (Inhalt des Bebauungsplans)**

§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB-E nimmt Festsetzungselemente des bisher und befristet in § 9 Abs. 2d BauGB geregelten, sogenannten sektoralen Bebauungsplans der Wohnraumversorgung auf.

Mit Blick auf die nunmehr unter Art. 1 Nr. 7 b) BauGB-E aufgenommene Festsetzungsmöglichkeit bestehen unter der bisherigen Regelung Rechtsunsicherheiten, in welcher Form und zu welchem Zeitpunkt die Verpflichtung des „Vorhabenträgers“ zur Einhaltung der geltenden Förderbedingungen geregelt werden müssen. Denkbar sind unter anderem eine Verpflichtung vor Inkrafttreten eines Bebauungsplans mit dieser Festsetzungsmöglichkeit, als auch zum Zeitpunkt des Bauantrags. Es wäre sehr zu begrüßen, wenn diese bereits bekannte Anwendungsunsicherheit aufgelöst werden könnte, um den plangebenden Kommunen ausreichend Sicherheit für die Nutzung dieser Festsetzungsmöglichkeit zu geben.

Weiter wäre es unter systematischen Gesichtspunkten wünschenswert, wenn hier nicht der Begriff des „Vorhabenträgers“ gewählt würde; dieser Begriff ist systematisch dem „Vorhabenträger“ in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB vorbehalten. Es ist davon auszugehen, dass mit der Übernahme dieser Begrifflichkeit in § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB-E nicht eine (dort im Regelfall gar nicht erforderliche) „Festsetzungsmöglichkeit“ auf das das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geschaffen werden soll.

Beispielhaft soll mit Blick auf verschiedene „Soll“-Formulierungen für Maßgaben im Bebauungsplanverfahrens auch auf die Ergänzung in § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB-E hingewiesen werden. Danach „soll“ nunmehr auf die Möglichkeit der Anordnung eines Pflanz- oder Maßnahmengebots nach § 178 BauGB hingewiesen werden. Eine Rechtsunsicherheit entsteht dadurch, ob die Unterlassung des Hinweises zu einem Verfahrensfehler führen kann.

Die Neuregelungen in § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) aa) BauGB-E werden ausdrücklich begrüßt. Danach soll es zukünftig möglich sein, für Gebiete des Bebauungsplans festzusetzen, dass bestimmte Immissionswerte oder Emissionsmengen nicht überschritten werden dürfen. Mit Blick auf die Festsetzung von Immissionswerten wird zwar ein zentrales Thema der Planungen in sogenannten Gemengelagen aufgenommen. Die Hinweise in der Begründung, dass hier ein besonderer „Rechtfertigungsaufwand“ erforderlich ist und die Vorgaben der TA Lärm „grundsätzlich“ „maßgeblich“ bleiben, sowie die Inbezugnahme von (nur) zwei (dann aber konkreten) Regelungsfällen der TA Lärm, könnte jedoch dazu beitragen, dass vor der Anwendung dieser neuen Festsetzungsmöglichkeit nicht oder nur sehr zurückhaltend Gebrauch gemacht wird. Gegebenenfalls könnte den in diesem Bereich häufig unsicheren Gemeinden mehr Handreichung gegeben werden.

#### **Zu Art. 1 Nr. 23:**

#### **§ 24 BauGB-E (Allgemeines Vorkaufsrecht)**

Die Neuregelung sieht vor, dass in § 24 BauGB einer neuer Absatz 2a eingefügt wird:

*„(2a) Dem Kauf von Grundstücken steht die Verpflichtung gleich, ein Grundstück in eine Gesellschaft einzubringen.“*

Es könnte fraglich sein, ob die Neufassung ausreichend klar ist, um beurteilen zu können, für welche Arten von „Share-Deal“ nunmehr ein Vorkaufsrecht gem. § 24 Abs. 2a BauGB-E gilt. Denkbar ist, dass damit vom Bundesgerichtshof in seiner „Umgehungsrechtsprechung“ als „kaufähnlich“ beschriebenen Verträge gemeint sein sollen (BGH, Versäumnisurteil vom 27.01.2012 – V ZR 272/10, NJW 2012, 1354). Danach sollen alle Vertragsgestaltungen umfasst sein, denen bei einem interessengerechten Verständnis der Wille der Vertragsschließenden zugrunde liegt, (auch) das Eigentum am vorkaufsbelasteten Grundstück gegen Zahlung eines bestimmten Preises zu übertragen. Fraglich ist, ob damit bewusst der

in der Praxis bekannte Fall des Verkaufs aller Anteile einer Objektgesellschaft, die der Projektentwicklung des in der Gesellschaft befindlichen Grundstücks dient, (weiterhin) aus der Anwendung des Vorkaufsrechts ausgeschlossen sein soll. Hier wäre eine Klarstellung für mehr Rechtssicherheit aller beteiligten Akteure, und damit insbesondere auch der Kommunen, wünschenswert.

**Zu Art. 1 Nr. 26:**

**§ 31 Abs. 3 BauGB-E (Ausnahmen und Befreiungen)**

§ 31 Abs. 3 Satz 3 soll wie folgt ergänzt werden:

*In einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt, das nach § 201a bestimmt ist, kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. **Von dem Einzelfallerfordernis nach Satz 1 kann abgesehen werden, wenn die Befreiung***

- 1. der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gebäudes, insbesondere seiner Aufstockung, dient oder**
- 2. der Errichtung eines Gebäudes dient, das nach seiner Art nach dem Bebauungsplan zulässig wäre,**

**und entsprechende Befreiungen voraussichtlich auch in vergleichbaren Fällen erteilt werden sollen; die Gemeinde hat den Inhalt der jeweils ersten nach diesem Satz erteilten Befreiung ergänzend zum Bebauungsplan entsprechend § 10a Absatz 1 Satz 1 zu veröffentlichen und entsprechend § 10a Absatz 2 Satz 1 zur Einsicht bereitzuhalten.**

Die Neuregelung nimmt auf, dass in der Praxis häufig die Anwendung des bisherigen § 31 Abs. 3 BauGB eben mit der Begründung ausgeschlossen wurde, dass weitere Anwendungsfälle im Geltungsbereich des jeweiligen Bebauungsplans denkbar seien und daher kein „Einzelfall“ vorläge.

Wenn (erstmal) gem. § 31 Abs. 3 BauGB-E von einer konkreten Festsetzung des Bebauungsplans befreit wird, und dieser „Erstfall“ kein „Einzelfall“ bleiben soll, dann ist die Befreiung ergänzend zum Bebauungsplan zu veröffentlichen. Unter Rechtsstaatlichkeitsgründen und auch für die Rechtssicherheit und Einfachheit von solchen „Folgeverfahren“ ist diese Bekanntmachungsvorschrift zu begrüßen. Vor den Praxiserfahrungen möchte die BRAK jedoch die Frage aufwerfen, ob die Bekanntmachungsverpflichtung Gemeinden nicht möglicherweise von der vom Gesetzgeber gewünschten Praxis abhalten wird.

Eine weitere Anwendungsschwierigkeit sieht die BRAK unter dem jetzt gewählten Wortlaut in den Fällen, in denen Baugenehmigungsbehörde und Gemeinde nicht identisch sind. Es stellt sich die Frage, wer die Prognose „...voraussichtlich auch in vergleichbaren Fällen“ trifft. Dies könnte die zum Einvernehmen berufene Gemeinde selbst sein und die Prognose (für die Baugenehmigungsbehörde bindend?) mit der Einvernehmensentscheidung vornehmen. Wenn die Prognose die von der Gemeinde verschiedene Baugenehmigungsbehörde trafe – würde die Gemeinde dann verpflichtet sein, diese Entscheidung gemäß der neuen Regelung bekanntzumachen, obwohl sie diese Prognose nicht teilt? Diese Anwendungsunsicherheit sollte durch eine klarstellende Regelung im Gesetzeswortlaut ausgeräumt werden.

**Zu Art. 1 Nr. 27:****§ 34 BauGB-E (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile)**

§ 34 Abs. 3a Satz 1d) BauGB-E begründet einen Genehmigungsanspruch für Anlage zu Wohnzwecken, wenn sie sich nach der Art der Nutzung einfügen, ohne dass sie sich nach dem Maß der Nutzung einfügen müssten.

Unklar ist, was dies für den Rechtsschutz bedeutet. Regelmäßig vermittelt das Maß der baulichen Nutzung keinen Drittschutz. Es kann die Frage gestellt werden, ob dieser Grundsatz hier vom Gesetzgeber bewusst genutzt wird, um für solche (anders, als die bisherigen Regelungen) vollständig neue oder andere Wohnungsbauvorhaben (Nachbar-)Rechtsschutz entfallen zu lassen. Gleichzeitig ist denkbar, dass mit einer Ausweitung der als „Ausnahme“ gewerteten (und im Rahmen einer Entscheidung nach § 34 BauGB nicht direkt anwendbaren) „Wannsee-Entscheidung“ (Urteil vom 09.08.2018 – BVerwG 4 C 7.17) zu rechnen ist, also Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung (in einer Baugenehmigung) jedenfalls dann drittschützend wirken können, wenn „Quantität in Qualität“ umschlägt. Es wäre aus Sicht der BRAK für die Anwendungspraxis wünschenswert, wenn auf für diesen Aspekt eine Antwort gefunden werden könnte.

**Zu Art. 1 Nr. 38:****§ 136 BauGB-E (Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen)**

Nach der Neuregelung in § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 3 BauGB-E soll der Anpassungsbedarf an die Auswirkungen des Klimawandels als städtebaulicher Missstand gelten. In betroffene Städte können hierzu Sanierungsgebiete einrichten.

Aus Sicht der BRAK kann es in der Praxis schwierig werden, die Sanierungsziele hier klar genug zu definieren. Dies kann in der Folge praktische Schwierigkeiten haben z. B. für die Auskunftspflichten nach § 138 Abs. 1 BauGB oder insbesondere die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB.

**Zu Art. 1 Nr. 64c):****§ 250 BauGB (Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten)**

§ 250 Abs. 1 BauGB in der geltenden Fassung lautet wie folgt:

*„(1) Sofern Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne von § 201a Satz 3 und 4 vorliegen und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind, bedarf bei Wohngebäuden, die bereits am Tag des Inkrafttretens der Rechtsverordnung nach Satz 3 bestanden, die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes der Genehmigung. Das Genehmigungserfordernis nach Satz 1 gilt nicht, wenn sich in dem Wohngebäude nicht mehr als fünf Wohnungen befinden. Die Landesregierungen werden ermächtigt, die Gebiete nach Satz 1 durch Rechtsverordnung zu bestimmen, die spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2025 außer Kraft treten muss. Sie muss begründet werden. Aus der Begründung muss sich ergeben, auf Grund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. **In der Rechtsverordnung nach Satz 3 kann eine von Satz 2 abweichende Anzahl an Wohnungen bestimmt werden; diese Anzahl kann zwischen drei und 15 liegen.**“*

Durch den Referentenentwurf soll § 250 Abs. 1 Satz 6 BauGB aufgehoben werden.



Damit wird mit Inkrafttreten des Gesetzes ein Genehmigungserfordernis für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes bundesrechtlich verbindlich ab sechs Wohneinheiten eingeführt. Landesrechtlich können anders als bisher keine abweichenden Regelungen mehr getroffen werden.

Diese Regelung wird daher vermutlich in der Praxis in den Bundesländern Unsicherheit auslösen, die bereits abweichende Regelungen getroffen haben (etwa Bayern: ab zehn Wohnungen).

## **Art. 2 – Änderung der Baunutzungsverordnung**

### **Zu Art. 2 Nr. 3:**

#### **Aufhebung §§ 2 und 3 BauNVO**

Der Referentenentwurf sieht den Wegfall des bisherigen Gebietstyps Reines Wohngebiet (WR) in § 3 BauNVO und des Kleinsiedlungsgebiets (WS) in § 2 BauNVO in der Baunutzungsverordnung vor. Theoretisch können Gemeinden also künftig gem. § 11 Abs 1 BauNVO ein „Sondergebiet Reines Wohnen“ oder ein „Sondergebiet Kleinsiedlung“ festsetzen, wenn und weil sich diese dann – nach Aufhebung der §§ 2 und 3 BauNVO – von einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wesentlich unterscheiden. Dadurch kann zum einen die gesetzgeberische Änderung ins Leere laufen, wenn keine zusätzlichen Regelungen aufgenommen werden. Darüber hinaus ist die ausreichende Begründung des unterschiedlichen und besonderen Nutzungscharakters von Sondergebieten bereits grundsätzlich fehleranfällig und damit in der Praxis mit Rechtsunsicherheiten verbunden.

In diesem Zusammenhang möchte die BRAK auf eine weitere „Art“ der „Wohnnutzung“ hinweisen, nämlich die sogenannten Zweitwohnungen (Nebenwohnungen gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BauGB). Dies sind gerade keine „Ferienwohnungen“, die zwischenzeitlich in § 13a BauNVO definiert wurden und darüber ihre Zulässigkeit in Bebauungsplänen positiv wie negativ geregelt werden kann. Sie können nach Maßgabe des § 22 BauGB aber auch nur zugunsten von Nutzungen mit Fremdenverkehrsfunktionen gesteuert werden. Eine satzungsmäßige Steuerung (ganz oder teilweiser Ausschluss in Bebauungsplangebieten) zugunsten von „Dauer“-Wohnnutzungen ist bisher nicht geregelt. Eine entsprechende Gestaltung über Sondergebiete wurde im Einzelfall bzw. für eine spezifische Gestaltungsvariante auch obergerichtlich bestätigt (Schleswig-Holsteinisches OVG, Urteil vom 16.06.2020 – 1 KN 18/15). Rechtsicherheit in der Anwendung haben die entsprechenden Gemeinden jedoch nicht. Es wäre für eine rechtssichere und allgemeine Anwendungspraxis wünschenswert, wenn auch diese Thematik, die für ausreichenden „Dauer“-Wohnraum von Bedeutung ist, aufgenommen würde.

### **Zu Art. 2 Nr. 17 und 20:**

#### **§ 16 BauNVO-E**

#### **§ 19a BauNVO-E**

Durch die Neuregelung soll der „Versiegelungsfaktor“ als neues Maßkriterium in §§ 16/19a BauNVO-E eingeführt werden.

Fraglich ist, wie dies in der Praxis zukünftig gehandhabt werden soll. Fraglich ist beispielsweise, ob ein Bauherr bei einem Bauvorhaben in einem Gebiet i. S. d. § 34 Abs 1 BauGB („Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung“) auch hierzu Bezugsfälle in der näheren Umgebung finden und benennen muss. Unklar ist auch, wie dies erfolgen soll, wenn bzw. weil alte Baugenehmigungen hierzu keine Angaben



enthalten. Problematisch könnte zudem die Bestimmung von Versiegelungsgraden sein z. B. durch den Bauvorlagenberechtigten, der die Voraussetzungen des § 34 Abs. 1 BauGB in seinem Antrag darlegen muss, wenn man die Nachbargrundstücke nicht betreten kann.

**Zu Art. 2 Nr. 21:**

**§ 20 BauNVO-E (Vollgeschosse, Geschossflächenzahl, Geschossfläche)**

Die BRAK begrüßt die im Referentenentwurf vorgesehene bundesrechtliche Definition des Vollgeschosses und des Staffelgeschosses in § 20 Abs. 1 BauNVO-E ausdrücklich. Damit wird für die Zukunft eine regelmäßige Anwendungsschwierigkeit beseitigt.

**Zu Art. 2 Nr. 22:**

**§ 20a BauNVO-E (Zulässige Verkaufsfläche für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe)**

Die im neuen § 20a BauNVO-E vorgesehene Festsetzungsmöglichkeit für und bundesrechtliche Definition von Verkaufsflächen für Einkaufszentren begrüßt die BRAK ausdrücklich. Die fehlende Festsetzungsmöglichkeit und die Notwendigkeit einer bebauungsplan-spezifischen Definition führten in der Praxis zur Unwirksamkeit und damit fehlenden Steuerungsmöglichkeit einer Vielzahl von Bebauungsplänen.

- - -