

# Referentenentwurf

## des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

### Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung

#### A. Problem und Ziel

Das Bauplanungsrecht ist derzeit einem hohen Reformdruck ausgesetzt, der sich aus unterschiedlichen Entwicklungen speist. Der Wohnungsmarkt ist vor allem in vielen urbanen Räumen nach wie vor angespannt. Generell ist die Neubautätigkeit infolge der wirtschaftlichen Entwicklungen im Immobilienbereich und auf den Finanzmärkten gedämpft. Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) hat hierzu zu Beginn des Jahres 2022 das „Bündnis für bezahlbaren Wohnraum“ ins Leben gerufen, aus dem Bündnisprozess ist ein umfangreiches Maßnahmenpaket hervorgegangen. Zur Stabilisierung der aktuellen konjunkturellen Lage in der Bau- und Immobilienwirtschaft wurde dieses im September 2023 durch Maßnahmen zur Förderung von Investitionen in den Wohnungsbau ergänzt, zudem haben Bund und Länder im November 2023 einen Pakt für Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung geschlossen. Des Weiteren enthält auch die am 17. Juli 2024 von der Bundesregierung beschlossene „Wachstumsinitiative – neue wirtschaftliche Dynamik für Deutschland“ Maßnahmen zur Senkung der Baukosten und zur Stärkung des Wohnungsneubaus. Für das Baugesetzbuch sollen die Prüf- und Regelungsaufträge – soweit nicht schon Teil der bereits in Kraft getretenen, vorgezogenen Novellierungen des BauGB – mit dem vorliegenden Gesetz umgesetzt werden.

Ein weiterer Anlass für die Überarbeitung des Bauplanungsrechts sind die ökologischen Veränderungen. Neben dem fortschreitenden Verlust der biologischen Vielfalt machen sich insbesondere die Folgen des Klimawandels immer stärker bemerkbar. Lange Hitzeperioden führen vielerorts zu gesundheitlichen und ökologischen Belastungen, zudem nimmt Trockenheit in vielen Regionen zu. Gleichzeitig erhöht der Klimawandel Starkregen- und Hochwassergefahren. Die Auswirkungen des Klimawandels müssen daher in der Stadt- und Siedlungsentwicklung berücksichtigt werden, um diese zukunftsfest und sozial gerecht zu gestalten.

Um die Transformation der Energieversorgung im Bundesgebiet weiter voranzubringen und die Ausbauziele für Erneuerbare Energien in der gebotenen Geschwindigkeit zu erreichen, werden mit diesem Gesetz auch weitere Änderungen des Planungsrechts vorgeschlagen. Unter anderem soll eine ausdrückliche Privilegierung von Geothermie-Vorhaben eingeführt werden.

Die unterschiedlichen Herausforderungen sollen mit der vorliegenden Novelle unter Rückbindung an die Neue Leipzig-Charta mit ihren drei Dimensionen der „gerechten, der grünen und der produktiven Stadt“ adressiert und zu einem stimmigen Gesamtkonzept zusammengeführt werden.

Dieser Entwurf steht im Kontext der gefährdeten rechtzeitigen Erreichung der Ziele der Resolution der Generalversammlung der Vereinten Nationen vom 25. September 2015 „Transformation unserer Welt: die UN-Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung“ und trägt insbesondere zur Erreichung des Nachhaltigkeitsziels 11 bei, Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig zu gestalten.

## B. Lösung

In diesem Gesetzentwurf werden unterschiedliche Rechtsänderungen vorgeschlagen, um die vorgenannten Regelungsziele umzusetzen. So sollen die mit dem Baulandmobilisierungsgesetz im Jahr 2021 eingeführten Instrumente weiterentwickelt und entfristet bzw. verlängert werden. Es sollen weitere Flexibilisierungen für den Wohnungsbau eingeführt werden, und zwar sowohl im Geltungsbereich von Bebauungsplänen als auch im unbeplanten Innenbereich. Außerdem soll das Instrument des Vorhaben- und Erschließungsplans praxisgerechter ausgestaltet werden.

Zudem sollen die Regelungen für die Aufstellung von Bauleitplänen modernisiert und gestrafft werden. Die Neusystematisierung der bisherigen §§ 1 bis 2a des Baugesetzbuches (BauGB) und insbesondere die Bündelung der zu berücksichtigenden Belange anhand der von der Neuen Leipzig-Charta geprägten drei Dimensionen einer nachhaltigen Stadtentwicklung soll den Gemeinden Struktur und Orientierung vorgeben.

Die Regelungen zu Umweltprüfung und Umweltbericht in § 2 und der Anlage 1 BauGB werden überarbeitet, um einen überobligatorischen Aufwand in Zukunft möglichst zu vermeiden. Schließlich soll der Aspekt Klimaanpassung zum Schutz vor Hitzebelastung und Starkregen sowie die Verankerung der „dreifachen Innenentwicklung“ sowohl in der Bauleitplanung als auch im Rahmen der Vorschriften über die Zulässigkeit von Vorhaben gestärkt werden.

Erleichterungen zugunsten einer stärkeren Nutzungsmischung sollen durch die Möglichkeit der Öffnung der Kerngebiete für das Wohnen eingeführt werden. Die Verfahrensdigitalisierung soll durch die Verwendung des Datenstandards XPlanung im Rahmen der Planung und durch eine digitalisierte Planbekanntmachung gestärkt werden.

Im Bereich der Bodenordnung und im besonderen Städtebaurecht sollen die vorhandenen Instrumente einerseits zum effektiveren Einsatz für die Schaffung von Wohnraum erweitert und verbessert werden. Dies umfasst etwa die Einbeziehung einer bestimmten Konstellation im Vorfeld sogenannter „*Share Deals*“ in die Vorkaufsrechtsausübung. Zudem wird den Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten die Möglichkeit gegeben, durch einen sozialen Flächenbeitrag im Rahmen der Umlegung bessere Voraussetzungen für die Errichtung bezahlbaren Wohnraums zu schaffen. Das Baugebot wird in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten durch die Einführung einer Satzungsermächtigung für die verfahrensmäßige Zusammenfassung mehrerer Baugebote vereinfacht. Die Regelung zum Umwandlungsschutz in § 250 BauGB wird um zwei Jahre verlängert und dabei die bisherige Länderöffnungsklausel gestrichen.

Im Bereich des besonderen Städtebaurechts liegt ein weiterer Schwerpunkt in Unterstützung der Gemeinden bei der Klimaanpassung. Das Pflanzgebot des § 178 BauGB wird geändert und um ein Maßnahmengebot erweitert, um Umsetzungsdefiziten von im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Ausgleich sowie zu Bepflanzungen und sonstigen Maßnahmen begegnen zu können.

Für weitere Einzelheiten sowie für die Erläuterungen zu weiteren vorgeschlagenen Änderungen wird auf die Darstellungen im besonderen Teil verwiesen.

## C. Alternativen

Alternativen hinsichtlich der grundsätzlichen Zielsetzung dieses Gesetzes und seiner Regelungsschwerpunkte sind nicht ersichtlich. Abweichungen bei der konkreten Ausgestaltung der Änderungen sind – wie stets – grundsätzlich denkbar. Die hier gefundenen Vorschläge sind Ergebnis der Auswertung der Expertengesprächsreihe, laufender

Fachbeiträge und der vielen Stellungnahmen und Diskussionen anlässlich der vorgezogenen Novellen und stellen sich aus fachlicher Sicht als ausgewogen und zielführend dar.

## **D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand**

Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand sind für Bund, Länder und Kommunen nicht zu erwarten.

## **E. Erfüllungsaufwand**

### **E.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger**

Durch das Gesetz entsteht für Bürgerinnen und Bürger insgesamt eine jährliche Kosteneinsparung (Entlastung) von rund 3,4 Millionen Euro und ein jährlicher Zeitaufwand von 8 250 Stunden.

### **E.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft**

Die für die Wirtschaft entstehenden Kostenwirkungen belaufen sich auf rund 4,8 Millionen Euro Mehrkosten jährlich.

Die der Wirtschaft entstehenden Kosten unterliegen vollständig dem „One in, one-out“-Prinzip, sie können im Rahmen dieses Gesetzgebungsverfahrens nicht im Sinne des vorbenannten Prinzips kompensiert werden. Die Bundesregierung wird ungeachtet dessen weitere Bürokratieentlastungsmaßnahmen für die Wirtschaft prüfen.

#### **Davon Bürokratiekosten aus Informationspflichten**

Von dem ermittelten laufenden Erfüllungsaufwand entfallen 260 000 Euro auf Bürokratiekosten aus Informationspflichten infolge der Änderung des § 135a BauGB.

### **E.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung**

Insgesamt reduziert sich der Erfüllungsaufwand für die Länder (Landesverwaltung und Kommunen) durch das Gesetz um etwa 104,3 Millionen Euro. Dem Bund entstehen keine Kosten, da mit dem Vollzug des Gesetzes die Länder und Kommunen betraut sind.

## **F. Weitere Kosten**

Mittelbare Kosteneinsparungen (Entlastungen) sind insbesondere durch eine mit dem Gesetz zu erwirkende klimaangepasste Bauweise (§ 34 Absatz 1 BauGB) zu erwarten, mit der (Versicherungs-) Schäden durch infolge des Klimawandels vermehrt zu erwartende Naturgefahren, wie Starkregen oder Hochwasser, vermieden oder zumindest verringert werden.

Für Bürgerinnen und Bürger werden sich diese Einsparungen in verringerten Leistungspflichten, etwa in sinkenden, jedenfalls in der Vermeidung von steigenden Versicherungsprämien, niederschlagen. Dieser Effekt lässt sich nicht beziffern, es wird aber davon ausgegangen, dass er mindestens in der Höhe des oben geschätzten Erfüllungsaufwands eintritt.

Darüber hinaus verursacht das Gesetz weder weitere Kosten (Belastungen) für die Wirtschaft noch Kosten für die sozialen Sicherungssysteme. Kostenüberwälzungen, die zu einer Erhöhung von Einzelpreisen führen und Auswirkungen auf das allgemeine Preisniveau, insbesondere auf das Verbraucherniveau haben, sind nicht zu erwarten.

# Referentenentwurf des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

## Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung

Vom ...

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

### Artikel 1

#### Änderung des Baugesetzbuchs

Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:

a) Die Angaben zu den §§ 1 bis 2a werden durch die folgenden Angaben zu den §§ 1 bis 2 ersetzt:

„§ 1 Aufgabe der Bauleitplanung

§ 1a Instrumente der städtebaulichen Planung

§ 1b Grundsätze der Abwägung

§ 1c Abwägungsmaterial

§ 2 Begründung und Umweltbericht zum Bauleitplan; Umweltprüfung“.

b) Die Angabe zu § 4b wird wie folgt gefasst:

„§ 4b Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens“.

c) Die Angabe zu § 6a wird wie folgt gefasst:

„§ 6a Wirksamwerden des Flächennutzungsplans; zusammenfassende Erklärung“.

d) Die Angaben zu den §§ 9a bis 10a werden durch die folgenden Angaben zu den §§ 9a bis 10a ersetzt:

„§ 9a Besondere Festsetzungen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile

§ 9b Verordnungsermächtigungen

§ 10 Beschluss und Genehmigung des Bebauungsplans

§ 10a Inkrafttreten des Bebauungsplans; zusammenfassende Erklärung“.

e) Die Angabe zu § 12 wird wie folgt gefasst:

„§ 12 Vorhabenbezogener Bebauungsplan“.

f) Die Angabe zum Zweiten Teil des Ersten Kapitels wird wie folgt gefasst:

„Zweiter Teil

Sicherung der Bauleitplanung und der geordneten städtebaulichen Entwicklung“.

g) Nach der Angabe zu § 58 wird folgende Angabe zu § 58a eingefügt:

„§ 58a Sozialer Flächenbeitrag in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt“.

h) Die Angabe zu § 178 wird wie folgt gefasst:

„§ 178 Pflanz- und Maßnahmengebot“.

i) Nach der Angabe zu § 191 werden folgende Angaben zum Zehnten Teil des Zweiten Kapitels sowie zu § 191a eingefügt:

„Zehnter Teil

Städtebauliche Instrumente zur Klimaanpassung

§ 191a Instrumente zur Klimaanpassung“.

j) Die Angabe zu § 237 wird wie folgt gefasst:

„§ 237 Überleitungsvorschriften für die Bildung von Wohnungseigentum“.

k) Nach der Angabe zu § 246d wird folgende Angabe zu § 246e eingefügt:

„246e Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt“.

l) Nach der Angabe zu § 247 wird folgende Angabe zu § 247a eingefügt:

„§ 247a Sonderregelungen für Vorhaben zur Versorgung mit Telekommunikationsdiensten“.

m) Die Angabe zu der Anlage 1 wird wie folgt gefasst:

„Anlage 1 (zu § 2 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2, Absatz 2 und § 4c)“.

2. Die §§ 1 bis 2a werden durch die folgenden §§ 1 bis 2 ersetzt:

„§ 1

Aufgabe der Bauleitplanung

(1) Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten.

(2) Die Gemeinden haben die Bauleitpläne in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden. Der Beschluss, einen Bauleitplan aufzustellen, ist ortsüblich bekannt zu machen.

(3) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange nach § 1c, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten.

(4) Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind aufeinander abzustimmen; dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen.

(5) Die Belange nach Absatz 3 sind unter Berücksichtigung der Grundsätze des § 1b gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Soweit ein Belang fachgesetzlich als vorrangiger Belang qualifiziert wird, ist dies in der Abwägung nach Satz 1 zu berücksichtigen.

(6) Die Vorschriften dieses Gesetzbuchs über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

## § 1a

### Instrumente der städtebaulichen Planung

(1) Bauleitpläne sind

1. als vorbereitender Bauleitplan der Flächennutzungsplan nach den §§ 5 bis 7 und
2. als verbindlicher Bauleitplan der Bebauungsplan nach den §§ 8 bis 10a.

Flächennutzungspläne und Bebauungspläne können bei Vorliegen der Voraussetzungen im vereinfachten Verfahren nach § 13 aufgestellt werden. Bebauungspläne können bei Vorliegen der Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren nach § 13a aufgestellt werden.

(2) Daneben können die Gemeinden sonstige städtebauliche Satzungen nach § 34 Absatz 4 bis 6 (Innenbereichssatzung) und § 35 Absatz 6 (Außenbereichssatzung) aufstellen. Die Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion nach § 22 kann in einem Bebauungsplan oder durch sonstige Satzung (Fremdenverkehrssatzung) erfolgen. Bei der Aufstellung der sonstigen Satzungen sind die für Bauleitpläne geltenden Vorschriften dieses Gesetzes nicht anzuwenden, es sei denn, dies ist ausdrücklich angeordnet.

(3) Bei der Erstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne und sonstige städtebauliche Satzungen verwenden die Gemeinden den Standard XPlanung<sup>1)</sup> gemäß dem Beschluss 2017/37 des IT-Planungsrats vom 5. Oktober 2017 (BAnz AT 08.02.2018 B5).

## § 1b

### Grundsätze der Abwägung

(1) Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen an gerechte, grüne und produktive Städte und Gemeinden auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit

---

<sup>1)</sup> Der Standard „XPlanung“ kann auf der Internetseite <http://www.xplanung.de/> abgerufen werden.

dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen, zu entwickeln und zu stärken sowie den Klimaschutz und die vorsorgende Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern und zur Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausgasneutral zu gestalten sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen; diese Maßnahmen umfassen neben der baulichen Innenentwicklung auch die Entwicklung von Grün- und Freiflächen sowie der Mobilität (dreifache Innenentwicklung).

(2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

(3) Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1c Absatz 3 Nummer 1 bezeichneten Bestandteilen sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 5 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. § 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

(4) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, Rechnung getragen werden; dabei sind Klimaschutzkonzepte zu berücksichtigen.

(5) Den Erfordernissen der Klimaanpassung soll Rechnung getragen werden; dabei sind insbesondere Klimaanpassungskonzepte, Starkregenvorsorgekonzepte, Hochwassergefahrenkarten und Hitzebelastungskarten zu berücksichtigen. Insbesondere soll durch ausreichend versickerungsfähige Fläche, Verdunstungsmöglichkeiten und einen geringen Oberflächenabfluss die Annäherung an einen naturnahen Wasserhaushalt erreicht werden (wassersensible Stadtentwicklung).



§ 1c

Abwägungsmaterial

(1) Für die Abwägung nach § 1 Absatz 5 können insbesondere die in den nachfolgenden Absätzen 2 bis 5 aufgeführten sozialen, umweltbezogenen und wirtschaftlichen Belange sowie die sonstigen öffentlichen Belange von Bedeutung sein, einschließlich ihrer Wechselwirkungen unter- und gegeneinander sowie der Auswirkungen aufeinander.

(2) Als Belange vornehmlich der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (soziale Belange) sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und bezahlbaren Wohnraums, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Bevölkerungsentwicklung,
3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen und alten Menschen und der Menschen mit Behinderungen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Kultur, Sport, Freizeit und Erholung,
4. die Belange der Mobilität der Bevölkerung einschließlich des nicht motorisierten Verkehrs,
5. die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen,
6. die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.

(3) Als Belange vornehmlich des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Klimaschutzes (umweltbezogene Belange), sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
2. die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne von § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,
3. umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
4. umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
5. die Verbesserung der Widerstandsfähigkeit zu entwickelnder und vorhandener Ortsteile insbesondere gegen die Auswirkungen des Klimawandels,
6. die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
7. die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere mit Blick auf die Bereitstellung ausreichender Flächen und auch im Zusammenhang mit der Wärme- und

Kälteversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,

8. die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, des Abfall- und des Immissionsschutzrechts, sowie die Darstellungen in Wärmeplänen und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaubereich gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
9. die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
10. unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen auf die Belange nach den Nummern 1 bis 4, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, ,
11. die Belange einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung.

(4) Als vornehmlich wirtschaftliche Belange sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die Belange von Industrie und Gewerbe, einschließlich des Handwerks,
2. die Belange kleiner und mittlerer Unternehmen,
3. die Belange der Land- und Forstwirtschaft,
4. die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
5. die Belange des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus,
6. die Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,
7. die Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen,
8. die Belange des Personen- und Güterverkehrs, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs.

(5) Als sonstige öffentliche Belange sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die Anforderungen des kostensparenden, insbesondere des seriellen und modularen Bauens,
2. die Mehrfachnutzung von Flächen,
3. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
4. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer

oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,

5. die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,
6. die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Gefahren und Schäden durch Hochwasser und Starkregenereignisse,
7. die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,
8. die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung,
9. die Belange der Elektromobilität, insbesondere des Ausbaus der Ladeinfrastruktur.

(6) Ebenso sind die Ergebnisse einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung, insbesondere eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, eines integrierten Freiraumentwicklungskonzeptes, eines nachhaltigen Mobilitätskonzeptes oder eines Plans für die Kälteversorgung, in der Abwägung zu berücksichtigen. Sie können auch Teil der Begründung des Bauleitplans nach § 2 Absatz 1 Satz 2 werden.

## § 2

### Begründung und Umweltbericht zum Bauleitplan; Umweltprüfung

(1) Die Gemeinde hat im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. In der Begründung ist entsprechend dem Stand des Verfahrens Folgendes darzulegen:

1. die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und
2. in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 die auf Grund der Umweltprüfung nach Absatz 2 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung; sein Umfang soll das fachlich Notwendige nicht überschreiten.

(2) Für die Grundsätze nach § 1b Absatz 2 bis 5 und die Belange des Umweltschutzes nach § 1c Absatz 3 wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden; die Gemeinde legt dazu den Untersuchungsrahmen für jeden Bauleitplan fest. Die Anlage 1 ist anzuwenden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 5 zu berücksichtigen. Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1c Absatz 3 Nummer 8 vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

(3) Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1c Absatz 3 Nummer 2 in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, ist § 34 in Verbindung mit § 36 des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Europäischen Kommission anzuwenden.“

3. § 3 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt gefasst:

„(1) Die Öffentlichkeit ist möglichst frühzeitig in geeigneter Weise zu beteiligen und hierzu über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, über sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu informieren; dabei ist ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung dieser Informationen zu geben (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung). Hierbei sind die besonderen Bedarfe von Menschen mit Behinderungen zu berücksichtigen. Auch Kinder und Jugendliche sind Teil der Öffentlichkeit im Sinne des Satzes 1. Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung kann abgesehen werden, wenn

1. ein Bebauungsplan aufgestellt oder aufgehoben wird und sich dies auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nicht oder nur unwesentlich auswirkt oder
2. die Beteiligung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt ist.

An die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung schließt sich das Verfahren nach Absatz 2 an; dies gilt auch, wenn sie zu einer Änderung der Planung führt.“

b) In Absatz 2 Satz 5 werden vor den Wörtern „über ein zentrales Internetportal“ die Wörter „mindestens für zehn Jahre“ eingefügt.

4. § 4 Absatz 1 Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 2 aufzufordern.“

5. In § 4a Absatz 2 werden die Wörter „Die Unterrichtung“ durch die Wörter „Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung“ ersetzt.

6. § 4b wird wie folgt geändert:

a) Die Überschrift wird wie folgt gefasst:

„§ 4b

Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens“.

b) Der Wortlaut wird Absatz 1 und die Wörter „den §§ 2a bis 4a“ werden durch die Wörter „§ 2 Absatz 2 bis § 4a“ ersetzt.

c) Folgender Absatz 2 wird angefügt:

„(2) Zwischen dem endgültigen Abschluss der Verfahren nach § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2, auch in Verbindung mit § 4a Absatz 3, und der Veröffentlichung des Bauleitplans nach § 6a Absatz 1 Satz 1 oder §10a Absatz 1 Satz 1 sollen nicht mehr als zwölf Monate liegen.“

7. § 4c wird wie folgt geändert:

- a) In Satz 1 zweiter Halbsatz werden die Wörter „Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach §1a Absatz 3 Satz 4“ durch die Wörter „Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1b Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1b Absatz 3 Satz 4“ ersetzt.
  - b) In Satz 2 werden die Wörter „Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1“ durch die Wörter „Nummer 2 Buchstabe c Doppelbuchstabe bb der Anlage 1“ ersetzt.
8. § 5 wird wie folgt geändert:
- a) Dem Absatz 1 wird folgender Satz angefügt:

„Der Flächennutzungsplan soll spätestens 15 Jahre nach seiner erstmaligen oder erneuten Aufstellung überprüft und, soweit nach § 1 Absatz 2 Satz 1 erforderlich, geändert, ergänzt oder neu aufgestellt werden.“
  - b) In Absatz 2 Nummer 5a werden nach den Wörtern „natürlichen Klimaschutzes“ ein Komma und die Wörter „insbesondere für Moorerhalt und Moorschutz“ eingefügt.
  - c) In Absatz 2a wird die Angabe „§ 1a Absatz 3“ durch die Angabe „§ 1b Absatz 3“ ersetzt.
  - d) Absatz 5 wird aufgehoben.
9. In § 6 werden die Absätze 5 und 6 aufgehoben.
10. § 6a wird wie folgt gefasst:

#### „§ 6a

##### Wirksamwerden des Flächennutzungsplans; zusammenfassende Erklärung

(1) Der genehmigte Flächennutzungsplan wird zusammen mit der Begründung im Internet veröffentlicht und über ein zentrales Internetportal des Landes dauerhaft zugänglich gemacht; über den Inhalt des Plans hat die Gemeinde auf Verlangen Auskunft zu geben. Die Internetseite oder Internetadresse, unter der der Flächennutzungsplan eingesehen werden kann, ist ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung nach Satz 2 wird der Flächennutzungsplan wirksam.

(2) Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet nach Absatz 1 Satz 1 sind andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten, etwa durch öffentlich zugängliche Lesegeräte oder eine öffentliche Auslegung, zur Verfügung zu stellen. Bei der Veröffentlichung nach Absatz 1 Satz 1 sowie in der Bekanntmachung nach Absatz 1 Satz 2 ist darauf hinzuweisen, welche anderen leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeiten bestehen.

(3) Dem wirksamen Flächennutzungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.“

11. § 9 wird wie folgt geändert:
- a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) Nummer 7 wird wie folgt gefasst:

„7. die Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet, geändert oder in ihrer Nutzung geändert werden dürfen, bei denen

- a) einzelne oder alle Wohnungen die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen oder
- b) sich ein Vorhabenträger hinsichtlich einzelner oder aller Wohnungen dazu verpflichtet, die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung, einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sichergestellt wird;“

bb) In Nummer 8 werden nach den Wörtern „teilweise nur“ die Wörter „Pflege- und Betreuungseinrichtungen oder“ eingefügt.

cc) Nummer 14 wird wie folgt gefasst:

„14. die Flächen

- a) für die Abfallbeseitigung sowie für Ablagerungen,
- b) für die Schmutzwasserbeseitigung,
- c) zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser sowie die baulichen Maßnahmen zu diesem Zweck, insbesondere Anlagen für die dezentrale Versickerung, Zisternen und Retentionsdächer;“.

dd) In Nummer 15a werden nach den Wörtern „natürlichen Klimaschutzes“ ein Komma und die Wörter „insbesondere für Moorerhalt und Moorschutz“ eingefügt.

ee) Nummer 16 wird wie folgt geändert:

aaa) Buchstabe b wird wie folgt gefasst:

„b) die Flächen für Hochwasserschutzanlagen, für die Regelung des Wasserabflusses, einschließlich des Niederschlagswassers aus Starkregenereignissen sowie dessen Zwischenspeicherung durch multifunktionale Auffangflächen,“.

bbb) In Buchstabe c werden nach dem Wort „Errichtung“ ein Komma und die Wörter „Änderung oder Nutzungsänderung“ eingefügt.

ff) In Nummer 20 wird das Semikolon am Ende durch ein Komma ersetzt und die Wörter „wobei im Bebauungsplan auf die Möglichkeit der Anordnung eines Pflanz- und Maßnahmengebots nach § 178 hingewiesen werden soll;“ werden angefügt.

gg) Nummer 23 wird wie folgt geändert:

aaa) Buchstabe a wird wie folgt gefasst:

„a) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Absatz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

- aa) bestimmte Werte zum Schutz vor Geräuschimmissionen oder bestimmte Geräuschemissionskontingente nicht überschritten werden dürfen oder
  - bb) bestimmte Luft verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen,“.
- bbb) In Buchstabe b werden nach dem Wort „Errichtung“ ein Komma und die Wörter „Änderung oder Nutzungsänderung“ eingefügt.
- hh) Nummer 25 wird wie folgt gefasst:
- „25. für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen, insbesondere Dächer und Fassaden, mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzungen oder Wald festgesetzten Flächen
    - a) das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
    - b) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern,wobei im Bebauungsplan auf die Möglichkeit der Anordnung eines Pflanz- und Maßnahmengebots nach § 178 hingewiesen werden soll;“.
- ii) In Nummer 26 wird der Punkt am Ende durch ein Semikolon ersetzt.
- jj) Folgende Nummer 27 wird angefügt:
- „27. die Flächen, auf denen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen zur Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung und Besonnung getroffen werden müssen sowie die Art dieser Maßnahmen.“
- b) Der bisherige Absatz 1a wird Absatz 2 und wie folgt geändert:
- aa) In Satz 1 wird die Angabe „§ 1a Absatz 3“ durch die Angabe „§ 1b Absatz 3“ ersetzt.
  - bb) Folgender Satz wird angefügt:
    - „Im Bebauungsplan soll die Gemeinde ergänzend auf die Pflichten des Vorhabenträgers nach § 135a Absatz 1 und die Möglichkeit der Anordnung eines Pflanz- und Maßnahmengebots nach § 178 hinweisen.“
- c) Der bisherige Absatz 2 wird Absatz 3.
- d) Die Absätze 2a bis 2d werden aufgehoben.
- e) Der bisherige Absatz 3 wird Absatz 4.
- f) Nach dem neuen Absatz 4 wird folgender Absatz 5 eingefügt:
- „(5) In einem Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte Nutzungen, Arten von Nutzungen oder nach Art, Maß oder Nutzungsintensität zu bestimmende Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen zulässig oder nicht zulässig

sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, um die Folgen von Störfällen in der Nachbarschaft von Betriebsbereichen nach § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu vermeiden oder zu verringern; die Festsetzungen können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschiedlich getroffen werden.“

- g) Die bisherigen Absätze 4 bis 7 werden die Absätze 6 bis 10.
- h) Der bisherige Absatz 8 wird aufgehoben.

12. Nach § 9 wird folgender § 9a eingefügt:

#### „§ 9a

##### Besondere Festsetzungen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile

(1) Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile, in denen sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein nach § 34 Absatz 1 richtet, kann in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass einzelne Arten der bisher zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

(2) Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile, in denen sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art nach § 34 Absatz 1 oder Absatz 2 richtet, kann in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass

1. nur bestimmte Arten der nach § 34 Absatz 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, um zentrale Versorgungsbereiche zu erhalten oder zu entwickeln, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden;
2. Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, um
  - a) eine Beeinträchtigung von Wohnnutzung, anderen schutzwürdigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten zu verhindern oder
  - b) eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets, insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten, zu verhindern.

Für Gebiete nach Satz 1 können auch Festsetzungen nach § 9 Absatz 5 getroffen werden.

(3) Die Festsetzungen nach den Absätzen 1 und 2 können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und für Geschosse, Ebenen und sonstige Teile baulicher Anlagen unterschiedlich getroffen werden.“

13. Der bisherige § 9a wird § 9b und die Überschrift wird wie folgt gefasst:



„§ 9b

Verordnungsermächtigungen“.

14. § 10 wird wie folgt geändert:

a) Die Überschrift wird wie folgt gefasst:

„§ 10

Beschluss und Genehmigung des Bebauungsplans“.

b) Absatz 3 wird aufgehoben.

15. § 10a wird wie folgt gefasst:

„§ 10a

Inkrafttreten des Bebauungsplans; zusammenfassende Erklärung

(1) Der Bebauungsplan wird zusammen mit der Begründung im Internet veröffentlicht und über ein zentrales Internetportal des Landes dauerhaft zugänglich gemacht; über den Inhalt des Plans hat die Gemeinde auf Verlangen Auskunft zu geben. Die Internetseite oder Internetadresse, unter der der Bebauungsplan eingesehen werden kann, ist ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung nach Satz 2 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

(2) Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet nach Absatz 1 Satz 1 sind andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten, etwa durch öffentlich zugängliche Lesegeräte oder durch eine öffentliche Auslegung, zur Verfügung zu stellen. Bei der Veröffentlichung nach Absatz 1 Satz 1 sowie in der Bekanntmachung nach Absatz 1 Satz 2 ist darauf hinzuweisen, welche anderen leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeiten bestehen.

(3) Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.“

16. § 11 Absatz 1 Satz 2 wird wie folgt geändert:

a) In Nummer 2 wird die Angabe „§ 1a Absatz 3“ durch die Angabe „§ 1b Absatz 3“ ersetzt.

b) Nach der Nummer 3 wird folgende Nummer 4 eingefügt:

„4. entsprechend den mit den städtebaulichen Planungen und Maßnahmen verfolgten Zielen und Zwecken in Bezug auf die Klimaanpassung

a) die Anforderungen an das Vorhaben,

b) die Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch den Vertragspartner auf eigene Kosten,

- c) die Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen der Klimaanpassung entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind; dazu gehört auch die Bereitstellung von Grundstücken;“.

c) Die bisherigen Nummern 4 und 5 werden die Nummern 5 und 6.

17. § 12 wird wie folgt geändert:

a) Die Überschrift wird wie folgt gefasst:

„§ 12

Vorhabenbezogener Bebauungsplan“.

b) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 2 wird die Angabe „§ 2a“ durch die Angabe „§ 2 Absatz 1“ ersetzt.

bb) Satz 4 wird aufgehoben.

c) In Absatz 2 Satz 2 wird die Angabe „§ 2 Absatz 4“ durch die Angabe „§ 2 Absatz 2“ ersetzt.

d) Absatz 3 wird wie folgt geändert:

aa) Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird als Anlage Bestandteil des Durchführungsvertrags.“

bb) In Satz 2 erster Halbsatz wird die Angabe „§ 9a“ durch die Angabe „§ 9b Absatz 1“ ersetzt.

e) In Absatz 3a Satz 1 wird die Angabe „§ 9 Absatz 2“ durch die Angabe „§ 9 Absatz 3“ und werden die Wörter „festgesetzten Nutzungen“ durch die Wörter „Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche“ ersetzt.

f) In Absatz 4 wird das Wort „Einzelne“ gestrichen.

18. § 13 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) Der Satzteil vor Nummer 1 wird wie folgt geändert:

„Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt oder dient die Änderung allein der Umstellung auf die jeweils geltende Fassung der Baunutzungsverordnung oder wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert oder enthält er lediglich Festsetzungen nach § 9a Absatz 1 oder Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 oder 2, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn“.

bb) In Nummer 2 werden die Wörter „§ 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b“ durch die Wörter „§ 1c Absatz 3 Nummer 2“ ersetzt.

b) Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 wird wie folgt gefasst:

„1. von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 und von der Unterrichtung nach § 4 Absatz 1 abgesehen werden,“.

c) Absatz 3 Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„Im vereinfachten Verfahren wird von dem Umweltbericht und der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 1 und 2, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 3 und § 10a Absatz 3 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.“

19. § 13a wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 2 Nummer 2 werden die Wörter „§ 2 Absatz 4 Satz 4“ durch die Wörter „§ 2 Absatz 2 Satz 4“ ersetzt.

bb) In Satz 5 werden die Wörter „§ 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b“ durch die Wörter „§ 1c Absatz 3 Nummer 2“ ersetzt.

b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

aa) In Nummer 4 werden die Wörter „§ 1a Absatz 3 Satz 6“ durch die Wörter „§ 1b Absatz 3 Satz 6“ ersetzt und wird der Punkt am Ende durch ein Semikolon ersetzt.

bb) Folgende Nummer 5 wird angefügt:

„5. soll in der Begründung des Bebauungsplans als gesonderter Teil dargelegt werden, welchen Auswirkungen des Klimawandels die nach den getroffenen Festsetzungen zulässigen Nutzungen voraussichtlich ausgesetzt sein werden und wie diese berücksichtigt worden sind.“

c) Absatz 3 wird wie folgt geändert:

aa) Satz 1 wird wie folgt geändert:

aaa) In Nummer 1 wird die Angabe „§ 2 Absatz 4“ durch die Angabe „§ 2 Absatz 2“ ersetzt.

bbb) In Nummer 2 werden die Wörter „frühzeitige Unterrichtung und Erörterung“ durch die Wörter „frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung“ ersetzt.

bb) In Satz 2 werden die Wörter „§ 2 Absatz 1 Satz 2“ durch die Wörter „§ 1 Absatz 2 Satz 3“ ersetzt.

20. Vor § 14 wird die Überschrift des Zweiten Teils des Ersten Kapitels wie folgt gefasst:

## „Zweiter Teil

### Sicherung der Bauleitplanung und der geordneten städtebaulichen Entwicklung“.

21. § 16 Absatz 2 Satz 2 wird wie folgt gefasst:

„Sie kann die Veränderungssperre auch im Internet veröffentlichen und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich machen; § 10a Absatz 1 Satz 2 und Absatz 2 ist entsprechend anzuwenden.“

22. § 22 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

aa) Satz 2 wird wie folgt gefasst:

„Sie kann die Satzung auch im Internet veröffentlichen und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich machen; § 10a Absatz 1 Satz 2 und Absatz 2 ist entsprechend anzuwenden.“

bb) In Satz 3 werden nach dem Wort „Bekanntmachung“ die Wörter „nach Satz 1 oder ihrer Veröffentlichung nach Satz 2“ eingefügt.

b) In Absatz 10 Satz 2 wird die Angabe „(§ 9 Absatz 8)“ gestrichen.

23. § 24 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 wird die Angabe „§ 1a Absatz 3“ durch die Angabe „§ 1b Absatz 3“ ersetzt.

b) Absatz 2 wird wie folgt gefasst:

„(2) Das Vorkaufsrecht steht der Gemeinde nicht zu beim Kauf von Erbbaurechten und von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz, es sei denn, sämtliche auf einem Grundstück liegenden Wohnungseigentumsrechte werden gemeinsam in einem Kaufvertrag verkauft.“

c) Nach Absatz 2 wird folgender Absatz 2a eingefügt:

„(2a) Dem Kauf von Grundstücken steht die rechtsgeschäftliche Verpflichtung gleich, das Eigentum an einem Grundstück an eine Gesellschaft zu übertragen, wenn die Gegenleistung ausschließlich in einer Geldzahlung besteht. Die §§ 26 bis 28 sind entsprechend anwendbar.“

24. § 25 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 3 wird die Angabe „§201a“ durch die Wörter „§201a Absatz 1 oder der Satzung nach § 201a Absatz 2“ ersetzt.

bb) In Satz 4 werden nach dem Wort „Satzung“ die Wörter „nach Satz 1“ eingefügt.

b) In Absatz 2 Satz 1 werden nach der Angabe „§ 24 Absatz 2“ ein Komma und die Angabe „2a“ eingefügt.

25. § 28 Absatz 1 wird wie folgt geändert:

- a) In Satz 1 werden nach den Wörtern „Inhalt des Kaufvertrags“ die Wörter „oder der Verpflichtung zur Übertragung eines Grundstücks an eine Gesellschaft nach § 24 Absatz 2a“ eingefügt.
- b) In Satz 2 werden nach den Wörtern „bei Kaufverträgen den Käufer“ die Wörter „oder im Falle der Übertragung eines Grundstücks an eine Gesellschaft die Gesellschaft“ eingefügt.

26. § 31 Absatz 3 wird wie folgt gefasst:

„(3) Mit Zustimmung der Gemeinde kann 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 entsprechende Befreiungen voraussichtlich auch in vergleichbaren Fällen erteilt werden sollen und 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 Art der baulichen Nutzung nach dem Bebauungsplan zulässig wäre.

Die Gemeinde hat den Inhalt der jeweils ersten nach Satz 2 erteilten Befreiung ergänzend zum Bebauungsplan entsprechend § 10a Absatz 1 Satz 1 zu veröffentlichen und entsprechend § 10a Absatz 2 Satz 1 zugänglich zu machen. Für die Zustimmung der Gemeinde nach Satz 1 gilt § 36 Absatz 2 Satz 2 entsprechend.“

27. § 34 wird wie folgt geändert:

a) Dem Absatz 1 werden folgende Sätze angefügt:

„An Vorhaben nach Satz 1 können verhältnismäßige ergänzende Anforderungen gestellt werden, die der Klimaanpassung, insbesondere der Vermeidung und Verringerung von erhöhter Hitzebelastung sowie Gefahren und Schäden durch Hochwasser oder Starkregenereignisse, dienen. Die Gemeinde kann durch Satzung die ergänzenden Anforderungen nach Satz 3 für das Gemeindegebiet oder Teile davon näher bestimmen. Die Gemeinde hat die Satzung nach Satz 4 ortsüblich bekannt zu machen. Sie kann die Satzung auch im Internet veröffentlichen und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich machen; § 10a Absatz 1 Satz 2 und Absatz 2 ist entsprechend anzuwenden.“

b) In Absatz 2 wird die Angabe „§ 9a“ durch die Angabe „§ 9b Absatz 1“ ersetzt und die Angabe „§ 31 Absatz 2“ wird durch die Angabe „§ 31 Absatz 2 und 3“ ersetzt.

c) Absatz 3a wird wie folgt geändert:

aa) Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung

1. einem der nachfolgend genannten Vorhaben dient:

- a) der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs,
- b) der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gebäudes für Wohnzwecke,
- c) der Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung oder
- d) der Errichtung einer baulichen Anlage zu Wohnzwecken, wenn sich das Vorhaben nach Art der baulichen Nutzung gemäß Absatz 1 oder 2 einfügt,

2. städtebaulich vertretbar ist und

3. auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.“.

bb) In Satz 3 werden die Wörter „Buchstabe b und c“ durch die Wörter „Buchstabe b bis d“ ersetzt.

cc) Folgender Satz wird angefügt:

„Für die Zustimmung der Gemeinde nach Satz 1 gilt § 36 Absatz 2 Satz 2 entsprechend.“

d) Absatz 5 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 Nummer 3 werden die Wörter „§ 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b“ durch die Wörter „§ 1c Absatz 3 Nummer 2“ ersetzt.

bb) In Satz 3 werden die Wörter „§ 9 Absatz 6“ durch die Wörter „§ 9 Absatz 8“ ersetzt.

cc) Satz 4 wird wie folgt geändert:

aaa) Im ersten Halbsatz werden die Wörter „§ 1a Absatz 2 und 3 und § 9 Absatz 1a“ durch die Wörter „§ 1b Absatz 2 und 3 und § 9 Absatz 2“ ersetzt.

bbb) Im zweiten Halbsatz werden die Wörter „§ 2a Satz 2 Nummer 1“ durch die Wörter „§ 2 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1“ ersetzt.

e) Absatz 6 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 werden nach den Wörtern „Satzungen nach“ die Wörter „Absatz 1 Satz 4 oder“ eingefügt.

bb) In Satz 2 werden nach den Wörtern „Satzungen nach“ die Wörter „Absatz 1 Satz 4 oder“ eingefügt und die Angabe „§ 10 Absatz 3“ wird durch die Wörter „§ 10a Absatz 1“ ersetzt.

28. § 35 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

- aa) In Nummer 3 wird das Wort „Telekommunikationsdienstleistungen“ durch das Wort „Telekommunikationsdiensten“ ersetzt.
  - bb) In Nummer 5 werden vor den Wörtern „der Wasserenergie“ die Wörter „geothermischer Energie oder“ eingefügt.
  - b) Absatz 4 Satz 1 wird wie folgt geändert:
    - aa) In Nummer 1 Buchstabe c wird das Wort „sieben“ durch das Wort „zehn“ ersetzt.
    - bb) In Nummer 5 werden die Wörter „höchstens zwei Wohnungen“ durch die Wörter „höchstens vier Wohnungen oder die Errichtung eines selbständigen Wohngebäudes als Anbau an ein bestehendes Wohngebäude mit höchstens vier Wohnungen“ ersetzt.
  - c) Absatz 6 wird wie folgt geändert:
    - aa) In Satz 4 Nummer 3 werden die Wörter „§ 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b“ durch die Wörter „§ 1c Absatz 3 Nummer 2“ ersetzt.
    - bb) In Satz 6 wird die Angabe „§ 10 Absatz 3“ durch die Wörter „§ 10a Absatz 1 und 2“ ersetzt.
29. § 44 wird wie folgt geändert:
- a) In Absatz 3 Satz 3 werden die Wörter „vom Hundert“ durch das Wort „Prozent“ ersetzt.
  - b) Absatz 5 werden die Wörter „In der Bekanntmachung nach § 10 Absatz 3“ durch die Wörter „Bei der Veröffentlichung nach § 10a Absatz 1 und 2“ ersetzt.
30. In § 55 Absatz 2 Satz 2 und Satz 3, Absatz 5 Satz 1 und § 57 Satz 2 wird jeweils die Angabe „§ 1a Absatz 3“ durch die Angabe „§ 1b Absatz 3“ ersetzt.
31. In § 58 Absatz 1 Satz 2 und 3 werden jeweils die Wörter „vom Hundert“ durch das Wort „Prozent“ ersetzt.
32. Nach § 58 wird folgender § 58a eingefügt:

#### „§ 58a

##### Sozialer Flächenbeitrag in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt

In einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt, das im Zeitpunkt der Beschlussfassung gemäß § 47 nach § 201a bestimmt ist, kann die Gemeinde verlangen, dass der Vorteilsausgleich nach § 57 Satz 5 oder § 58 Absatz 1 Satz 4 statt in Geld ganz oder teilweise in Form einer der Gemeinde ausschließlich für den sozialen Wohnungsbau zweckgebunden zuzuteilenden Fläche ausgeglichen wird (sozialer Flächenbeitrag), wenn die Errichtung des sozialen Wohnungsbaus durch die Gemeinde oder einen von der Gemeinde bezeichneten Dritten, der dazu in der Lage ist und sich hierzu verpflichtet, innerhalb angemessener Frist sichergestellt ist. Der soziale Flächenbeitrag muss in seiner städtebaulichen und wirtschaftlichen Bedeutung nachrangig gegenüber dem Umlegungszweck nach § 45 BauGB sein. Stehen der Gemeinde in einem Umlegungsverfahren gegenüber mehreren Beteiligten Ansprüche nach § 57 Satz 5 oder § 58 Absatz 1 Satz 4 zu, ist der soziale Flächenbeitrag anteilig nach dem Verhältnis

der eingebrachten Grundstücke von diesen aufzubringen. Die Wirksamkeit des Verlangens wird durch das Ende der Geltungsdauer der Rechtsverordnung oder Satzung nach § 201a nicht berührt.“

33. § 59 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 wird die Angabe „§ 1a Absatz 3“ durch die Angabe „§ 1b Absatz 3“ ersetzt.
- b) In Absatz 7 wird das Wort „Pflanzgebot“ durch die Wörter „Pflanz- und Maßnahmengebot“ ersetzt.
- c) In Absatz 9 wird die Angabe „§§ 176 bis 179“ durch die Wörter „§§ 176 und 177 bis 179“ ersetzt.

34. In § 61 Absatz 1 Satz 2 wird die Angabe „§ 1a Absatz 3“ durch die Angabe „§ 1b Absatz 3“ ersetzt.

35. In § 64 Absatz 2 Satz 3 und in § 99 Absatz 3 Satz 1 werden jeweils die Wörter „vom Hundert“ durch das Wort „Prozent“ ersetzt.

36. In § 125 Absatz 2 werden die Wörter „§ 1 Absatz 4 bis 7“ durch die Wörter „§ 1 Absatz 4 Satz 1, Absatz 5, § 1b Absatz 1 und § 1c“ ersetzt.

37. In den §§ 129 Absatz 1 Satz 3, 133 Absatz 3 Satz 4 und 135 Absatz 3 Satz 3 werden jeweils die Wörter „vom Hundert“ durch das Wort „Prozent“ ersetzt.

38. § 135a wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 wird die Angabe „§ 1a Absatz 3“ durch die Angabe „§ 1b Absatz 3“ ersetzt und folgender Satz wird angefügt:

„Die erfolgte Durchführung ist der Gemeinde durch schriftliche oder elektronische Erklärung des Vorhabenträgers unverzüglich anzuzeigen.“

- b) In Absatz 2 Satz 1 wird die Angabe „§ 9 Absatz 1a“ durch die Angabe „§ 9 Absatz 2“ ersetzt.
- c) Absatz 3 wird wie folgt gefasst:

„Die Kosten können geltend gemacht werden, sobald die Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen. Die Gemeinde erhebt einen Kostenerstattungsbetrag zur Deckung ihres Aufwands für Maßnahmen zum Ausgleich einschließlich der Bereitstellung hierfür erforderlicher Flächen und einschließlich Pflegemaßnahmen, die über einen Zeitraum von längstens fünf Jahren nach Herstellung durchgeführt werden. Erfordert der Aufwand für Maßnahmen eine Pflege über diesen Zeitraum hinaus, kann eine Kostenerstattung für Pflegemaßnahmen über einen längeren Zeitraum als fünf Jahre vertraglich vereinbart werden.“

39. § 136 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 2 Satz 2 wird wie folgt geändert:

aa) In Nummer 1 wird das Wort „oder“ am Ende durch ein Komma ersetzt.



bb) In Nummer 2 wird der Punkt am Ende durch ein Komma ersetzt und das Wort „oder“ wird angefügt.

cc) Folgende Nummer 3 wird angefügt:

„3. das Gebiet einen erheblichen Anpassungsbedarf an die Auswirkungen des Klimawandels aufweist.“

b) Absatz 3 wird wie folgt geändert:

aa) In Nummer 2 Buchstabe c werden nach dem Wort „Freiflächen“ die Wörter „sowie mit Anlagen der wassersensiblen Stadtentwicklung“ eingefügt und der Punkt am Ende wird durch ein Semikolon ersetzt.

bb) Folgende Nummer 3 wird angefügt:

„3. die Auswirkungen des Klimawandels auf

a) die Hitzebelastung,

b) das Überflutungs- oder Überschwemmungsrisiko bei Starkregen, Sturzfluten oder Hochwasser.“

c) In Absatz 4 Satz 2 Nummer 1 werden nach den Wörtern „bauliche Struktur“ die Wörter „und die Freiraumstruktur“ eingefügt.

40. § 143 Absatz 1 wird wie folgt gefasst:

„(1) Die Gemeinde hat die Sanierungssatzung ortsüblich bekannt zu machen. Sie kann die Satzung auch im Internet veröffentlichen und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich machen; § 10a Absatz 1 Satz 2 und Absatz 2 ist entsprechend anzuwenden. In der Bekanntmachung nach Satz 1 oder Veröffentlichung nach Satz 2 ist, außer im vereinfachten Sanierungsverfahren, auf die Vorschriften des Dritten Abschnitts hinzuweisen. Mit der Bekanntmachung nach Satz 1 oder entsprechend § 10a Absatz 1 Satz 2 wird die Sanierungssatzung rechtsverbindlich.“

41. In § 147 Satz 2 wird die Angabe „§ 1a Absatz 3“ durch die Angabe „§ 1b Absatz 3“ und die Angabe „§ 9 Absatz 1a“ durch die Angabe „§ 9 Absatz 2“ ersetzt.

42. In § 148 Absatz 2 Satz 2 wird die Angabe „§ 1a Absatz 3“ durch die Angabe „§ 1b Absatz 3“ ersetzt.

43. In § 150 Absatz 1 Satz 1 wird das Wort „Telekommunikationsdienstleistungen“ durch das Wort „Telekommunikationsdiensten“ ersetzt.

44. In § 154 Absatz 2a Satz 2 und Absatz 5 Satz 2 und 3 werden jeweils die Wörter „vom Hundert“ durch das Wort „Prozent“ ersetzt.

45. § 162 Absatz 2 wird wie folgt geändert:

a) Satz 3 wird wie folgt gefasst:

„Die Gemeinde kann die Satzung auch im Internet veröffentlichen und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich machen; § 10a Absatz 1 Satz 2 und Absatz 2 ist entsprechend anzuwenden.“

- b) In Satz 4 werden nach dem Wort „Bekanntmachung“ die Wörter „nach Satz 2 oder entsprechend § 10a Absatz 1 Satz 2“ eingefügt.
46. In § 164b Absatz 2 werden dem Satzteil vor Nummer 1 ein Komma und die Wörter „unter Berücksichtigung des Anpassungsbedarfs an die Auswirkungen des Klimawandels,“ angefügt.
47. § 165 wird wie folgt geändert:
- a) In Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 wird das Wort „oder“ durch ein Komma und das Komma am Ende durch die Wörter „oder zur Anpassung an den Klimawandel“ ersetzt.
- b) Absatz 8 wird wie folgt gefasst:
- „(8) Die Entwicklungssatzung ist ortsüblich bekannt zu machen. Die Gemeinde kann die Satzung auch im Internet veröffentlichen und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich machen; § 10a Absatz 1 Satz 2 und Absatz 2 ist entsprechend anzuwenden. In der Bekanntmachung nach Satz 1 oder der Veröffentlichung nach Satz 2 ist auf die Genehmigungspflicht nach den §§ 144, 145 und 153 Absatz 2 hinzuweisen. Mit der Bekanntmachung nach Satz 1 oder entsprechend § 10a Absatz 1 Satz 2 wird die Satzung rechtsverbindlich.“
48. § 175 wird wie folgt geändert:
- a) In Absatz 1 Satz 1 wird das Wort „Pflanzgebot“ durch die Wörter „Pflanz- und Maßnahmengebot“ ersetzt.
- b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:
- aa) In Satz 1 wird im ersten Halbsatz die Angabe „§§ 176 bis 179“ durch die Wörter „§§ 176 bis 179“ und im zweiten Halbsatz werden nach der Abgabe „§ 176“ die Wörter „oder eines Modernisierungs- und Instandsetzungsgebots nach § 177“ eingefügt.
- bb) In Satz 2 werden die Wörter „unter anderem insbesondere dann“ durch das Wort „insbesondere“ ersetzt.
- c) In den Absätzen 3 und 4 Satz 1 und 2 wird jeweils die Angabe „§§ 176 bis 179“ durch die Wörter „§§ 176 und 177 bis 179“ ersetzt.
49. § 176 wird wie folgt geändert:
- a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:
- aa) In Satz 1 Nummer 3 wird der Punkt nach dem Wort „handelt“ durch ein Semikolon ersetzt und das nachfolgende Wort „Dabei“ wird durch das Wort „dabei“ ersetzt.
- bb) In Satz 2 wird die Angabe „§ 201a“ durch die Wörter „§ 201a Absatz 1 oder der Satzung nach § 201a Absatz 2“ ersetzt.
- b) In Absatz 3 werden die Sätze 2 und 3 aufgehoben.
- c) Dem Wortlaut des Absatzes 4 wird folgender Satz vorangestellt:

„Die Gemeinde hat von dem Baugebot abzusehen, wenn der Eigentümer im Falle des Absatzes 1 Satz 1 Nummer 3 glaubhaft macht, dass ihm die Durchführung des Vorhabens aus Gründen des Erhalts der Entscheidungsbefugnis über die Nutzung des Grundstücks für seinen Ehegatten oder eine in gerader Linie verwandte Person nicht zuzumuten ist.“

d) Folgender Absatz 10 wird angefügt:

„(10) Die Gemeinde kann innerhalb eines nach § 201a bestimmten Gebiets mit einem angespannten Wohnungsmarkt durch Satzung Grundstücke bestimmen, für die Verfahren nach den Absätzen 1 bis 9 gemeinsam durchgeführt werden können. Auf die Satzung ist § 16 Absatz 2 entsprechend anzuwenden.“

50. § 176a wird wie folgt gefasst:

#### „§ 176a

##### Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung

(1) Die Gemeinde kann ein städtebauliches Entwicklungskonzept beschließen, das Aussagen zum räumlichen Geltungsbereich, zu Zielen und zur Umsetzung von Maßnahmen enthält, die der Stärkung der dreifachen Innenentwicklung dienen. Das Entwicklungskonzept kann auch ein Entsiegelungskonzept umfassen.

(2) Das städtebauliche Entwicklungskonzept nach Absatz 1 soll insbesondere der klimaangepassten Stadtentwicklung oder der baulichen Nutzbarmachung auch von im Gemeindegebiet ohne Zusammenhang verteilt liegenden unbebauten oder brachliegenden Grundstücken dienen. Es können darin auch Flächen zur dauerhaften Entsiegelung und Begrünung vorgesehen werden, sofern dies der Wiederherstellung von Bodenfunktionen und zur Anpassung an den Klimawandel dienlich sein kann.

(3) Die Gemeinde kann ein städtebauliches Entwicklungskonzept nach Absatz 1 zum Bestandteil der Begründung eines Bebauungsplans machen. Es kann insbesondere auch zur Begründung von Maßnahmen zur Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde, einschließlich der Begründung von Baugeboten, herangezogen werden.“

51. § 178 wird wie folgt gefasst:

#### „§ 178

##### Pflanz- und Maßnahmegebot

Die Gemeinde soll den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, auf seinem Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist die nach § 9 Absatz 1 Nummer 20 oder 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans umzusetzen. Dies gilt insbesondere, wenn die Festsetzungen nicht innerhalb von fünf Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans umgesetzt wurden. Satz 1 gilt entsprechend für festgesetzte Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich nach § 1b Absatz 3, wenn der Vorhabenträger seinen Verpflichtungen nach § 135a Absatz 1 Satz 1 nicht spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme nachgekommen ist. § 175 Absatz 2 bleibt unberührt.“

52. In § 182 Absatz 1 und in § 186 wird jeweils die Angabe „§§ 176 bis 179“ durch die Wörter „§§ 176 und 177 bis 179“ ersetzt.

53. Nach § 191 wird folgender Zehnter Teil des Zweiten Kapitels eingefügt:

## „Zehnter Teil

### Städtebauliche Instrumente zur Klimaanpassung

#### § 191a

##### Instrumente zur Klimaanpassung

Über die Berücksichtigung von Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in der Bauleitplanung und bei der Vorhabenzulassung hinaus stehen den Gemeinden nach diesem Gesetzbuch insbesondere folgende Instrumente zur Verbesserung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung auf ihrem Gemeindegebiet zur Verfügung:

1. Vorkaufsrechte im Sinne des § 24 Absatz 1 Nummer 1, Nummer 3, Nummer 7 und des § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1,
2. städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im Sinne der §§ 136 bis 151,
3. städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen im Sinne der §§ 165 bis 171,
4. Stadtumbaumaßnahmen im Sinne der §§ 171a bis 171d,
5. städtebauliche Gebote im Sinne der §§ 177 bis 179 sowie
6. bei entsprechender Umsetzung durch die Länder private Initiativen des § 171f.“

54. In § 200a wird die Angabe „§ 1a Absatz 3“ durch die Angabe „§ 1b Absatz 3“ ersetzt.

55. § 201a wird wie folgt geändert:

- a) Die bisherigen Sätze 1 bis 4 werden Absatz 1 und der neue Absatz 1 wird wie folgt geändert:
  - aa) In Satz 1 werden nach den Wörtern „durch Rechtsverordnung“ die Wörter „mit einer Geltungsdauer von jeweils höchstens fünf Jahren“ eingefügt.
  - bb) In Satz 2 werden die Wörter „§ 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3, § 31 Absatz 3, § 175 Absatz 2 Satz 2 und § 176 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3“ durch die Wörter „§ 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3, § 58a, § 175 Absatz 2 Satz 2, § 176 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 und Absatz 10 und § 246e Satz 1“ ersetzt.
- b) Der bisherige Satz 5 wird durch folgenden Absatz 2 ersetzt:

„(2) Die Landesregierungen können die Ermächtigung nach Absatz 1 durch Rechtsverordnung auf alle oder einzelne Gemeinden übertragen, die in diesem Fall eine entsprechende Satzung erlassen können. Auf die Satzung ist § 16 Absatz 2 entsprechend anzuwenden.“
- c) Die bisherigen Sätze 6 bis 8 werden Absatz 3 und im neuen Satz 1 werden die Wörter „Sie muss“ durch die Wörter „Eine Rechtsverordnung nach Absatz 1 und eine Satzung nach Absatz 2 müssen“ ersetzt.

56. § 214 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 Satz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Nummer 1 wird die Angabe „§ 2 Absatz 3“ durch die Angabe „§ 1 Absatz 3“ ersetzt.

bb) In Nummer 3 werden die Wörter „§§ 2a, 3 Absatz 2, § 5 Absatz 1 Satz 2 Halbsatz 2 und Absatz 5, § 9 Absatz 8 und § 22 Absatz 10“ durch die Wörter „§ 2 Absatz 1, § 3 Absatz 2, § 5 Absatz 1 Satz 2 Halbsatz 2 und § 22 Absatz 10“ ersetzt.

cc) In Nummer 4 werden die Wörter „des Flächennutzungsplans oder der Satzung“ durch die Wörter „nach § 6a Absatz 1 Satz 2 oder nach § 10a Absatz 1 Satz 2“ ersetzt.

b) In Absatz 2 Nummer 3 wird die Angabe „des § 6“ durch die Wörter „der §§ 6 und 6a Absatz 1 und 2“ ersetzt.

57. § 217 Absatz 1 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 1 werden die Wörter „den §§ 18, 28 Absatz 3, 4 und 6“ durch die Angabe „§ 18“ ersetzt.

b) In Satz 2 werden nach den Wörtern „Satz 1 ist“ die Wörter „mit Ausnahme der §§ 24 bis 28“ eingefügt.

58. In § 236 Absatz 2 werden die Sätze 1 und 2 aufgehoben.

59. § 237 wird wie folgt gefasst:

#### „§ 237

#### Überleitungsvorschriften für die Bildung von Wohnungseigentum

Rechtsverordnungen von Landesregierungen, die unter Anwendung von § 250 Absatz 1 Satz 6 in der bis zum ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 12 Satz 1] geltenden Fassung erlassen worden sind, gelten auch nach Inkrafttreten von § 250 in der Fassung vom ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 12 Satz 1], bis zu dem in der jeweiligen Rechtsverordnung festgesetzten Zeitpunkt ihres Außerkrafttretens fort.“

60. 244 Absatz 5 wird aufgehoben.

61. § 245d Absatz 2 wird wie folgt gefasst:

„(2) Die Regelung des § 14 Absatz 1a der Baunutzungsverordnung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdiensten dienen, gelten vorbehaltlich des Satzes 2 auch für Bebauungspläne, die auf Grundlage der Baunutzungsverordnung in einer Fassung vor dem 23. Juni 2021 in Kraft getreten sind. Satz 1 gilt nicht, wenn vor dem 23. Juni 2021 die Zulässigkeit fernmelde-technischer Nebenanlagen nach § 14 Absatz 2 Satz 2 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen worden ist. Die Zulässigkeit nach § 14 Absatz 1a der Baunutzungsverordnung in Verbindung mit Satz 1 kann durch Änderung der Bebauungspläne nach Maßgabe der Vorschriften der Baunutzungsverordnung eingeschränkt oder

ausgeschlossen werden; hierauf sind die Vorschriften dieses Gesetzbuchs über die Aufstellung der Bauleitpläne, einschließlich der §§ 14 bis 18, anzuwenden.“

62. In § 245e Absatz 2 Satz 2 werden die Wörter „längstens bis zum“ durch die Wörter „für den in § 15 Absatz 3 Satz 1 genannten Zeitraum, aber nicht über den“ ersetzt und wird nach dem Wort „Windenergieflächenbedarfsgesetzes“ das Wort „hinaus“ eingefügt.

63. § 246 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 2 Satz 3 wird die Angabe „§ 10 Absatz 3“ durch die Wörter „§ 10a Absatz 1 und 2“ ersetzt.

b) In Absatz 6 wird die Angabe „§ 9 Absatz 2d“ durch die Angabe „§ 9a Absatz 1“ ersetzt.

c) Nach Absatz 6 wird folgender Absatz 6a eingefügt:

„(6a) In einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt, das nach § 201a bestimmt ist, kann ein überwiegend der Schaffung von Wohnraum dienender Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.“

d) Absatz 10 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 werden die Wörter „kann in Gewerbegebieten“ durch die Wörter „soll in Gewerbegebieten“ ersetzt.

bb) Folgender Satz wird angefügt:

„Für Anlagen für soziale oder kulturelle Zwecke, die der weiteren Versorgung von Flüchtlingen dienen, gilt Absatz 11 Satz 1 in Gewerbegebieten entsprechend.“

e) Absatz 11 wird wie folgt gefasst:

„(11) Soweit in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 7 der jeweils anwendbaren Fassung der Baunutzungsverordnung, auch in Verbindung mit § 34 Absatz 2, Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zugelassen werden können, gilt § 31 Absatz 1 mit der Maßgabe, dass Anlagen für soziale oder kulturelle Zwecke, die der Unterbringung und weiteren Versorgung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden dienen, dort bis zum Ablauf des 31. Dezember 2027 in der Regel zugelassen werden sollen.“

64. § 246a wird wie folgt gefasst:

#### „§ 246a

#### Überschwemmungsgebiete, überschwemmungsgefährdete Gebiete

Anlässlich einer Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans sollen die in § 5 Absatz 4a bezeichneten Gebiete nach Maßgabe dieser Bestimmung nachrichtlich übernommen und vermerkt werden.“

65. In § 246c Absatz 2 Nummer 3 und Nummer 5 wird jeweils die Angabe „§ 1a Absatz 3“ durch die Angabe „§ 1b Absatz 3“ ersetzt.
66. In § 246d Absatz 5 Satz 2 werden die Wörter „Absätze 1 bis 4“ durch die Wörter „Absätze 2 bis 4“ ersetzt.
67. Nach § 246d wird folgender § 246e eingefügt:

„§ 246e

Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt

In einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt, das nach § 201a bestimmt ist, kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2027 mit Zustimmung der Gemeinde von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften in erforderlichem Umfang abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der nachfolgend genannten Vorhaben dient:

1. der Errichtung eines Wohnzwecken dienenden Gebäudes mit mindestens sechs Wohnungen,
2. der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden Gebäudes, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder
3. der Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage für Wohnzwecke, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.

Im Außenbereich findet Satz 1 nur auf Vorhaben Anwendung, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 Absatz 1 oder § 34 zu beurteilen sind. § 18 Absatz 2 bis 4 des Bundesnaturschutzgesetzes ist anzuwenden. Bei Vorhaben nach den Nummern 18.7 und 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung bleibt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls unberührt. Die Befristung nach Satz 1 bezieht sich nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Verfahren von der Vorschrift Gebrauch gemacht werden kann. Für die Zustimmung der Gemeinde nach Satz 1 gilt § 36 Absatz 2 Satz 2 entsprechend.“

68. Nach § 247 wird folgender § 247a eingefügt:

„§ 247a

Sonderregelungen für Vorhaben zur Versorgung mit Telekommunikationsdiensten

(1) Für Vorhaben im Außenbereich, die der Versorgung mit öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten dienen, gilt § 35 Absatz 1 Nummer 3 mit der Maßgabe, dass die ausreichende Erschließung als gesichert gilt.

(2) In Verfahren zur Genehmigung von Vorhaben, die der Versorgung mit öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten dienen, gilt das Einvernehmen abweichend von § 36 Absatz 2 Satz 2 als erteilt, wenn es nicht innerhalb eines Monats

verweigert wird und die Gemeinde mindestens zwei Monate vor der Antragstellung nach § 7a der Sechszwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu dem Vorhaben gehört worden ist.“

69. § 249 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 2 Satz 3 werden nach dem Wort „Feststellung“ die Wörter „; die Rechtsfolgen der Sätze 1 und 2 treten nicht ein bei Vorhaben, für die der Antrag auf Zulassung bei der zuständigen Behörde vor dem Zeitpunkt der Feststellung nach Satz 1 eingegangen ist“ eingefügt.
- b) In Absatz 5 Satz 1 werden die Wörter „in Flächennutzungsplänen“ durch die Wörter „oder Festsetzungen in Bauleitplänen“ ersetzt.
- c) Nach Absatz 5 wird folgender Absatz 5a eingefügt:
- d) „(5a) Auf Vorhaben nach § 35 Absatz 1 Nummer 5, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Windenergie dienen, in Gebieten, die in einem Raumordnungsplan als Vorrang- oder Eignungsgebiete für diese Vorhaben als Ziel der Raumordnung ausgewiesen sind, sind die Vorschriften über die Veränderungssperre und die Vorschriften über die Zurückstellung von Baugesuchen nicht anzuwenden. Veränderungssperren in Gebieten nach Satz 1, die vor dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 12 Satz 1], aber nach deren Ausweisung als Vorrang- oder Eignungsgebiet in Kraft getreten sind, treten am ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 12 Satz 1] außer Kraft; eine vor dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 12 Satz 1] ergangene Zurückstellung eines Vorhabens nach § 35 Absatz 1 Nummer 5, das der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Windenergie dient, in einem Gebiet nach Satz 1, das vor der Entscheidung über die Zurückstellung als Vorrang- oder Eignungsgebiet ausgewiesen worden ist, wird am ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 12 Satz 1] unwirksam.“ In Absatz 8 werden die Wörter „§ 9 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2“ durch die Wörter „§ 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2“ ersetzt.

70. § 250 Absatz 1 wird wie folgt geändert:

- a) In Satz 1 wird die Angabe „§ 201a Satz 3 und 4“ durch die Angabe „§ 201a Absatz 1 Satz 3 und 4“ ersetzt.
- b) In Satz 3 wird die Angabe „2025“ durch die Angabe „2027“ ersetzt.
- c) Satz 6 wird gestrichen.

71. Die Anlage 1 wird wie folgt gefasst:

## „Anlage 1

(zu § 2 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2, Absatz 2 und § 4c)

### 1. Festlegung des Untersuchungsrahmens

Für die Erstellung des Umweltberichts nach § 2 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2, Satz 3 und Absatz 3 legt die Gemeinde wie folgt fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist:

- a) Der Umweltbericht enthält die Angaben, die mit zumutbarem Aufwand ermittelt werden können und unter Berücksichtigung von gegenwärtigem Wissensstand, der Gemeinde bekannten Äußerungen der Öffentlichkeit, allgemein anerkannten



Prüfmethoden, Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans sowie dessen Stellung im Entscheidungsprozess. Das gilt auch für die Erfüllung der Anforderungen nach § 13 Absatz 1 Satz 1 des Bundes-Klimaschutzgesetzes.

b) Ist der Bauleitplan Bestandteil eines mehrstufigen Planungs- und Zulassungsprozesses, soll zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen im Plan bestimmt werden, auf welcher der Stufen dieses Prozesses bestimmte Umweltauswirkungen schwerpunktmäßig geprüft werden sollen.

c) Wurde eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren oder einem anderen Verfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche erhebliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen sowie auf erforderliche Aktualisierungen und Vertiefungen beschränkt werden.

## 2. Allgemeine Bestandteile des Umweltberichts

Der Umweltbericht hat vorbehaltlich der Nummer 1 folgende Bestandteile:

a) Eine Einleitung mit folgenden Angaben:

aa) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben;

bb) Darstellung der auf Ebene der Europäischen Union sowie in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden;

b) eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 2 Satz 1 ermittelt wurden; hierzu gehören folgende Angaben:

aa) eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, sowie dessen voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse abgeschätzt werden kann;

bb) eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung;

cc) eine Beschreibung und Erläuterung der im Plan enthaltenen Vorkehrungen und Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen;

dd) in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind, und die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl;

ee) eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1c Absatz 3 Nummer 10; zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen können die vorhandenen Ergebnisse anderer rechtlich vorgeschriebener Prüfungen genutzt werden; soweit angemessen, sollte diese Beschreibung Maßnahmen zur Verhinderung oder

Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle erfassen;

c) zusätzliche Angaben:

aa) eine Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse,

bb) eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt,

cc) eine allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage.

### 3. Vorhabenbezogene Bestandteile des Umweltberichts

Soweit der Plan zugleich ein Vorhaben zulässt oder dafür einen Rahmen setzt, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt,

a) enthält die Prognose nach Nummer 2 Buchstabe b Doppelbuchstabe bb soweit möglich, eine Beschreibung der möglichen erheblichen direkten und etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplante Vorhaben während der Bau- und Betriebsphase infolge

aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,

bb) des Energiebedarfs- und Energieverbrauchs sowie der Nutzung von Rohstoffen,

cc) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei, soweit möglich, die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,

dd) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,

ee) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,

ff) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),

gg) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umwelrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,

hh) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen während der Bau- und Betriebsphase) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,

ii) der eingesetzten Techniken und Stoffe;

b) ist dem Bericht zusätzlich eine Referenzliste der Quellen beizufügen, die für die enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.“

72. Die Anlage 2 wird wie folgt geändert:

a) Nach Nummer 2.6.4 werden folgende Nummern eingefügt:

„2.6.5 Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes,

2.6.6 geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes,“.

b) Die bisherigen Nummern 2.6.5 bis 2.6.9 werden die Nummern 2.6.7 bis 2.6.11.

## Artikel 2

### Änderung der Baunutzungsverordnung

Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:

a) Die Angabe zu § 2 wird wie folgt gefasst:

„§ 2 (weggefallen)“.

b) Nach der Angabe zu § 19 wird folgende Angabe eingefügt:

„§ 19a Versiegelungsfaktor“.

c) Nach der Angabe zu § 20 wird folgende Angabe eingefügt:

„§ 20a Verkaufsflächenzahl, zulässige Verkaufsfläche“.

d) Nach der Angabe zu § 25g wird folgende Angabe eingefügt:

„§ 25h Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung“.

2. § 1 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

aa) Die Nummer 1 wird aufgehoben.

bb) Die bisherigen Nummern 2 bis 12 werden die Nummern 1 bis 11.

b) In Absatz 3 Satz 2 wird die Angabe „§§ 2 bis 14“ durch die Angabe „§§ 3 bis 14“ ersetzt.

c) In Absatz 5 und 6 in dem Satzteil vor Nummer 1 wird jeweils die Angabe „§§ 2 bis 9“ durch die Angabe „§§ 3 bis 9“ ersetzt.

- d) In Absatz 7 werden in dem Satzteil vor Nummer 1 die Wörter „, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9 Absatz 3 des Baugesetzbuchs),“ gestrichen.
  - e) In Absatz 9 werden die Wörter „Wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, kann im Bebauungsplan“ durch die Wörter „Im Bebauungsplan kann“ ersetzt.
  - f) In Absatz 10 Satz 1 wird die Angabe „§§ 2 bis 9“ durch die Angabe „§§ 3 bis 9“ ersetzt.
3. § 2 wird aufgehoben.
4. In § 3 Absatz 4 wird die Angabe „§§ 2, 4 bis 7“ durch die Angabe „§§ 4 bis 7“ ersetzt.
5. § 4a wird wie folgt geändert:
- a) Absatz 3 wird wie folgt geändert:
    - aa) Nach Nummer 1 wird folgende Nummer 2 eingefügt:

„2. Musikclubs,“.
    - bb) Die bisherigen Nummern 2 und 3 werden die Nummern 3 und 4.
  - b) In Absatz 4 werden in dem Satzteil vor Nummer 1 die Wörter „, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9 Absatz 3 des Baugesetzbuchs),“ gestrichen.
6. § 5 Absatz 3 wird wie folgt gefasst:
- „(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
- 1. Musikclubs,
  - 2. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 3.“
7. § 6 wird wie folgt geändert:
- a) Absatz 2 wird wie folgt geändert:
    - aa) Nach Nummer 3 wird folgende Nummer 4 eingefügt:

„4. Musikclubs,“.
    - bb) Die bisherigen Nummern 4 bis 8 werden die Nummern 5 bis 9.
    - cc) In der neuen Nummer 9 werden die Wörter „§ 4a Absatz 3 Nummer 2“ durch die Wörter „§ 4a Absatz 3 Nummer 3“ ersetzt.
  - b) In Absatz 3 werden die Wörter „§ 4a Absatz 3 Nummer 2“ durch die Wörter „§ 4a Absatz 3 Nummer 3“ und die Wörter „Absatz 2 Nummer 8“ durch die Wörter „Absatz 2 Nummer 9“ ersetzt.
8. § 6a Absatz 2 wird wie folgt geändert:
- a) Nach Nummer 3 wird folgende Nummer 4 eingefügt:

„4. Musikclubs,“.

b) Die bisherigen Nummern 4 und 5 werden die Nummern 5 und 6.

9. § 7 wird wie folgt geändert:

a) Dem Absatz 1 wird folgender Satz angefügt:

„Sie dienen auch dem Wohnen, soweit der Bebauungsplan dies festsetzt.“

b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

aa) Nach Nummer 2 wird folgende Nummer 3 eingefügt:

„3. Musikclubs,“.

bb) Die bisherigen Nummern 3 bis 7 werden die Nummern 4 bis 8.

c) Absatz 3 wird wie folgt geändert:

aa) In Nummer 1 werden die Wörter „Absatz 2 Nummer 5“ durch die Wörter „Absatz 2 Nummer 6“ ersetzt.

bb) In Nummer 2 werden die Wörter „Absatz 2 Nummer 6 und 7“ durch die Wörter „Absatz 2 Nummer 7 und 8“ ersetzt.

d) In Absatz 4 werden in dem Satzteil vor Nummer 1 die Wörter „, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9 Absatz 3 des Baugesetzbuchs),“ gestrichen.

10. § 8 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 2 Nummer 1 werden nach den Wörtern „solarer Strahlungsenergie oder Windenergie,“ die Wörter „Anlagen zur Herstellung oder Speicherung von Wasserstoff sowie Anlagen zum Betrieb von Elektrizitätsversorgungsnetzen,“ eingefügt.

b) Absatz 3 wird wie folgt geändert:

aa) Nach Nummer 2 wird folgende Nummer 3 eingefügt:

„3. Musikclubs,“.

bb) Die bisherige Nummer 3 wird die Nummer 4.

11. § 9 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 2 Nummer 1 werden nach den Wörtern „solarer Strahlungsenergie oder Windenergie,“ die Wörter „Anlagen zur Herstellung oder Speicherung von Wasserstoff sowie Anlagen zum Betrieb von Elektrizitätsversorgungsnetzen,“ eingefügt.

b) Absatz 3 wird wie folgt geändert:

aa) In Nummer 2 wird der Punkt am Ende durch ein Komma ersetzt.

bb) Folgende Nummer 3 wird angefügt:

„3. Musikclubs.“

12. § 11 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 wird die Angabe „§§ 2 bis 10“ durch die Angabe „§§ 3 bis 10“ ersetzt.
- b) Absatz 2 Satz 2 wird wie folgt gefasst:

„Als sonstige Sondergebiete kommen insbesondere in Betracht:

1. Gebiete für den Fremdenverkehr, wie Kurgelände und Gebiete für die Fremdenbeherbergung, auch mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits,
2. Gebiete für Musikclubs,
3. Ladengebiete,
4. Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe,
5. Gebiete für Messen, Ausstellungen und Kongresse,
6. Hochschulgebiete,
7. Klinikgebiete,
8. Hafengebiete,
9. Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Windenergie und solare Strahlungsenergie, dienen, einschließlich der unmittelbaren Nutzung der erneuerbaren Energien durch Anlagen zur Herstellung oder Speicherung von Wasserstoff sowie Anlagen zum Betrieb von Elektrizitätsversorgungsnetzen.“

- c) Dem Absatz 3 wird folgender Satz angefügt:

„Bei Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben, deren Warenangebot im Wesentlichen Lebensmittel oder sonstige Waren zur Deckung des täglichen Bedarfs sind, besteht bei einer Überschreitung der Geschossfläche nach Satz 3 ein wesentlicher Anhaltspunkt für das Nichtvorliegen von Auswirkungen im Sinne des Satzes 2, wenn die Betriebe der verbrauchernahen Versorgung dienen.“

13. § 12 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 2 werden die Wörter „Kleinsiedlungsgebieten,“ gestrichen.
- b) Absatz 3 wird wie folgt gefasst:

„(3) Unzulässig sind Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 Tonnen sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge in allgemeinen Wohngebieten.“

- c) In Absatz 4 Satz 1 und Absatz 5 Satz 1 werden die Wörter „, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9 Absatz 3 des Baugesetzbuchs),“ gestrichen.

14. Die §§ 13 und 13a werden wie folgt gefasst:

„§ 13

Gebäude und Räume für freie Berufe

Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind in den Baugebieten nach den §§ 3 und 4 Räume, in den Baugebieten nach den §§ 4a bis 9 auch Gebäude zulässig.

§ 13a

Ferienwohnungen

Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen), gehören unbeschadet des § 10 in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben nach § 4 Absatz 3 Nummer 2 oder zu den Gewerbebetrieben nach § 4a Absatz 2 Nummer 3, § 5 Absatz 2 Nummer 6, § 5a Absatz 2 Nummer 7, § 6 Absatz 2 Nummer 5, § 6a Absatz 2 Nummer 5 und § 7 Absatz 2 Nummer 4. Abweichend von Satz 1 können Räume nach Satz 1 in den übrigen Fällen insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Absatz 3 Nummer 1, § 4a Absatz 2 Nummer 2, § 5 Absatz 2 Nummer 5, § 5a Absatz 2 Nummer 6, § 6 Absatz 2 Nummer 3, § 6a Absatz 2 Nummer 3 und § 7 Absatz 2 Nummer 2 oder zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 3 Absatz 3 Nummer 3 gehören.“

15. § 14 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 Satz 1 wird die Angabe „§§ 2 bis 13“ durch die Angabe „§§ 3 bis 13“ ersetzt.
- b) Absatz 1a wird wie folgt geändert:
  - aa) Die Angabe „§§ 2 bis 11“ wird durch die Angabe „§§ 3 bis 11“ ersetzt und das Wort „Telekommunikationsdienstleistungen“ wird durch die Wörter „Telekommunikationsdiensten dienen, und Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität“ ersetzt.
  - bb) Folgender Satz wird angefügt:

„Dies gilt auch für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht Absatz 1 Satz 1 Anwendung findet.“
- c) Absatz 2 wird wie folgt geändert:
  - aa) In Satz 1 wird das Wort „Elektrizität“ gestrichen.
  - bb) Satz 2 wird gestrichen.
- d) In Absatz 3 Satz 1 wird die Angabe „§§ 2 bis 13“ durch die Angabe „§§ 3 bis 13“ ersetzt.
- e) In Absatz 4 Satz 1 werden nach der Angabe „§ 249a Absatz 4“ die Wörter „des Baugesetzbuchs“ eingefügt.

16. § 15 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 wird die Angabe „§§ 2 bis 14“ durch die Angabe „§§ 3 bis 14“ ersetzt.
- b) In Absatz 2 werden die Wörter „§ 1 Absatz 5 des Baugesetzbuchs“ durch die Wörter „§ 1b Absatz 1 des Baugesetzbuchs“ ersetzt.

17. § 16 Absatz 2 wird wie folgt geändert:

- a) Nach Nummer 1 wird folgende Nummer 2 eingefügt:

„2. des Versiegelungsfaktors,“.

- b) Die bisherigen Nummern 2 bis 4 werden die Nummern 3 bis 5 und in der neuen Nummer 5 wird der Punkt am Ende durch ein Komma ersetzt.

- c) Folgende Nummer 6 wird angefügt:

„6. der Verkaufsflächenzahl oder der Größe der Verkaufsfläche.“

18. § 17 wird wie folgt gefasst:

„§ 17

Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 bestehen, auch wenn eine Geschossflächenzahl oder eine Baumassenzahl nicht dargestellt oder festgesetzt wird, folgende Orientierungswerte für Obergrenzen:

	1	2	3	4
	Baugebiet	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	Baumassenzahl (BMZ)
in	reinen Wohngebieten (WR) allgemeinen Wohngebieten (WA) Ferienhausgebieten	0,4	1,2	-
in	besonderen Wohngebieten (WB)	0,6	1,6	-
in	Dorfgebieten (MD) Mischgebieten (MI) dörflichen Wohngebieten (MDW)	0,6	1,2	-
in	urbanen Gebieten (MU)	0,8	3,0	-
in	Kerngebieten (MK)	1,0	3,0	-
in	Gewerbegebieten (GE) Industriegebieten (GI) sonstigen Sondergebieten	0,8	2,4	10,0
in	Wochenendhausgebieten	0,2	0,2	-

In Wochenendhausgebieten und Ferienhausgebieten dürfen die Orientierungswerte für Obergrenzen nach Satz 1 nicht überschritten werden.“

- 19. In § 19 Absatz 5 werden nach dem Wort „Windenergie“ die Wörter „sowie von Anlagen zur Herstellung oder Speicherung von Wasserstoff sowie Anlagen zum Betrieb von Elektrizitätsversorgungsnetzen“ eingefügt.



20. Nach § 19 wird folgender § 19a eingefügt:

„§ 19a

Versiegelungsfaktor

(1) Der Versiegelungsfaktor gibt die maximal zulässige durchschnittliche Wasserundurchlässigkeit je Quadratmeter an bezogen auf die Fläche des Baugrundstücks im Sinne des § 19 Absatz 3 oder eines im Bebauungsplan zu bestimmenden Teils dieser Fläche (Bezugsfläche).

(2) Für die Ermittlung des Versiegelungsfaktors wird die Wasserundurchlässigkeit innerhalb der Bezugsfläche anteilig wie folgt berücksichtigt:

1. unversiegelte Flächen, beispielsweise Rasenflächen, mit dem Faktor 0,0;
2. schwachversiegelte Flächen, beispielsweise mit Rasengittersteinen oder mit Ökopflaster befestigte Flächen und die Grundflächen baulicher Anlagen mit Retentionsgründächern mit dem Faktor 0,3;
3. teilversiegelte Flächen, beispielsweise mit Pflaster und Platten ohne Fugenverguss sowie mit Rasenfugenpflaster befestigte Flächen und die Grundflächen baulicher Anlagen mit Gründächern mit dem Faktor 0,6;
4. vollversiegelte Flächen, beispielsweise mit Beton, Asphalt oder Pflaster mit Fugenverguss befestigte Flächen und die Grundflächen baulicher Anlagen mit sonstigen Dächern sowie Flächen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3, mit dem Faktor 1,0.

Für andere Versiegelungsarten gilt derjenige der vorgenannten Faktoren, der dem Wasserundurchlässigkeitsgrad am nächsten kommt.

(3) Als Gründächer gelten Intensiv- oder Extensivbegrünungen ab einer Substratschicht mit 10 Zentimeter Stärke. Als Retentionsgründächer gelten Gründächer nach Satz 1 mit einem Retentionsraum unterhalb dem Gründachaufbau, in dem sich mindestens 0,1 Kubikmeter Niederschlagswasser je Quadratmeter Grundfläche anstauen und gedrosselt wieder ableiten lässt.“

21. § 20 Absatz 1 wird wie folgt gefasst:

„(1) Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,4 Meter über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,3 Metern haben. Die Gemeinde kann im Bebauungsplan festsetzen, dass ein gegenüber mindestens einer Außenwand zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) oder das oberste Geschosse im Dachraum nur dann Vollgeschosse sind, wenn sie eine lichte Höhe von mindestens 2,3 Metern über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses haben. Die Gemeinde kann im Bebauungsplan festsetzen, dass Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung von Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung dienen, keine Vollgeschosse sind.“

22. Nach § 20 wird folgender § 20a eingefügt:

„§ 20a

Verkaufsflächenzahl, zulässige Verkaufsfläche

(1) Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Absatz 3 zulässig sind.

(2) Die Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der üblicherweise die Verkäufe abgewickelt werden. Dazu gehören insbesondere Kassenzone, Gänge, Schaufenster und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände sowie innerhalb der Verkaufsräume befindliche und diese miteinander verbindende Treppen und Aufzüge; die Verkehrsflächen außerhalb des absperrbaren Bereichs sind nicht anzurechnen. Im Bebauungsplan können nähere Bestimmungen über die Ermittlung der Verkaufsfläche getroffen werden.“

23. Nach § 25g wird folgender § 25h eingefügt:

„§ 25h

Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung

Ist der Entwurf eines Bauleitplans vor dem ... [einfügen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 12 Satz 1] nach § 3 Absatz 2 des Baugesetzbuchs in der vor dem ... [einfügen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 12 Satz 1] geltenden Fassung oder nach § 3 Absatz 1 des Planungssicherstellungsgesetzes im Internet veröffentlicht worden, so ist auf ihn diese Verordnung in der bis zum ... [einfügen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 12 Satz 1] geltenden Fassung anzuwenden. Satz 1 gilt insbesondere auch für die Begriffsbestimmungen im Zweiten Abschnitt. Das Recht der Gemeinde, das Verfahren zur Aufstellung des Bauleitplans erneut einzuleiten, bleibt unberührt.“

## Artikel 3

### Änderung der Planzeichenverordnung

Die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. In § 1 Absatz 1 Satz 1 werden nach dem Wort „Karten“ ein Komma und die Wörter „auch in elektronischer Form,“ eingefügt.
2. Die Anlage wird wie folgt geändert:
  - a) In Nummer 1.5. wird das Wort „besonderen“ gestrichen.
  - b) Nach Nummer 2.8. werden folgende Nummern eingefügt:

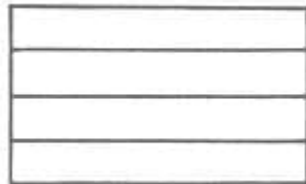
„2.9. Versiegelungsfaktor		
VSF mit Dezimalzahl	z. B.	<b>VSF 0,5</b>
2.10. Zulässige Verkaufsfläche		
VKF mit Flächenangabe	z. B.	<b>VKF 800 m<sup>2</sup>“.</b>
  - c) In den Nummern 6 und 6.4 wird Angabe „Abs. 6“ durch die Angabe „Abs. 8“ ersetzt.

d) Nummer 7 wird wie folgt gefasst:

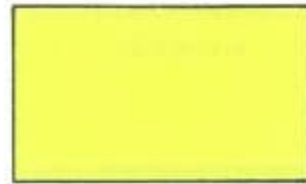
„7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Ablagerung, für Schmutzwasserbeseitigung sowie Flächen und bauliche Maßnahmen zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

(§ 5 Absatz 2 Nummer 2 Buchstabe b, Nummer 4 und Absatz 4, § 9 Absatz 1 Nummer 12, 14 und Absatz 8 BauGB)

schwarz/weiß



farbig



Im Bebauungsplan kann die farbige Flächensignatur auch als Randsignatur verwendet werden. Zweckbestimmung bzw. Anlagen und Einrichtungen:

Elektrizität		Schmutzwasser	
Gas		Abfall	
Fernwärme		Ablagerung	
Wasser		Niederschlagswasser	
Erneuerbare Energien		Kraft-Wärme-Kopplung	

Die vorstehenden Zeichen können bei Bedarf durch Buchstaben ergänzt werden.

Im Flächennutzungsplan können die vorstehenden Zeichen zur Kennzeichnung der Lage auch ohne Flächendarstellung verwendet werden.“

- e) In den Nummern 8., 9., 10., 11., 12., 13., 13.1. Zeile 1 und 2, 13.2., 13.2.1., 13.2.2., 13.3., 14., 14.2., 14.3. und 15.5. wird jeweils die Angabe „Abs. 6“ durch die Angabe „Abs. 8“ ersetzt.
- f) In Nummer 15.6 werden die Wörter „(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)“ durch die Wörter „§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB“ ersetzt.
- g) In den Nummern 15.7., 15.8. Zeile 1 und 2 und 15.9 wird jeweils die Angabe „Abs. 6“ durch die Angabe „Abs. 8“ ersetzt.
- h) In Nummer 15.10. werden die Wörter „(§ 9 Abs. 2 und 6 BauGB)“ durch die Wörter „§ 9 Abs. 3 und 8 BauGB“ ersetzt.
- i) In Nummer 15.11. werden die Wörter „(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)“ durch die Wörter „§ 9 Abs. 7 Nr. 1 und Abs. 8 BauGB“ ersetzt und werden die Wörter „(§ 9 Abs. 5 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB)“ durch die Wörter „§ 9 Abs. 7 Nr. 2 und Abs. 8 BauGB“ ersetzt.
- j) Nach Nummer 15.11. wird folgende Nummer 15.12. eingefügt:

„15.12. Umgrenzung der Gebiete, bei deren Bebauung bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen zur Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung und Besonnung getroffen werden müssen

(§ 9 Absatz 1 Nummer 27 BauGB)

schwarz/weiß



Im Bebauungsplan sind die Maßnahmen innerhalb der Flächen näher zu bestimmen.“

- k) Die bisherige Nummer 15.12. wird die Nummer 15.13. und die Angabe „Abs. 6“ wird durch die Angabe „Abs. 8“ ersetzt.
- l) Die bisherige Nummer 15.13 wird die Nummer 15.14. und die Angabe „Abs. 7“ durch die Angabe „Abs. 10“ ersetzt.
- m) Die bisherige Nummer 15.14. wird die Nummer 15.15.

## Artikel 4

### Änderung der Immobilienwertermittlungsverordnung

In § 53 Absatz 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805) wird die Angabe „31. Dezember 2024“ durch die Angabe „31. Dezember 2027“ ersetzt.

## Artikel 5

### Änderung des Raumordnungsgesetzes

Das Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Raumordnungsgesetzes und anderer Vorschriften vom 22. März 2023 (BGBl. I Nr. 88) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 2 Absatz 2 wird wie folgt geändert:
  - a) Nummer 2 wird wie folgt geändert:
    - aa) Nach Satz 5 wird folgender Satz eingefügt:

„Die weitere Zerschneidung der freien Landschaft sowie von Wald- und Moorflächen ist dabei so weit wie möglich zu vermeiden.“
    - bb) Der bisherige Satz 7 wird aufgehoben.
  - b) In Nummer 4 Satz 4 wird nach dem Wort „Rohstoffen“ das Wort „verbrauchsnahe“ eingefügt.
  - c) Nummer 6 Satz 4 wird aufgehoben.
2. In § 13 Absatz 5 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe b wird nach dem Wort „wie“ das Wort „verbrauchsnahe“ eingefügt.

## Artikel 6

### Änderung der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung

In § 7 Absatz 1 Satz 1 der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung vom 29. August 2002 (BGBl. I S. 3478), die zuletzt durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. Juli 2021 (BGBl. I S. 3146) geändert worden ist, werden in dem Satzteil vor Nummer 1 vor dem Wort „Baunutzungsverordnung“ die Wörter „jeweils anwendbaren Fassung der“ eingefügt.

## Artikel 7

### Änderung der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure

Die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure vom 10. Juli 2013 (BGBl. I S. 2276), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. In § 17 Absatz 1 werden die Wörter „§ 1 Absatz 2 des Baugesetzbuches“ durch die Wörter „§ 1a Absatz 1 des Baugesetzbuches“ ersetzt.
2. In § 19 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 werden die Wörter „öffentliche Auslegung nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches“ durch die Wörter „Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 des Baugesetzbuches“ ersetzt.

3. In Nummer 2 der Anlage 2 und in Nummer 2 der Anlage 3 werden jeweils die Wörter „**öffentlichen Auslegung**“ durch die Wörter „**Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 des Baugesetzbuches**“ ersetzt.

## **Artikel 8**

### **Änderung des Wasserhaushaltsgesetzes**

In § 78 Absatz 3 Satz 1 in dem Satzteil vor Nummer 1, in § 78b Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 und in § 78d Absatz 6 in dem Satzteil vor Nummer 1 des Wasserhaushaltsgesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, werden jeweils die Wörter „**§ 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches**“ durch die Wörter „**§ 1 Absatz 5 des Baugesetzbuches**“ ersetzt.

## **Artikel 9**

### **Änderung des Windenergieflächenbedarfsgesetzes**

In § 6 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 des Windenergieflächenbedarfsgesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist, werden die Wörter „**§ 2 Absatz 4 des Baugesetzbuchs**“ durch die Wörter „**§ 2 Absatz 2 des Baugesetzbuchs**“ ersetzt.

## **Artikel 10**

### **Änderung des Grundstücksverkehrsgesetzes**

In § 8 Nummer 1 des Grundstücksverkehrsgesetzes in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 7810-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 108 des Gesetzes vom 17. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2586) geändert worden ist, werden die Wörter „**§ 1 Abs. 2 des Baugesetzbuchs**“ durch die Wörter „**§ 1a Absatz 1 des Baugesetzbuchs**“ ersetzt.

## **Artikel 11**

### **Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes**

In § 11 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist, werden die Wörter „**§ 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches**“ durch die Wörter „**§ 1 Absatz 5 des Baugesetzbuches**“ ersetzt.

## **Artikel 12**

### **Inkrafttreten**

Dieses Gesetz tritt vorbehaltlich der Sätze 2 und 3 am Tag nach der Verkündung in Kraft. Artikel 5 dieses Gesetzes tritt am ... [einsetzen: Datum desjenigen Tages des sechsten auf den Monat der Verkündung folgenden Kalendermonats, dessen Zahl mit der des Tages der Verkündung übereinstimmt, oder, wenn es einen solchen Kalendertag nicht gibt, Datum des ersten Tages des darauffolgenden Kalendermonats] in Kraft. Artikel 4 tritt am 1. Januar 2025 in Kraft.

## **Begründung**

### **A. Allgemeiner Teil**

#### **I. Zielsetzung und Notwendigkeit der Regelungen**

Das Bauplanungsrecht ist derzeit einem hohen Reformdruck ausgesetzt, der sich aus unterschiedlichen Entwicklungen speist. Der Wohnungsmarkt ist vor allem in vielen urbanen Räumen nach wie vor angespannt. Generell ist die Neubautätigkeit infolge der wirtschaftlichen Entwicklungen im Immobilienbereich und auf den Finanzmärkten gedämpft. Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) hat hierzu zu Beginn des Jahres 2022 das „Bündnis für bezahlbaren Wohnraum“ ins Leben gerufen; aus dem Bündnisprozess ist ein Maßnahmenpaket hervorgegangen. Zur Stabilisierung der aktuellen konjunkturellen Lage in der Bau- und Immobilienwirtschaft wurde dieses im September 2023 durch Maßnahmen zur Förderung von Investitionen in den Wohnungsbau ergänzt, zudem haben Bund und Länder im November 2023 einen Pakt für Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung geschlossen. Des Weiteren enthält auch die am 17. Juli 2024 von der Bundesregierung beschlossene „Wachstumsinitiative – neue wirtschaftliche Dynamik für Deutschland“ Maßnahmen zur Senkung der Baukosten und zur Stärkung des Wohnungsneubaus. Für das Baugesetzbuch sollen die Prüf- und Regelungsaufträge – soweit nicht schon Teil der bereits in Kraft getretenen, vorgezogenen Novellierungen des BauGB – mit dem vorliegenden Gesetz umgesetzt werden.

Ein weiterer Anlass für die Überarbeitung des Bauplanungsrechts sind die ökologischen Veränderungen. Neben dem fortschreitenden Verlust der biologischen Vielfalt machen sich insbesondere die Folgen des Klimawandels immer stärker bemerkbar. Lange Hitzeperioden führen vielerorts zu gesundheitlichen und ökologischen Belastungen, zudem nimmt Trockenheit in vielen Regionen zu. Durch verdichtete Bebauung können diese Effekte verstärkt werden. Linderung können Maßnahmen zur Klimaanpassung bieten, neben städtebaulichen Optimierungen etwa der Gebäudeanordnung sind hier insbesondere auch eine Stärkung von Grün- und Wasserflächen sowohl beim Neubau als auch im Bestand von Bedeutung, beispielsweise auch in Form von Fassaden- und Dachbegrünungen sowie gezielten Bepflanzungen. Darüber hinaus erhöht der Klimawandel Starkregen- und Hochwassergefahren. Zur Vorbeugung können hier Konzepte der wassersensiblen Stadtentwicklung dienen, wonach die Versickerung, der Rückhalt und die Verdunstung von Wasser in urbanen Räumen stärker ermöglicht werden soll. Diese Ansätze zur Stärkung der Resilienz müssen bei der Planung von neuen Quartieren stärker als bislang mitgedacht werden. Auch im Bestand müssen Verbesserungen erreicht werden.

Die Innenstädte erfahren eine Transformation. Waren hier bislang Einzelhandels- und Büroflächen vorherrschend, führt die Verlagerung zum Online-Handel und ins Home-Office nun zu Leerständen und einem Funktionsverlust. Städte und Gemeinden entwickeln aktuell alternative Nutzungskonzepte. Das Planungsrecht sollte diese Transformation unterstützen und fördern. Hierbei werden die Anregungen aus dem beim BMWSB angesiedelten „Beirat Innenstadt“ berücksichtigt.

Trotz dieser berechtigten Interessen und Anforderungen soll das Recht der Bauleitplanung nicht überfrachtet werden, sondern für die Kommunen handhabbar bleiben. Dies kann nur gelingen, wenn sich fachrechtliche Anforderungen, Ergebnisse aus Fachplanungen und die letztlich alles integrierende Bauleitplanung in ihren Aufgabenstellungen und Wirkungen einseitig klar voneinander unterscheiden und andererseits sinnvoll ergänzen.



All diese unterschiedlichen Herausforderungen sollen mit der vorliegenden Novelle unter Rückbindung an die Neue Leipzig-Charta mit ihren drei Dimensionen der „gerechten, der grünen und der produktiven Stadt“ adressiert und zu einem stimmigen Gesamtkonzept zusammgeführt werden.

Die "Neue Leipzig-Charta: Die transformative Kraft der Städte für das Gemeinwohl" von 2020 ist das zeitgemäße europäische strategische Grundsatz- und Rahmendokument für eine nachhaltige, integrierte Stadtentwicklungspolitik. Mit dem integrierten, partizipativen, gemeinwohlorientierten, ebenenübergreifenden und ortsbezogenen Ansatz benennt die Neue Leipzig-Charta Prinzipien, die Städten helfen, resilient und anpassungsfähig zu werden.

Die Neue Leipzig-Charta fordert die Stärkung der kommunalen Handlungsfähigkeit, um lokale Lösungen für globale Herausforderungen finden zu können. Dafür ist die Unterstützung durch die europäische, nationale und regionale Ebene notwendig. Bereits heute gehen viele Kommunen beispielgebend voran und setzen eine gemeinwohlorientierte, transformative Stadtentwicklungspolitik zu Gunsten von gerechten, produktiven und grünen Städten im Sinne der Neuen Leipzig-Charta um. Mit der Neuen Leipzig-Charta werden die Städte darin gestärkt und unterstützt, innovative Lösungen zu entwickeln, um die Lebensqualität vor Ort langfristig und nachhaltig zu erhalten und zu verbessern.

Daneben soll dieses Gesetz die zahlreichen, aufgrund von drängenden Einzelanliegen erforderlichen und in dieser Legislaturperiode zeitlich vorgezogenen Änderungen des BauGB systematisch abrunden. Hierbei werden die Ergebnisse der durch das BMWStB beauftragten Expertengespräche zur BauGB-Novelle aus dem ersten Halbjahr 2023 berücksichtigt (Bunzel/Krusenotto, Fachexperten-Gespräche 2023 zur Modernisierung des Städtebaurechts im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, <https://repository.difu.de/handle/difu/68>, zuletzt abgerufen am 21.03.2024).

Dieser Entwurf steht im Kontext der gefährdeten rechtzeitigen Erreichung der Ziele der Resolution der Generalversammlung der Vereinten Nationen vom 25. September 2015 „Transformation unserer Welt: die UN-Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung“ und trägt insbesondere zur Erreichung des Nachhaltigkeitsziels 11 bei, Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig zu gestalten.

## **II. Wesentlicher Inhalt des Entwurfs**

In diesem Gesetzentwurf werden unterschiedliche Rechtsänderungen vorgeschlagen, um die vorgenannten Regelungsziele umzusetzen. So sollen die mit dem Baulandmobilisierungsgesetz im Jahr 2021 eingeführten Instrumente weiterentwickelt und entfristet bzw. verlängert werden. Es sollen weitere Flexibilisierungen für den Wohnungsbau eingeführt werden, und zwar sowohl im Geltungsbereich von Bebauungsplänen als auch im unbeplanten Innenbereich. Außerdem soll das Instrument des Vorhaben- und Erschließungsplans praxisgerechter ausgestaltet werden.

Zudem sollen die Regelungen für die Aufstellung von Bauleitplänen modernisiert und gestrafft werden. Die Neusystematisierung der bisherigen §§ 1 bis 2a des BauGB und insbesondere die Bündelung der zu berücksichtigenden Belange anhand der von der Neuen Leipzig-Charta geprägten drei Dimensionen einer nachhaltigen Stadtentwicklung soll den Gemeinden Struktur und Orientierung vorgeben.

Die Regelungen zu Umweltprüfung und Umweltbericht in § 2 und der Anlage 1 BauGB werden überarbeitet, um einen überobligatorischen Aufwand in Zukunft möglichst zu vermeiden. Schließlich soll der Aspekt Klimaanpassung zum Schutz vor Hitzebelastung und Starkregen sowie die Verankerung der „dreifachen Innenentwicklung“ sowohl in der

Bauleitplanung als auch im Rahmen der Vorschriften über die Zulässigkeit von Vorhaben gestärkt werden.

Erleichterungen zugunsten einer stärkeren Nutzungsmischung werden durch die Möglichkeit der Öffnung der Kerngebiete für das Wohnen eingeführt. Die Verfahrensdigitalisierung soll durch die Verwendung des Datenstandards XPlanung im Rahmen der Planung und durch eine digitalisierte Planbekanntmachung gestärkt werden.

Im Bereich der Bodenordnung und im besonderen Städtebaurecht sollen die vorhandenen Instrumente einerseits zum effektiveren Einsatz für die Schaffung von Wohnraum erweitert und verbessert werden. Dies umfasst etwa die Einbeziehung einer bestimmten Konstellation im Vorfeld sogenannter „*Share Deals*“ in die Vorkaufsrechtsausübung. Zudem wird den Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten die Möglichkeit gegeben, durch einen sozialen Flächenbeitrag im Rahmen der Umlegung bessere Voraussetzungen für die Errichtung bezahlbaren Wohnraums zu schaffen. Das Baugebot wird in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten durch die Einführung einer Satzungsermächtigung für die verfahrensmäßige Zusammenfassung mehrerer Baugebote vereinfacht. Die Regelung zum Umwandelungsschutz in § 250 BauGB wird um zwei Jahre verlängert und im Anwendungsbereich modifiziert.

Im Bereich des besonderen Städtebaurechts liegt ein weiterer Schwerpunkt in der Unterstützung der Gemeinden bei der Klimaanpassung. Das Pflanzgebot des § 178 BauGB wird geändert und um ein Maßnahmengebot erweitert, um Umsetzungsdefiziten von im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Ausgleich sowie zu Bepflanzungen und sonstigen Maßnahmen begegnen zu können.

Für weitere Einzelheiten sowie für die Erläuterungen zu weiteren vorgeschlagenen Änderungen wird auf die Darstellungen im besonderen Teil verwiesen.

### **III. Alternativen**

Keine.

### **IV. Gesetzgebungskompetenz**

Für die Novellierung des Baugesetzbuchs in Artikel 1 ist der Bund im Rahmen seiner konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz für den städtebaulichen Grundstücksverkehr und das Bodenrecht (Artikel 74 Absatz 1 Nummer 18 des Grundgesetzes (GG)) zuständig. Von seiner konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz hat der Bund mit dem Baugesetzbuch abschließend Gebrauch gemacht (Battis, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, 15. Aufl. 2022, Einleitung Rn. 10a).

Unter den städtebaulichen Grundstücksverkehr fallen die Veräußerung, der Erwerb, die Belastung und Verpachtung von Grundstücken im Hinblick auf öffentlich-rechtliche Bedingungen, die neben die privatrechtlichen Regelungen fallen (Broemel, in: von Münch/Kunig, grundgesetz-Kommentar, 7. Aufl. 2021, GG Artikel 74 Rn. 66). Unter Bodenrecht sind die öffentlich-rechtlichen „Vorschriften, die den Grund und Boden unmittelbar zum Gegenstand rechtlicher Ordnung haben, also die rechtlichen Beziehungen des Menschen zum Grund und Boden regeln“ (BVerfGE 3, 407 (424)), zu fassen. Die städtebauliche Planung ist umfasst, weil sie „die rechtliche Qualität des Bodens“ bestimmt; „[d]as Recht, das diese Planung vorsieht und ordnet, gehört darum zum Boden i. S. des Artikels 74 Absatz 1 Nummer 18 GG (BVerfGE a. a. O.). Es soll die menschliche Nutzung des Bodens so ordnen, dass Bodennutzungskonflikte vermieden werden (Wittreck, in: Dreier, Grundgesetz-Kommentar, 3. Aufl. 2015, GG Art. 74 Rn. 81).

Der Genehmigungsvorbehalt des § 250 BauGB unterfällt Artikel 74 Absatz 1 Nummer 18 GG. Zum einen geht es, anders als im zivilrechtlichen Mieterschutz, nicht um den Schutz des individuellen Mieters, sondern die Regelung ist auf ein Gebiet bezogen, in dem die Bewohnerstruktur erhalten bleiben soll. Das ist die städtebauliche Dimension, die ebenso in § 1 Absatz 6 Nummer 2 als „Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen“ Abwägungsgrund der Bauleitplanung und somit des Städtebaus und Bodenrechts ist (Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, 148. EL 2022, § 172 Rn. 45). Vergleichbar hat das Bundesverfassungsgericht zur Vorgängervorschrift des § 172 entschieden, dass der Denkmalschutz als städtebaulicher Denkmalschutz zur Kompetenzmaterie des Bodenrechts im Sinne des Artikel 74 Absatz 1 Nummer 18 GG gehört ( (BVerfG NVwZ 1987, 879; vgl. Stock, a. a. O., Rn. 204 f.). Zum anderen handelt es sich um städtebaulichen Grundstücksverkehr, weil es einer Genehmigung bedarf, bevor sich die privatrechtliche Beziehung der Beteiligten ändert. Anders als §§ 577, 577a BGB, die eine gesetzliche Rechtsfolge (Vorkaufsrecht und Kündigungssperrfrist) begründen, tritt bei § 250 BauGB die zuständige Genehmigungsbehörde dazwischen. Es entscheidet folglich eine Stelle des öffentlichen Rechts, ob öffentlich-rechtliche Bedingungen (zugunsten der sozial stabilen Bewohnerstruktur als städtebauliches Interesse) erfüllt sind, bevor dann privatrechtliche Regelungen zu wirken beginnen.

Artikel 74 Absatz 1 Nummer 18 GG ist auch der Kompetenztitel für die in Artikel 2 vorgesehenen Änderungen der Baunutzungsverordnung, zu deren Erlass das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen durch § 9a BauGB ermächtigt ist. Die insoweit vorgesehenen Änderungen von Verwaltungsrecht erweisen sich als Anpassungen im Rahmen einer Änderung eines Sachbereichs durch den Gesetzgeber. Die wesentlichen inhaltlichen Zielsetzungen des Gesetzesentwurfs erfordern aufgrund Sachzusammenhangs Regelungen sowohl im Baugesetzbuch als auch in der Baunutzungsverordnung. Um eine widerspruchsfreie Rechtsetzung sicherzustellen, ist ein einheitliches Rechtsetzungsverfahren erforderlich. Ein Regelungszusammenhang besteht insbesondere zwischen den Änderungen zugunsten der Belange der Klimaanpassung im BauGB und der Einführung eines Versiegelungsfaktors in § 19a der Baunutzungsverordnung (BauNVO), zwischen der Aufnahme der dreifachen Innenentwicklung und der stärkeren Abbildung des Zieles der Nutzungsmischung durch Streichung des § 2 BauNVO, der Aufnahme der Nutzungsart „Musikclubs“ in die §§ 4a, 5, 6, 6a, 7, 8 BauNVO sowie der für die Gemeinden optionalen Erweiterung der Zweckbestimmung von Kerngebieten auf das Wohnen (§ 7 Absatz 1 BauNVO). Entsprechendes gilt für die in Artikel 3 vorgesehenen Anpassungen der Planzeichenverordnung in Artikel 3, für die sich die Ermächtigungsgrundlage aus § 9a Nummer 4 BauGB ergibt.

Artikel 74 Absatz 1 Nummer 18 GG ist ferner der Kompetenztitel für die in Artikel 4 vorgesehene Änderung der Immobilienwertermittlungsverordnung, zu deren Erlass die Bundesregierung durch § 199 Absatz 1 BauGB ermächtigt wird. Die Änderung steht mit den Anpassungen dieser Novelle beim Vorkaufsrecht, bei der Umlegung, bei den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen und bei den städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen im Sachzusammenhang. Diesen Instrumenten ist gemein, dass es bei ihrer Anwendung auch auf die Wertermittlung ankommt: bei der Umlegung im Zusammenhang mit dem Ausgleich nach Werten (§ 57 BauGB), bei Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen bei Ermittlung des Ausgleichsbetrages (§ 154 BauGB), beim Vorkaufsrecht im Zusammenhang mit dem preislimitierten Vorkaufsrecht (§ 28 Absatz 3 BauGB).

Für die in den Artikeln 5 bis 11 vorgesehenen Änderungen gelten im Wesentlichen folgende Kompetenztitel:

- Änderung des Raumordnungsgesetzes (Artikel 5): Artikel 74 Absatz 1 Nummer 31 GG,

- Änderung der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung (Artikel 6): Artikel 74 Absatz 1 Nummer 24 (Lärmbekämpfung),
- Änderung der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (Artikel 7): Artikel 74 Absatz 1 Nummer 11 GG (Recht der Wirtschaft),
- Änderung des Wasserhaushaltsgesetzes (Artikel 8): Artikel 74 Absatz 1 Nummer 32,
- Änderung des Windenergieflächenbedarfsgesetzes (Artikel 9): Artikel 74 Absatz 1 Nummer 11 (Energiewirtschaft),
- Änderung des Grundstücksverkehrsgesetzes (Artikel 10): Artikel 74 Absatz 1 Nummer 1 GG,

**V. Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes (Artikel 11): Artikel 74 Absatz 1 Nummer 29 GG (Naturschutz und Landschaftspflege). Vereinbarkeit mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen**

Die vorgeschlagenen Regelungen stehen im Einklang mit dem Recht der Europäischen Union und mit völkerrechtlichen Verträgen.

**VI. Gesetzesfolgen**

Es wird auf die Ausführungen zur Zielsetzung (A. I.) und auf den wesentlichen Inhalt des Entwurfs (A. II.) verwiesen.

**1. Rechts- und Verwaltungsvereinfachung**

Das Bauleitplanverfahren und die Anwendung der bauplanungsrechtlichen Vorschriften über die Zulässigkeit von Vorhaben sollen vereinfacht werden. Unter anderem sollen die Möglichkeiten der Abweichung vom Einfügungsgebot nach § 34 Absatz 3a BauGB sowie der Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus in § 31 Absatz 3 BauGB erweitert werden.

**2. Nachhaltigkeitsaspekte**

Der Entwurf steht im Einklang mit der von der Bundesregierung beschlossenen Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie in der 2021 aktualisierten Fassung (DNS), die der Umsetzung der VN-Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung dient.

Der Regelungsentwurf unterstützt insbesondere die Verwirklichung der Nachhaltigkeitsziele der Vereinten Nationen (SDG) 9 („Eine widerstandsfähige Infrastruktur aufbauen, breitenwirksame und nachhaltige Industrialisierung fördern und Innovationen unterstützen“), 11 („Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig gestalten“) sowie 13 („Umgehend Maßnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels und seiner Auswirkungen ergreifen“).

Die Zielvorgabe des SDG 9 umfasst die erhebliche Erweiterung des Zugangs zu Informations- und Kommunikationstechnologie. Die DNS verlangt unter anderem im Bereich Breitbandausbau einen flächendeckenden Aufbau von Gigabitnetzen bis 2025 (Indikator 9.1.b). Hierzu trägt das Regelvorhaben bei, indem es Hürden für den im öffentlichen Interesse liegenden Ausbau der Telekommunikationsinfrastruktur abbaut (§ 245d Absatz 2 BauGB).

Zielvorgabe des SDG 11 ist unter anderem, bis 2030 den Zugang zu angemessenem, sicherem und bezahlbarem Wohnraum für alle sicherzustellen. Das Regelungsvorhaben unterstützt diese Zielvorgabe, denn es verfolgt vorrangig den Zweck, die Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum zu erleichtern (insb. §§ 9 Absatz 1 Nummer 7, 31 Absatz 3, 34 Absatz 3a). Die Gemeinden sollen hierfür weitere Steuerungsmöglichkeiten erhalten, insbesondere um Bauland zu mobilisieren und Festsetzungen für den sozialen Wohnungsbau einfacher treffen zu können. Das Regelungsvorhaben unterstützt auch das in SDG 11 ebenfalls enthaltene Ziel einer inklusiven Stadt, indem es zu einem größeren Angebot bezahlbarer Wohnungen und damit zu einer besseren sozialen Ausgewogenheit in der Wohnbevölkerung beiträgt.

Mit ergänzenden Regelungen, die betonen, dass Schaffung, Erhaltung und Ausbau von Grün- und Wasserflächen und Freiräumen als Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wesentliche Belange einer nachhaltigen Stadtentwicklung sind, wird das Ziel einer widerstandsfähigen Stadt unterstützt. Auch im Rahmen der Innenentwicklung sollen diesbezügliche Anforderungen stärker Berücksichtigung finden (§§ 13 Absatz 4, 34 Absatz 1 Satz 3 BauGB). Dies dient zugleich der Zielvorgabe des SDG 13, das Maßnahmen zum Klimaschutz vorsieht (s. nachfolgend).

Das Regelungsvorhaben leistet gleichzeitig einen Beitrag zur Verwirklichung des Nachhaltigkeitsziels SDG 13 („Umgehend Maßnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels und seiner Auswirkungen ergreifen“). Denn dieses Nachhaltigkeitsziel verlangt mit seiner Zielvorgabe, Klimaschutzmaßnahmen in die nationalen Politiken, Strategien und Planungen einzubeziehen. Die DNS verlangt unter anderem eine Minderung der Treibhausgasemissionen (Indikator 13.1.a) um mindestens 55 Prozent bis 2030 gegenüber 1990 und eine Erreichung von Treibhausgasneutralität bis 2050. Das Regelungsvorhaben nimmt hierauf Bezug, indem es die Bauleitplanung auffordert, die zur Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes notwendigen Maßnahmen umzusetzen und dabei die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausgasneutral zu gestalten. Das Regelungsvorhaben ergänzt die bestehenden Erfordernisse der Klimaanpassung, die bereits nach geltendem Recht grundsätzlich bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind; beispielsweise wird im Rahmen der planerischen Abwägung auf die Relevanz vorhandener Klimaanpassungskonzepte, Starkregenkarten sowie Hitzebelastungskarten hingewiesen.

Vom Regelungsvorhaben betroffen sind insbesondere die Indikatoren 11.1.a (Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche), 11.1.b (Freiraumverlust), 11.1.c (Siedlungsdichte), 11.2.b (Endenergieverbrauch im Personenverkehr), 11.3.a (Überlastung durch Wohnkosten) und 15.1.a (Artenvielfalt und Landschaftsqualität).

Die Schaffung von Erleichterungen für die Bereitstellung von Bauland für den Wohnungsbau hat naturgemäß Auswirkungen auf die Inanspruchnahme von Flächen und damit den Indikator 11.1.a. Das Regelungsvorhaben betrifft aber überwiegend innerörtliche Bereiche, in denen es darum geht, Baulücken zu schließen und ungenutzte oder brach gefallene Grundstücke für den Wohnungsbau zu mobilisieren. Damit wird dem Vorrang der Innenentwicklung gemäß § 1b Absatz 1 Satz 3 BauGB-E als Leitbild einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung Rechnung getragen.

Betroffen können auch die Bereiche Freiraumverlust (Indikator 11.1.b) und Artenvielfalt und Landschaftsqualität (Indikator 15.1.a) sein, da mit der Inanspruchnahme von Flächen für eine Bebauung Freiräume oder Lebensräume für Arten reduziert werden. Hier gilt es, im Rahmen der kommunalen Planungshoheit – auch im Rahmen von Bebauungsplänen zur Innenentwicklung – bei der planerischen Abwägung zwischen den Zielen Wohnungsbau und Freiraumerhaltung und -schaffung lokal angepasste Lösungen zu finden, die dem Leitbild der räumlichen Entwicklung der grün-blauen Infrastruktur Rechnung tragen. Dies gilt auch für eventuell erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Im Bereich der Vorhabenzulassung soll in diesem Sinne der kommunale Spielraum erhöht

werden, dem Vorhabenträger auch im unbeplanten Innenbereich ergänzende Anforderungen zu stellen, die der Klimaanpassung dienen.

Durch die Stärkung der Innenentwicklung, durch Erhöhung der Baudichte und besserer Ausnutzung schon vorhandener Siedlungsflächen wirkt das Regelungsvorhaben überwiegend einer Verringerung der Siedlungsdichte, gemeint ist die Siedlungs- und Verkehrsfläche je Quadratkilometer (Indikator 11.1.c), entgegen. Dadurch trägt es auch zur Erreichung der Ziele im Bereich Endenergieverbrauch im Personenverkehr (Indikator 11.2.b) bei, indem die Verdichtung des Baubestands in der Innenentwicklung Fahrwege vermeidet oder reduziert. Das Regelungsvorhaben trägt zur Erreichung der Ziele im Bereich „Überlastung durch Wohnkosten“ (Indikator 11.3.a) bei, indem es planungsrechtliche Erleichterungen für den Wohnungsbau vorsieht und einen Beitrag zur Stärkung des sozialen Wohnungsbaus leistet.

Indem der Entwurf das geltende Baurecht weiterentwickelt und flexibilisiert, leistet er außerdem einen Beitrag zur Erreichung von Nachhaltigkeitsziel 16, welches verlangt, leistungsfähige, rechenschaftspflichtige und transparente Institutionen auf allen Ebenen aufzubauen. Der Entwurf fördert die Erreichung dieser Zielvorgabe insbesondere, indem die Regelungen für die Aufstellung von Bauleitplänen modernisiert und die Digitalisierung der Planbekanntmachung gestärkt wird.

Damit berücksichtigt der Entwurf die Querverbindungen zwischen den Zielen für nachhaltige Entwicklung und deren integrierenden Charakter, der für die Erfüllung von Ziel und Zweck der UN-Agenda 2030 von ausschlaggebender Bedeutung ist.

Der Entwurf folgt damit den Nachhaltigkeitsprinzipien der DNS „(1.) Nachhaltige Entwicklung als Leitprinzip konsequent in allen Bereichen und bei allen Entscheidungen anwenden“, „(2.) Global Verantwortung wahrnehmen“, „(3.) Natürliche Lebensgrundlagen erhalten“, „(4.) Nachhaltiges Wirtschaften stärken“ und „(5.) Sozialen Zusammenhalt in einer offenen Gesellschaft wahren und verbessern“.

### **3. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand**

Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand sind für Bund, Länder und Kommunen nicht zu erwarten.

### **4. Erfüllungsaufwand**

Nachfolgend wird der Erfüllungsaufwand differenziert nach den Normadressaten (Bürgerinnen und Bürger, Wirtschaft und Verwaltung) und den betroffenen Regelungen dargestellt.

Für die einzelnen Regelungen wird jeweils die Fallzahl sowie die Ermittlung des Aufwandes und das Ergebnis dargestellt. Für die anzusetzenden Lohnkosten werden – sofern passend – die Werte des Leitfadens zur Ermittlung und Darstellung des Erfüllungsaufwandes in Regelungsvorhaben der Bundesregierung herangezogen (nachfolgend: Leitfaden)<sup>1</sup>.

#### **i) Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger**

Für Bürgerinnen und Bürger können Mehraufwände in Bezug auf die Änderung des § 34 Absatz 1 BauGB und des § 135a BauGB entstehen, wonach nun auch planungsrechtlich bei Genehmigung von Bauvorhaben behördliche Anforderungen an die Klimaanpassung gestellt werden können bzw. eine Anzeigepflicht für zu erbringende Ausgleichsmaßnahmen eingeführt wird. Betroffen sind Bürgerinnen und Bürger, die ein Bauvorhaben

---

<sup>1</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Staat/Buerokratiekosten/Publikationen/Downloads-Buerokratiekosten/erfuellungsaufwand-handbuch.pdf?blob=publicationFile..> Zuletzt abgerufen am 9. August 2024.

(Errichtung/Änderung) in Bezug auf selbstgenutztes Wohneigentum in Gebieten nach § 34 BauGB verwirklichen wollen oder Vorhabenträger, die Ausgleichsmaßnahmen aufgrund von Bauleitplänen durchzuführen haben. Weitere Mehraufwände können entstehen aus den Änderungen in §§ 24 Absatz 2 und Absatz 2a in Verbindung mit § 28 Absatz 1 BauGB durch die Anwendung der Vorkaufsrechte auch auf Fälle, in denen in Wohnungseigentum geteilte Gebäude als Ganzes verkauft oder das Eigentum an einem Grundstück an eine Gesellschaft übertragen wird.

Insgesamt werden für Bürgerinnen und Bürger geschätzt etwa **3,4 Millionen Euro** Kosteneinsparungen sowie ein jährlicher Gesamtzeitaufwand von 8 250 Stunden durch das Gesetz begründet.

#### § 24 BauGB:

Soweit die Informationspflichten der Kaufparteien an die Gemeinde durch die Änderung von § 24 Absatz 2 BauGB und die Einführung von § 24 Absatz 2a BauGB in Verbindung mit den Änderungen in § 28 Absatz 1 BauGB auf solche Fallkonstellationen ausgeweitet werden, in denen ein in Wohnungseigentum geteiltes Gebäude als Ganzes verkauft wird oder das Eigentum an einem Grundstück an eine Gesellschaft übertragen wird, entsteht den Kaufparteien ein geringer zusätzlicher Aufwand, der in der allgemeinen Abwicklung des jeweiligen Geschäfts aufgehen dürfte. Zusätzliche Kosten entstehen den Kaufparteien aus folgenden Gründen nicht:

Die Information an die Gemeinde nach § 28 Absatz 1 BauGB übernimmt in der Regel das eingeschaltete Notariat. Dessen Vergütung nach Gerichts- und Notarkostengesetz des Bundes (GNotKG) wird unabhängig vom Aufwand nach dem Geschäftswert berechnet. Folglich führen die zusätzlichen Informationspflichten nicht zu Mehrkosten der Kaufparteien. Die Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts muss die Gemeinde innerhalb von drei Monaten treffen. Da die Abwicklung solcher Verträge auch mit anderen Schritten einhergeht, die parallel erfolgen können, muss sich das zusätzliche Meldungserfordernis nicht zwingend zeitlich auswirken.

#### § 34 Absatz 1 BauGB

Nach dieser Neuregelung können bei einer Genehmigung von Bauvorhaben nun auch planungsrechtlich behördliche Anforderungen an die Klimaanpassung gestellt werden. Betroffen sind Bürgerinnen und Bürger, die ein Bauvorhaben in Gebieten nach § 34 BauGB verwirklichen wollen.

In Deutschland werden nach Angaben des Statistischen Bundesamtes jährlich rund 150 000<sup>2</sup> neue Gebäude genehmigt, die sich im Mittel aus dem Betrachtungszeitraum der letzten zehn Jahre (2013 bis 2022) ergeben. Hiervon entfällt der Großteil von 120 000 Baugenehmigungen (80 Prozent) auf Vorhaben für den Wohnungsbau (andere, insbesondere gewerbliche Bauvorhaben werden der Wirtschaft zugerechnet). Zu welchem Anteil es sich hierbei um Vorhaben in Gebieten nach § 34 BauGB handelt, lässt sich mangels entsprechender Daten nicht feststellen. Zur Ermittlung des Erfüllungsaufwandes wird daher die Annahme getroffen, dass die Hälfte der Bauvorhaben in Gebieten nach § 34 BauGB liegen, also jährlich 60 000 Baugenehmigungen.

Nach der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten letzten Gebäude- und Wohnungszählung in 2011 (Stand 09.02.2024) sind 58,5 Prozent der Wohnungen in der Bundesrepublik Deutschland in Privateigentum.<sup>3</sup> Werden diese auf die jährlichen

<sup>2</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt: <https://www-genesis.destatis.de/genesis//online?operation=table&code=31111-0001&bypass=true&levelindex=0&levelid=1702474456897#abreadcrumb>.

<sup>3</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt: Wohnungen, Eigentumsform der Gebäude: <https://ergebnisse2011.zensus2022.de/datenbank/online/statistic/4000W/table/4000W-1005>.

Baugenehmigungen übertragen und wird angenommen, dass die Gemeinden ergänzende Anforderungen an die Klimaanpassung geschätzt in 15 Prozent der Fälle stellen, ergibt sich eine Fallzahl von rund 5 310 Baugenehmigungen. Es wird angenommen, dass die zusätzlichen Mehrkosten für die Vorhabenträger je Baugenehmigung durchschnittlich etwa 3 000 Euro betragen. Daraus ergibt sich für die betroffenen Bürgerinnen und Bürger ein **Erfüllungsaufwand von rund 15,9 Millionen Euro pro Jahr**.

Zu berücksichtigen ist jedoch, dass durch klimaangepasste Bauweisen die Schäden an Gebäuden verringert werden und damit auch Versicherungsleistungen entfallen (s.o., „weitere Kosten“), die mittelbar eine Kostensenkung (Entlastung) für die Bürgerinnen und Bürger bedeuten dürften.

#### § 34 Absatz 3a BauGB

Die Regelung des § 34 Absatz 3a Satz 1 Buchstabe d BauGB erleichtert die Neuerrichtung von Wohngebäuden im Innenbereich. Sie führt zu einer Entlastung der Bürgerinnen und Bürger sowie der Wirtschaft, da zur Erzielung des Ergebnisses ansonsten die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans erforderlich wäre, dessen Kosten in der Regel der Investor übernimmt, zu dessen Gunsten der Plan aufgestellt wird. Nach einer Schätzung des Statistischen Bundesamtes werden in Deutschland jährlich circa 10 200 Bebauungspläne im Regelverfahren neu aufgestellt, ergänzt oder geändert, wovon circa 67 Prozent, also etwa 6 800, im bisherigen Innenbereich aufgestellt werden. Die Kosten eines Bebauungsplanverfahrens für die Gemeinde variieren stark, sie hängen von der Größe und der Komplexität des zu beplanenden Gebietes ab. Als Anhaltspunkt kann § 21 der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) herangezogen werden, der Honorare für Grundleistungen bei Bebauungsplänen ausweist. Die HOAI differenziert dabei zum einen nach der Größe des zu beplanenden Gebietes (in ha) und andererseits nach den Anforderungen der Planung (gering, durchschnittlich, hoch). Um näherungsweise den durchschnittlichen Aufwand eines Bebauungsplanverfahrens zu bestimmen, wird von einem in der Mitte der Honorartafel liegenden Fall ausgegangen (Mittelwert der Honorarspanne eines 10 ha großen, durchschnittlichen Anforderungen entsprechenden Bebauungsplans), so dass von einem Kostenaufwand von rund 56 600 Euro für einen standardmäßigen Bebauungsplan ausgegangen wird.

§ 34 Absatz 3a Satz 1 Nummer 1 Buchstabe d BauGB soll im gesamten Bundesgebiet angewandt werden können. Nach obenstehenden Ausführungen werden jährlich 60 000 Baugenehmigungen für Wohnbauvorhaben in § 34er-Gebieten erteilt. Es wird angenommen, dass insbesondere in den ersten Jahren nach Einführung der neuen Vorschrift weitere Nachverdichtungspotenziale im Innenbereich (z.B. Hinterlandbebauung) aktiviert werden, dass sich also die absolute Zahl der Baugenehmigungen um jährlich etwa 5 Prozent (entspricht 3 000 Baugenehmigungen) erhöht. Weiterhin wird angenommen, dass § 34 Absatz 3a BauGB zusätzlich in weiteren 5 Prozent der Fälle zur Anwendung kommt, um ein Wohnbauvorhaben in einem größeren, sich bisher nicht einfügenden Maß zuzulassen. Insgesamt ergibt sich also eine Fallzahl von 6 000 Baugenehmigungen jährlich in den ersten [10-15] Jahren.

Ferner wird angenommen, dass 50 Prozent dieser 6 000 Baugenehmigungen in einem engen räumlichen Zusammenhang zu einem anderen nach § 34 Absatz 3a Satz 1 Nummer 1 Buchstabe d BauGB genehmigten Vorhaben stehen und damit die für dieses Vorhaben durchgeführte Prüfung auch für sie wirkt. Bei den übrigen 3 000 Bauvorhaben wird angenommen, dass die Notwendigkeit entfällt, einen Bebauungsplan aufzustellen oder zu ändern.

Die Planänderungen, die durch einen Anwendungsfall des § 34 Absatz 3a BauGB eingespart werden, beziehen sich notwendigerweise auf einen spezifischen Bebauungszusammenhang. Ferner kann infolge der Anwendung des § 34 Absatz 3a Satz 1 Nummer 1 Buchstabe d BauGB nur auf kleinere Planungen betreffend das Maß der baulichen Nutzung



verzichtet werden. Der eingesparte Aufwand je Anwendungsfall bezieht sich damit auf einen Bebauungsplan mit vergleichsweise kleinem Geltungsbereich (Annahme: 1 ha) mit durchschnittlichen Anforderungen. Angelehnt an § 21 HOAI wird von einem Aufwand von etwa 10 863 Euro je eingespartem Planverfahren ausgegangen. Multipliziert mit der Fallzahl 3 000 ergibt sich eine jährliche Einsparung von insgesamt circa 33 Millionen Euro, das sind insgesamt gut 8,5 Prozent der anfallenden Planungskosten, die insgesamt jährlich für Überplanungen des Innenbereichs anfallen. Gemessen an der Eigentumsquote entfallen etwa 58,5 Prozent dieser **Einsparungen auf die Bürgerinnen und Bürger, das sind circa 19,3 Millionen Euro jährlich.**

Es wird angenommen, dass gerade in den ersten [10-15] Jahren nach der Einführung die neue Möglichkeit für eine weitergehende Nachverdichtung verstärkt genutzt wird. Nach diesem Zeitraum dürften die Nachentwicklungspotenziale geringer werden und es ist von einer graduellen Verringerung der Fallzahl auszugehen.

#### § 135a BauGB:

Enthält ein Bebauungsplan Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Absatz 3 BauGB, so sind diese Maßnahmen nach bestehendem Recht vom Vorhabenträger durchzuführen. Neu eingeführt wird die Anzeigepflicht des Vorhabenträgers gegenüber der Gemeinde über die erfolgte Durchführung der Maßnahme. Dies soll der Gemeinde die Überprüfung der zeitnahen Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen gemäß ihrer planerischen Festsetzungen auf den Vorhabengrundstücken erleichtern und den Verwaltungsaufwand der Gemeinde minimieren. Der dadurch entstehende Aufwand für Bürgerinnen und Bürger besteht lediglich in der Abgabe einer entsprechenden Erklärung gegenüber der Gemeinde.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes werden in Deutschland jährlich circa 12 000 Bebauungspläne neu aufgestellt, ergänzt oder geändert, davon 85 Prozent (= 10 200) im Regelverfahren, in welchem ein Umweltbericht zu erstellen ist. Wie hoch in der Folge die Zahl der aufgrund eines Bebauungsplans entstehenden ausgleichspflichtigen Bauvorhaben ist, wird statistisch nicht erfasst. Ausgehend von 150 000 genehmigten bzw. von der Genehmigung freigestellten baulicher Anlagen im Jahr, wovon geschätzt circa 37 500 im unbepflanzten Innenbereich nach § 34 BauGB und 30 000 im bereits beplanten oder nicht (mehr) ausgleichspflichtigen Bereich nach § 30 BauGB liegen, wird von 82 500 ausgleichspflichtigen Vorhaben im Jahr ausgegangen. Hiervon entfallen geschätzt circa 40 Prozent auf privates Eigentum und 60 Prozent auf die Wirtschaft. Dies ergibt für Bürgerinnen und Bürger einen jährlichen einmaligen Erfüllungsaufwand von 33 000 Schreiben. Für die Erstellung des Schreibens wird ein Zeitaufwand von 15 Minuten angenommen, was einen **Gesamtzeitaufwand von jährlich 8 250 Stunden** ergibt.

#### **ii) Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft**

Für die Wirtschaft sind in Bezug auf Kostenwirkungen sowohl jährliche Belastungen (Mehrkosten) als auch jährliche Entlastungen (Kosteneinsparungen) zu erwarten, zu denen im Folgenden je Regelung ausgeführt wird. Insgesamt fällt für die Wirtschaft ein geschätzter Erfüllungsaufwand in Höhe von rund **4,8 Millionen Euro** pro Jahr an.

Kleine und mittlere Unternehmen werden durch die vorgeschlagenen Gesetzesänderungen nicht besonders belastet.

#### §§ 24 Absätze 2 und 2a, 28 Absatz 1 BauGB

Soweit Immobilienwirtschaftsunternehmen ein in Wohnungseigentum geteiltes Gebäude als Ganzes verkaufen oder kaufen oder das Eigentum an einem Grundstück an eine Gesellschaft übertragen, gelten für den aus den Änderungen in § 24 Absätze 2 und 2a BauGB in Verbindung mit § 28 Absatz 1 BauGB resultierenden Erfüllungsaufwand, der sich aus der

Erstreckung von Informationspflichten auf solche Fallkonstellationen ergibt, die unter Ziffer i) ausgeführten Erwägungen entsprechend.

Soweit die Notariate in weiteren Fallkonstellationen Meldungen an die Gemeinden richten müssen, wird erwartet, dass der daraus entstehende Mehraufwand nicht messbar ist (sog. „Sowieso-Kosten“). Im Rahmen der Abwicklung notarieller Kaufverträge ist die Meldung nach § 28 BauGB nur eine von verschiedenen üblichen Informationspflichten, die die Notariate standardmäßig übernehmen. Die Einholung von derartigen Bescheinigungen gehört bei den Notariaten zum täglichen Geschäft. Insofern kann diese weitere Meldung ohne nennenswerten zusätzlichen Aufwand in bestehende Abläufe integriert werden. Damit bewegt sich der zu erwartende Erfüllungsaufwand im Bereich der nicht messbaren Aufwandsänderung und ist im Rahmen der Folgekostenabschätzung unbeachtlich.

#### § 34 Absatz 1 BauGB:

Für die Wirtschaft können bei der Verwirklichung von Vorhaben in Gebieten nach § 34 BauGB Mehrkosten infolge zusätzlicher Anforderungen, die der Klimaanpassung dienen, entstehen. Dies betrifft insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hitzebelastung und von Schäden aus Starkregenereignissen. Die Höhe dieser Kosten sind schwer bezifferbar, da die Art der zusätzlichen Maßnahmen von den Erfordernissen des Einzelfalls abhängt. Sie werden im Mittel auf 3 000 Euro je Baugenehmigung geschätzt, analog den Kostenschätzungen für die Bürgerinnen und Bürger. Im Bereich der Wohnbauvorhaben werden von den vorgenannten 60 000 Baugenehmigungen jährlich, die Schätzungen zufolge den Gebieten nach § 34 BauGB zuordenbar sind, anteilig gemäß der letzten Gebäude- und Wohnungszählung in [2011] 34,3 Prozent (20 580 Baugenehmigungen) der Wirtschaft zugerechnet. Die sonstigen 30 000 Baugenehmigungen für Nichtwohngebäude werden pauschal der Wirtschaft zugerechnet. Auch hier wird vereinfachend angenommen, dass etwa die Hälfte dieser Vorhaben, also 15 000, in Gebieten nach § 34 BauGB liegen. Daraus ergibt sich eine Gesamtzahl von – 35 580 Baugenehmigungen. Unter derselben Annahme wie bei der Kostenermittlung für die Bürgerinnen und Bürger, dass die Gemeinden im Durchschnitt in etwa 15 Prozent der Fälle von der Neuregelung nach § 34 BauGB Gebrauch machen, errechnet sich die Fallzahl von 5 337 Baugenehmigungen. Multipliziert mit 3 000 Euro ergibt sich für die Wirtschaft ein **jährlicher Erfüllungsaufwand von rund 16 Millionen Euro**.

Diese o. g. zu erwartenden Mehrkosten dürften zum Teil dadurch aufgewogen werden, dass die getroffenen Maßnahmen – beispielsweise die Anforderung einer Begrünung – zum einen der Verbesserung der Wohnqualität dienen und sich damit letztlich auch wertsteigernd auswirken können.

Insbesondere aber steht ihnen eine Ersparnis gegenüber, die dadurch eintritt, dass durch klimaangepasste Bauweisen (Versicherungs-)Schäden durch infolge des Klimawandels vermehrt eintretende Naturgefahren, wie Starkregen oder Hochwasser, vermieden oder zumindest verringert werden (s.o. „weitere Kosten“).

#### § 34 Absatz 3a BauGB

Die Regelung des § 34 Absatz 3a Satz 1 Buchstabe d BauGB führt zu einer Entlastung der Bürgerinnen und Bürger sowie der Wirtschaft, da zur Erzielung des Ergebnisses ansonsten die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans erforderlich wäre, dessen Kosten in der Regel der Investor übernimmt, zu dessen Gunsten der Plan aufgestellt wird. Von den oben ermittelten 33 Millionen Euro Gesamteinsparungen (zum Rechenweg vgl. die Ausführungen zum Erfüllungsaufwand für die Bürgerinnen und Bürger) entfallen etwa 34,3 Prozent auf die Wirtschaft, das sind insgesamt etwa **11,3 Millionen Euro Kosteneinsparung jährlich**.

#### § 35 Absatz 1 Nummer 5 BauGB

Mit § 35 Absatz 1 Nummer 5 BauGB wird eine Privilegierung der Geothermie im planungsrechtlichen Außenbereich eingeführt. Künftig können Anlagen für die Nutzung der Geothermie errichtet werden, ohne dass es dafür der Aufstellung eines Bebauungsplans bedürfte.

Nach Angaben des Bundesverbandes Geothermie sind im Jahr 2023 zwölf Anlagen zur Tiefen Geothermie in Bau. Mangels anderer Anhaltspunkte wird dies für die Schätzung des Erfüllungsaufwands als jährliche Fallzahl angenommen. Für den ansonsten erforderlichen Bebauungsplan wird die Annahme getroffen, dass sein räumlicher Geltungsbereich 2 ha umfasst. Ein Plangebiet von 10 ha wie bei dem zu § 34 Absatz 3a gebildeten Standardfall dürfte für Geothermieanlagen überdimensioniert sein. Ein Plangebiet von weniger als 2 ha wäre dagegen zu klein bemessen, da eine Geothermieanlage neben dem eigentlichen Bohrplatz weiterer Gebäude wie einer Heizzentrale bedarf. Die Kosten eines Bebauungsplanverfahrens für die Gemeinde variieren stark, sie hängen von der Größe und der Komplexität des zu beplanenden Gebietes ab. Auch hier kann § 21 HOAI (vgl. dazu oben 4.i bei § 34 Absatz 3a BauGB) herangezogen werden. Bei Zugrundelegung eines durchschnittlichen Aufwands für einen Bebauungsplan von 2 ha würden demnach im Mittel Kosten von rund 17 900 Euro entstehen, die durch die Neuregelung erspart werden. In der Summe ergibt sich damit eine **jährliche Entlastung von knapp 215 000 Euro** (12 x 17 900 Euro).

Es wird davon ausgegangen, dass die Kosten des Bebauungsplanverfahrens für die Errichtung einer Geothermieanlage mittels vertraglicher Vereinbarung mit der Gemeinde vom Vorhabenträger übernommen worden wäre. Daher ist die Entlastung der Wirtschaft zugeordnet.

#### § 135a BauGB:

Die oben unter 4.i) erläuterte neu eingeführte Anzeigepflicht des Vorhabenträgers gegenüber der Gemeinde über die erfolgte Durchführung der Maßnahme betrifft auch die Wirtschaft. Der dadurch entstehende Aufwand für die Wirtschaft besteht auch hier in der Abgabe einer entsprechenden Erklärung gegenüber der Gemeinde.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes werden in Deutschland jährlich circa 12 000 Bebauungspläne neu aufgestellt, ergänzt oder geändert, davon 85 Prozent (= 10 200) im Regelverfahren, in welchem ein Umweltbericht zu erstellen ist. Wie hoch in der Folge die Zahl der aufgrund eines Bebauungsplans entstehenden ausgleichspflichtigen Bauvorhaben ist, wird statistisch nicht erfasst. Ausgehend von 150 000 genehmigten bzw. von der Genehmigung freigestellten baulichen Anlagen im Jahr, wovon geschätzt circa 37 500 im unbepflanzten Innenbereich nach § 34 BauGB und 30 000 im bereits beplanten oder nicht (mehr) ausgleichspflichtigen Bereich nach § 30 BauGB liegen, wird von 82 500 ausgleichspflichtigen Vorhaben im Jahr ausgegangen. Hiervor entfallen geschätzt circa 40 Prozent auf private Eigentümer und 60 Prozent auf die Wirtschaft. Dies ergibt für die Wirtschaft einen jährlichen Erfüllungsaufwand von 49 500 Schreiben. Für die Erstellung des Schreibens wird ein Zeitaufwand von 15 Minuten angenommen, was einen Gesamtaufwand von 12 375 Stunden ergibt. Für den Erfüllungsaufwand wird der Lohnkostensatz pro Stunde in Höhe von 21,10 Euro angesetzt (vgl. Leitfaden, S. 66, Wirtschaftsabschnitt Grundstücks- und Wohnungswesen, Schwierigkeitsgrad: niedrig). Daraus ergibt sich ein **laufender Erfüllungsaufwand von rund 260 000 Euro pro Jahr** (12 375 Stunden x 21,10 Euro).

#### § 20 Absatz 1 BauNVO:

Die Vereinheitlichung des Vollgeschossbegriffs in § 20 Absatz 1 BauNVO führt voraussichtlich zu einer Entlastung, da z. B. im seriellen und modularen Bauen Pläne von Land zu Land übertragen werden können und Neu- oder Umplanungen vermieden werden. Der ersparte Aufwand lässt sich jedoch nicht beziffern, zumal manche Anbieter womöglich erst nach einer Vereinheitlichung des Vollgeschossbegriffs ihre seriellen und modularen Bauweisen länderübergreifend am Markt anbieten werden.

### iii) Erfüllungsaufwand der Verwaltung

Das Baugesetzbuch wird im Wesentlichen von den Ländern und Gemeinden vollzogen. Der Erfüllungsaufwand der Gemeinden wird ebenfalls den Ländern zugeordnet. Die nachfolgenden Aussagen zum Erfüllungsaufwand der Verwaltung beziehen sich daher, soweit nicht anders ausgeführt, stets auf die Länder. Ihnen entstehen durch die vorgesehenen Neuregelungen jährlich sowohl Belastungen (Mehrkosten), die insgesamt auf rund 5,4 Millionen Euro geschätzt werden, als auch Entlastungen (Kosteneinsparungen), die insgesamt auf rund 61,6 Millionen Euro geschätzt werden; zu denen wird im Folgenden je Regelung ausgeführt.

Insgesamt beläuft sich die abgeschätzte Kostenentlastung auf jährlich rund **104,3 Millionen Euro** für die Verwaltung.

#### § 2 Absätze 1 und 2 und Anlage 1 BauGB:

Die Erstellung von bei der Bauleitplanung im Regelverfahren obligatorischen Umweltberichten soll durch die Neufassung des § 2 sowie der Anlage 1 gestrafft werden. Zum einen soll der Umfang des Umweltberichts auf das fachlich Notwendige beschränkt werden (Soll-Vorschrift, § 2 Absatz 1 Satz 3 zweiter Halbsatz, Anlage 1 Nummer 1 Buchstabe a), dies dürfte regelmäßig einem Drittel der Begründung des Bauleitplans entsprechen. Damit ist er auch abhängig von der Komplexität des Bauleitplans und der Größe seines Geltungsbereichs.

Zudem soll durch die Neugestaltung des Verhältnisses zwischen § 2 und der Anlage 1 eine überobligatorische Umweltprüfung vermieden werden, indem geregelt wird, dass die Prüfpunkte in Nummer 2 der Anlage 1 nur insoweit Bestandteil des Umweltberichts werden müssen, wie dies nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans erforderlich ist. Weiter wird klargestellt, dass die Prüfpunkte in Nummer 3 der Anlage 1 nur in bestimmten Fällen zu prüfen sind, nämlich wenn der Bauleitplan zugleich ein Vorhaben zulässt oder dafür einen Rahmen setzt, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Auch dies gilt mit der Einschränkung, dass eine Prüfung im Rahmen der Planaufstellung nur erfolgen kann, soweit dies möglich ist, also insbesondere, wenn das auf der Grundlage des Plans zu verwirklichende Vorhaben bereits bei Planaufstellung bekannt ist.

Auf Basis der vom Statistischen Bundesamt ermittelten Zahlen wird davon ausgegangen, dass sich die Kosten für die Erstellung eines durchschnittlichen Umweltberichts im Mittel auf etwa 7 500 Euro netto belaufen; damit werden für die Erstellung durchschnittlich 95 Stunden zu einem Stundensatz 80 Euro benötigt. Die Einsparungen durch die oben beschriebenen gesetzlichen Umstellungen sind einzelfallabhängig und lassen sich nicht genau quantifizieren. Für Bauleitpläne mit Umweltprüfung wird pauschal eine Entlastung um etwa 20 Prozent angenommen, also um 19 Stunden oder – gerundet – um circa 1 500 Euro.

Das Statistische Bundesamt schätzt, dass in Deutschland jährlich 12 000 Bauleitpläne aufgestellt werden. Weiter wird geschätzt, dass rund 1 800 (15 Prozent) Bauleitpläne im beschleunigten Verfahren erfolgen, in dem kein Umweltbericht zu erstellen ist. Für die verbliebenen 10 200 Bauleitplanverfahren ist insgesamt von einer **Entlastung des Verwaltungsaufwands um jährlich 15,3 Millionen Euro** auszugehen (10 200 x 1 500 Euro).

#### § 9a Absatz 1 BauGB

§ 9a Absatz 1 BauGB ermöglicht die Aufstellung eines Feinsteuerungs-Bebauungsplans für sog. Gemengelage, die sich baurechtlich keinem Baugebiet nach der Baunutzungsverordnung zuordnen lassen. Der Bebauungsplan beschränkt sich auf Festsetzungen zu einzelnen Arten der bisher zulässigen baulichen Nutzungen. Eine Steuerung der Art der baulichen Nutzung in Gemengelage ist nach bisherigem Recht äußerst schwierig, da die Gemeinde an die Gebietskategorien nach den §§ 2 ff. BauNVO gebunden war. Die Neuregelung hebt

die Bindung an die BauNVO insoweit auf und verringert damit den Planungsaufwand für die Gemeinde deutlich.

Ausgehend von einem Kostenaufwand für ein Bebauungsplanverfahren mit erhöhten Anforderungen für eine Fläche von 5 ha von circa 40 000 Euro (§ 21 Absatz 1 HOAI) nach bisherigem Recht, ist bei Bebauungsplänen nach § 9a BauGB von einem geringen Aufwand auszugehen, was bei einer Fläche von 5 ha etwa einer Halbierung der anfallenden Kosten auf 20 000 EUR entspricht. In wie vielen Fällen die Gemeinden pro Jahr von der neuen Möglichkeit Gebrauch machen, lässt sich nicht sicher vorhersagen. Da es um einen eingeschränkten Anwendungsbereich geht, wird konservativ von 5 Prozent der jährlichen Bebauungspläne von 6 800 ausgegangen, die für den Innenbereich aufgestellt werden, also 340. Daraus **reduziert sich der jährliche Erfüllungsaufwand um - gerundet - 7 Millionen Euro** (340 x 20 000 Euro).

#### § 12 Absatz 3a BauGB

Die Änderung des Absatz 3a sieht vor, dass nicht nur die Art, sondern auch das Maß der baulichen Nutzung für das geplante Vorhaben durch Änderung des Durchführungsvertrags im Nachgang geändert werden können, ohne dass eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich ist. Bislang war bei Änderungen des Maßes der baulichen Nutzung zusätzlich die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich.

Nach einer Schätzung des Statistischen Bundesamtes ist von jährlich rund 2 400 vorhabenbezogenen Bebauungsplänen auszugehen. In wie vielen Fällen eine Änderung nach den oben beschriebenen Voraussetzungen erforderlich gewesen wäre, lässt sich nur schätzen. Es wird von einem Drittel ausgegangen, also von etwa 800 Fällen pro Jahr. Die entsprechende Änderung des Bebauungsplans würde voraussichtlich einen geringen Aufwand im Sinne von § 21 HOAI verursachen. Es wird angenommen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Regel eine deutlich kleinere Fläche umfasst als der Angebotsbebauungsplan. Es wird von einer durchschnittlichen Größe von etwa 1 ha ausgegangen. Ausgehend von den Kostenwerten des § 21 HOAI für solche Pläne (vgl. dazu oben 4.i bei § 34 Absatz 3a BauGB) ergibt sich im Mittel ein ersparter Aufwand (Entlastung) für die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans von rund 7 000 Euro. Multipliziert mit der angenommenen Fallzahl von 800 ergibt dies eine geschätzte Entlastung von rund **5,6 Millionen Euro** pro Jahr.

Hiervon ist der Aufwand für die Erstellung des Vermerks und dessen Veröffentlichung abzuziehen, der jedoch aufgrund der geringeren Komplexität nicht mehr als 1,5 Stunden betragen dürfte. Bei einem angenommenen Lohnkostenstundensatz von 40,20 Euro (vgl. Leitfa-den, S. 69, durchschnittlichen Lohnkosten für Kommunen) ergibt sich hierfür ein Erfüllungsaufwand von jährlich rund **48 000 Euro** (800 x 1,5 Stunden x 40,20 Euro).

Insgesamt führt die Neuregelung in § 12 Absatz 3a BauGB zu einer **Entlastung von geschätzt jährlich rund 5,6 Millionen Euro**.

#### §§ 24 Absatz 2 und Absatz 2a und 28 Absatz 1

Durch die Einbeziehung des Verkaufs von in Wohnungseigentum geteilten Gebäuden als Ganzes oder die Übertragung des Eigentums an einem Grundstück an eine Gesellschaft in den Anwendungsbereich der gemeindlichen Vorkaufsrechte nach BauGB wird Anzahl der Prüffälle und ggf. auch der Ausübungsfälle erhöht.

Es wird davon ausgegangen, dass sich die Zahlen der Veräußerung eines in Wohnungseigentum geteilten Gebäudes als Ganzes auf einem Niveau bewegen werden, das für eine Gesetzesfolgekostenabschätzung nicht erheblich ist, denn mit der Teilung in Wohnungseigentum wird in der Regel bezweckt, die Wohnungen einzeln zu verkaufen. Die Neuregelung in § 24 Absatz 2 BauGB soll hingegen die Teilung und Veräußerung zum Zweck der

Umgehung der Ausübung von kommunalen Vorkaufsrechten unterbinden und wird insofern insbesondere auch zu Präventionszwecken eingeführt. Ein Zuwachs an Prüffällen ist allerdings in Bezug auf die Einbeziehung Übertragung des Eigentums an einem Grundstück an eine Gesellschaft (§ 24 Absatz 2a BauGB) zu erwarten. Diese Fälle werden nicht systematisch dokumentiert. Ungeachtet der daraus resultierenden großen Unsicherheit wird zur Abschätzung der Gesetzesfolgen angenommen, dass in Zusammenhang mit Transaktionen in Deutschland 200 zusätzliche Prüffälle pro Jahr anfallen werden.

In allen diesen Fällen muss eine Erstprüfung erfolgen, ob einer der gesetzlichen Tatbestände des § 24 Absatz 1 oder § 25 Absatz 1 BauGB einschlägig ist. Die Erstprüfung erfolgt anhand der Lage des Grundstücks, wie in den bisherigen Vorkaufsfällen auch.

Es wird weiter davon ausgegangen, dass von 200 zusätzlichen Prüffällen in 5 Prozent der Fälle das Vorkaufsrecht ausgeübt wird. Gerundet führt damit die Erstprüfung in zusätzlichen 190 Fällen pro Jahr zu einer Beendigung des Verwaltungsverfahrens durch Ausstellen eines Negativzeugnisses. Bei einem angenommenen Aufwand von 1,5 Stunden und einem Lohnkostensatz von 40,20 Euro (vgl. Leitfaden, S. 69, durchschnittliche Lohnkosten für Kommunen) wird der zusätzliche Erfüllungsaufwand auf rund **11 000 Euro** pro Jahr geschätzt (190 x 1,5 Stunden x 40,20 Euro).

In den verbleibenden 10 Ausübungsfällen wird der Verwaltungsaufwand überschlägig mit durchschnittlich 80 Stunden pro Ausübungsfall angesetzt. Bei Zugrundelegung von Lohnkosten in Höhe von 40,20 Euro pro Stunde (vgl. Leitfaden, S. 69, durchschnittliche Lohnkosten für Kommunen) führt dies zu einem Erfüllungsaufwand von rund **32 000 Euro** im ersten Jahr (10 x 80 Stunden x 40,20 Euro).

Insgesamt führt die Neuregelung bei der Verwaltung somit zu einem **jährlichen Erfüllungsaufwand von 43 000 Euro** (11 000 Euro + 32 000 Euro).

### § 31 Absatz 3 BauGB

Im Hinblick auf die in den § 31 Absatz 3 und § 34 Absatz 1 und Absatz 3a BauGB vorgesehenen Flexibilisierungen bei der Vorhabenzulässigkeit entfällt in den hiervon abgedeckten Fällen das Erfordernis der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans. Hierdurch können bei den Gemeinden in erheblichem Umfang Personalressourcen und Kosten für Planungsbüros und ggf. anwaltlicher Unterstützung eingespart werden. Die Kosteneinsparung ist ebenfalls schwer bezifferbar, da die Frage, ob und welche Bauleitpläne aufgestellt werden, im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltungsgarantie je nach den lokalen Rahmenbedingungen von der Gemeinde entschieden wird. Da konkrete Zahlen hierfür nicht vorliegen, werden die Aufwandsersparnisse wie folgt geschätzt:

Hinsichtlich der Änderungen des § 31 Absatz 3 BauGB werden die nach geltendem Recht bestehenden Befreiungsmöglichkeiten zugunsten des Wohnungsbaus dahingehend erweitert, dass von dem Einzelfallerfordernis abgewichen werden kann. Hierdurch wird für Fälle, bei denen bspw. die Aufstockung oder eine Hinterlandbebauung für die Wohnraumschaffung angezeigt ist, eine ansonsten erforderliche Änderung des Bebauungsplans hinfällig. Um die dadurch entstehende Entlastung bei den Gemeinden annäherungsweise zu ermitteln, wurde eine Hochrechnung auf Grundlage der folgenden Einzelfallbetrachtung vorgenommen:

Für die Erteilung der Befreiungen wird für die erstmalige Erteilung von einem Zeitaufwand von 12,5 Stunden ausgegangen, da hier die Voraussetzungen für die Erteilung von Befreiungen für alle vergleichbaren Fälle zu prüfen ist. Nicht eingerechnet in diese Zeitspanne ist der Zeitaufwand, der für eine Baugenehmigung stets erforderlich ist. Der Zeitaufwand für die folgenden Befreiungen wird aufgrund des durch die erstmalige Befreiung festgelegten Maßstabs deutlich geringer ausfallen und auf 1,5 Stunden geschätzt. Es wird angenommen, dass § 31 Absatz 3 BauGB in Gemeinden, die nach § 201a als Gebiete mit angespanntem

Wohnungsmarkt bestimmt sind (Stand 31.12.2023: 1 061 Kommunen) häufiger Anwendung findet als in den übrigen Kommunen, da der Druck auf den Wohnungsmarkt hoch ist. Es wird davon ausgegangen, dass **im Durchschnitt in jeder Kommune mit angespanntem Wohnungsmarkt pro Jahr zwei erstmalige und jeweils 15 Folgebefreiungen erteilt werden**. Für die 9 725 Kommunen ohne angespannten Wohnungsmarkt wird davon ausgegangen, dass im Durchschnitt pro Jahr in jeder zweite Kommune eine erstmalige und jeweils 5 Folgebefreiungen erteilt werden. Bei der Ermittlung der vorgenannten durchschnittlichen Fallzahlen, die zur weiteren Berechnung dienen, wurde berücksichtigt, dass das Gebrauchmachen von der Befreiungsmöglichkeit abhängig von der Gemeindegröße sehr unterschiedlich ausfallen kann. So werden bspw. größere Kommunen (kleine und große Großstädte mit mindestens 100 000 bzw. 500 000 Einwohnern) in aller Regel die Befreiungsmöglichkeit vermutlich weit häufiger als zweimal jährlich anwenden als Kommunen mit einer kleineren Fläche, weniger Einwohnern und damit weniger potenziellen Anwendungsfällen.

Aus den ermittelten Fallzahlen ergibt sich je betroffener Kommune mit angespanntem Wohnungsmarkt ein Gesamtaufwand von 47,5 Stunden ( $2 \times 12,5 + 15 \times 1,5$ ). Bei Zugrundelegung des Lohnkostenansatzes von 40,20 Euro (vgl. Leitfaden, S. 69, durchschnittliche Lohnkosten für Kommunen) ergibt sich damit ein Kostenaufwand von rund **2,0 Millionen Euro** jährlich ( $1\,061 \times 47,5 \text{ Stunden} \times 40,20 \text{ Euro}$ ). Je betroffener Kommune ohne angespanntem Wohnungsmarkt ergibt sich ein Gesamtaufwand von rund 14 Stunden ( $12,5 + 5 \times 1,5$ ) und damit ein Kostenaufwand von rund 3,9 Millionen ( $4\,863 \times 14 \text{ Stunden} \times 40,20 \text{ Euro}$ ). Insgesamt entsteht damit ein Kostenaufwand von 6,9 Millionen Euro jährlich. Dem stehen die eingesparten Kosten für die andernfalls erforderliche Aufstellung eines Bebauungsplans gegenüber, wobei davon ausgegangen wird, dass für jede erstmalige Befreiung mitsamt den Folgebefreiungen ein Bebauungsplanverfahren entbehrlich wird. Daraus errechnet sich eine Fallzahl von 2 122 Bebauungsplänen ( $2 \times 1\,061$ ) für Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt und eine Fallzahl von 4 863 Bebauungsplänen für Kommunen ohne angespannten Wohnungsmarkt, insgesamt also von 6 985 Bebauungsplänen. Ähnlich der Situation bei § 34 Absatz 3a Satz 1 Nummer 1 Buchstabe d BauGB können auch bei § 31 Absatz 3 Satz 2 BauGB nur kleinräumige Plankorrekturen betreffend das Maß der baulichen Nutzung durch die Befreiung ersetzt werden. Der eingesparte Aufwand je Anwendungsfall bezieht sich damit nicht auf einen durchschnittlich großen Bebauungsplan, sondern auf einen vergleichsweise kleinräumigen Bebauungsplan über eine Fläche von circa 1 ha mit einer durchschnittlichen Komplexität. Wie bei § 34 BauGB wird gemäß § 21 HOAI auch hier von einem eingesparten Aufwand von etwa 10 863 Euro je eingespartem Planverfahren ausgegangen. Insgesamt ergibt sich für die Verwaltung eine Ersparnis von jährlich rund **76 Millionen EUR** ( $6\,985 \times 10\,863 \text{ Euro}$ ).

**Im Ergebnis ergibt dies eine Kostenersparnis von rund 69,1 Millionen Euro** (76 Millionen Euro – 6,9 Millionen Euro).

#### § 34 Absatz 1 BauGB

Durch die Möglichkeit, Anforderungen an die Klimaanpassung zu stellen, ergeben sich für die Verwaltung in zweifacher Hinsicht Mehraufwendungen. Zum einen bei der Verwaltungstätigkeit im Rahmen der Genehmigung von Baumaßnahmen und ggf. der Aufstellung von Satzungen, zum anderen als Eigentümer von Gebäuden und Adressat solcher Anforderungen.

##### a. Verwaltungstätigkeit

Der Mehraufwand für die optionale Möglichkeit, nach § 34 Absatz 1 BauGB ergänzende Anforderungen zu Klimaanpassung zu treffen, dürfte sich auf die Prüfung beschränken, ob und welche Art von ergänzenden Anforderungen im konkreten Fall verhältnismäßig sind. Hierzu wird analog den Ausführungen zu den Normadressaten Bürgerinnen und Bürger und Wirtschaft angenommen, dass 50 Prozent der jährlichen Genehmigungsverfahren, die den

Wohnungsbau betreffen, den Gebieten nach § 34 BauGB zuordenbar sind (60 000 Fälle) und dass die Gemeinden im Mittel in 15 Prozent der Fälle (9 000) ergänzende Anforderungen prüft. Hinzu kommen die sonstigen Baugenehmigungen für Nichtwohngebäude (30 000), bei denen entsprechend der Wirtschaft ebenfalls davon ausgegangen wird, dass die Hälfte den Gebieten nach § 34 BauGB zuordenbar ist und gleichermaßen die Prüfung in 15 Prozent der Fälle (2 250) anfällt. Folglich wird davon ausgegangen, dass eine Prüfung geschätzt in rund 11 000 Fällen stattfindet. Es wird die Annahme getroffen, dass die Hälfte der Fälle in Gemeinden mit über 100 000 Einwohnerinnen und Einwohnern liegt, in denen wegen der Vielzahl der Fälle eine Satzung aufgestellt wird, statt den Einzelfall zu betrachten. Es wird angenommen, dass jede Satzung im Durchschnitt 50 Fälle erfasst und somit insgesamt rund 110 Satzungen aufgestellt werden. Für die Aufstellung einer Satzung werden geschätzt im Mittel 30 Stunden benötigt. Bei einem Lohnkostensatz in Höhe von 40,20 Euro (vgl. Leitfaden, S. 69, durchschnittliche Lohnkosten für Kommunen) ergibt sich hierfür ein jährlicher Erfüllungsaufwand von **133 000 Euro** (110 x 30 Stunden x 40,20 Euro).

Bei den verbleibenden 5 500 Fällen wird der Stundenaufwand je Prüfung mit durchschnittlich 1,5 Stunden angesetzt. Bei einem Lohnkostensatz in Höhe von 40,20 Euro (vgl. Leitfaden, S. 69, durchschnittliche Lohnkosten für Kommunen) ergibt sich hieraus ein Erfüllungsaufwand von rund **332 000 Euro** (5 500 x 1,5 Stunden x 40,20 Euro).

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass ohne diese Regelung die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich wäre, um der Klimaanpassung dienende Anforderungen zu stellen. In dieser Hinsicht führt die Regelung zu einer Entlastung der Gemeinden. Bei den Kosten für einen standardmäßigen Bebauungsplan wird, wie oben unter 4.i) bei § 34 Absatz 3a BauGB hergeleitet, von rund 56 600 Euro ausgegangen. Unter der Annahme, dass die Neuregelung in § 34 Absatz 1 BauGB zu einer Verringerung der jährlichen Neuaufstellungen von Bebauungsplänen von schätzungsweise etwa 35 Bebauungspläne (ein Drittel der Fälle, in denen eine Satzung aufgestellt wird) führt, ergibt sich dadurch eine Kosteneinsparung für die Verwaltung in Höhe von rund **2,0 Millionen Euro** (35 x 56 600 Euro).

Die Neuregelung in § 34 Absatz 1 BauGB führt hinsichtlich der Verwaltungstätigkeit zu einer **Entlastung von geschätzt 1,5 Millionen Euro** für die Verwaltung (2,0 Millionen Euro – 133 000 Euro – 332 000 Euro).

#### b. Eigentümer von Gebäuden

Nach der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten letzten Gebäude- und Wohnungszählung in 2011 (Stand 09.02.2024) sind 7,2 Prozent der Wohnungen in der Bundesrepublik Deutschland in Verwaltungseigentum.<sup>4</sup> Werden diese analog zu den Ausführungen für Bürgerinnen und Bürger auf die jährlichen 60 000 Baugenehmigungen übertragen, die dem Wohnungsbau in 34er-Gebieten zugeordnet werden und wird weiterhin angenommen, dass auch hier die ergänzenden Anforderungen an die Klimaanpassung geschätzt in 15 Prozent der Fälle gestellt werden, ergibt sich eine Fallzahl von 648 Baugenehmigungen. Es wird analog zu den Annahmen für Bürgerinnen und Bürger von zusätzlichen Mehrkosten für die Vorhabenträger der Verwaltung von durchschnittlich 3 000 Euro je Baugenehmigung ausgegangen. Daraus ergibt sich für die Verwaltung ein Erfüllungsaufwand von rund **1,9 Millionen Euro**.

Zu berücksichtigen ist jedoch, dass durch klimaangepasste Bauweisen die Schäden an Gebäuden verringert werden und damit auch Versicherungsleistungen entfallen (s. o., „weitere Kosten“), die mittelbar auch eine Kostensenkung (Entlastung) für die Verwaltung bedeuten dürften.

---

<sup>4</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt: Wohnungen, Eigentumsform der Gebäude: <https://ergebnisse2011.zensus2022.de/datenbank/online/statistic/4000W/table/4000W-1005>



Die Neuregelung in § 34 Absatz 1 BauGB führt bei der Verwaltung **insgesamt zu einem Mehraufwand von rund 400 000 Euro** (1,9 Millionen Euro – 1,5 Millionen Euro).

#### § 34 Absatz 3a BauGB

Nach einer Schätzung des Statistischen Bundesamtes werden in Deutschland jährlich circa 10 200 Bebauungspläne im Regelverfahren neu aufgestellt, ergänzt oder geändert, davon circa 6 800 für den sogenannten planungsrechtlichen Innenbereich. Mit der Neuregelung sollen zugunsten des Wohnungsbaus die Möglichkeiten, vom Einfügungsgebots abzuweichen, erweitert werden. Dies führt zu einer Entlastung der Verwaltung, da ansonsten die Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich wäre. Da jedenfalls im Zusammenhang mit § 34 Absatz 3a BauGB davon ausgegangen wird, dass die Kosten für die ansonsten erforderlichen Planungen in der Regel von denjenigen übernommen werden, deren Vorhaben infolge der Planungen zulässig werden, werden die entstehenden Entlastungen jeweils anteilig Bürgerinnen und Bürgern bzw. der Wirtschaft zugeordnet. Diese Annahme zugrunde gelegt, sind die gesetzlichen Änderungen für die Verwaltungstätigkeit im Ergebnis kostenneutral.

Von der Gesamtersparnis von 33 Millionen Euro (s. Erfüllungsaufwand für die Bürgerinnen und Bürger) entfallen circa 7,2 Prozent auf die Verwaltung als Trägerin von Wohnungsbauvorhaben, also **rund 2,4 Millionen Euro Kosteneinsparung jährlich**.

#### § 135a BauGB

Die für den Vorhabenträger neu eingeführte Anzeigepflicht gegenüber der Gemeinde führt nicht zu einer Mehrbelastung der Verwaltung, sondern zu einer Minimierung des Verwaltungsaufwands. Die Überprüfung der Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans zu Ausgleichsmaßnahmen kann so erleichtert werden. Die Überprüfung kann regelmäßig nur durch eine örtliche Kontrolle erfolgen. Ausgehend von 82 500 ausgleichspflichtigen Vorhaben im Jahr (s.o.) wird der hierfür notwendige Zeitaufwand wie folgt berechnet:

Formelle Prüfung, Daten sichten: 25 Min. (einfach bis mittel – Feststellung umzusetzen-der Ausgleich je Bauvorhaben)

Örtliche Kontrolle: 75 Min. (mittel – Prüfung vor Ort, ob Festsetzung umgesetzt)

Ergebnis dokumentieren: 15 Min. (einfach)

Zeitaufwand pro Fall 115 Minuten

Gesamtzeitaufwand (82 500 Fälle x 115 Minuten) / 60 Minuten= 158 125 Stunden

Angenommen werden kommunale Lohnkosten für den mittleren Dienst in Höhe von 33,40 Euro (vgl. Leitfaden, S. 69). Dies ergibt geschätzt einen **eingesparten Erfüllungsaufwand von rund 5,3 Millionen Euro pro Jahr** (158 125 Stunden x 33,40 Euro).

#### § 178 BauGB

Bislang lag die Anordnung eines Pflanzgebots im Ermessen der Gemeinde. Durch die Änderung in eine Soll-Vorschrift entsteht hier ein neuer Erfüllungsaufwand, sofern die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu Anpflanzungen und Maßnahmen nicht durch den Grundstückseigentümer umgesetzt worden sind. Die nur in diesem Fall erforderlich werdende Anordnung eines Pflanz- und Maßnahmengebots gewährleistet die Umsetzung der Ziele des Bebauungsplans inkl. dessen Ausgleichs mit positiven Auswirkungen auf Begrünung, Boden, Wasserhaushalt und Klima; langfristig dient dies der Vermeidung möglicher Kosten z. B. für eine erforderliche Erweiterung der Kanalisation oder Klimaanpassungsmaßnahmen.

Ausgehend von 82 500 ausgleichspflichtigen Vorhaben im Jahr (s. o.) wird geschätzt, dass in circa 10 Prozent der Fälle die Anordnung eines Pflanzgebots erforderlich wird (8 250 Fälle). Der hierfür notwendige Zeitaufwand wird wie folgt angenommen (vgl. Leitfaden, S. 67):

Formelle Prüfung, Daten sichten:	5 Min. (einfach – Prüfung, ob Erklärung eingegangen)
Inhaltliche Prüfung, Daten erfassen:	60 Min. (mittel – Prüfung des zu erbringenden Ausgleichs)
Bescheid erstellen:	60 Min. (mittel – Erlass des Pflanzgebots)
Ergebnisse überprüfen:	60 Min. (mittel)
<u>Zeitaufwand pro Fall</u>	<u>185 Minuten</u>

Gesamtaufwand (8 250 Fälle x 185 Minuten) / 60 Minuten = 25 437,5 Stunden

Angenommen werden kommunale Lohnkosten für gehobenen Dienst in Höhe von 44,60 Euro (vgl. Leitfaden, S. 69). Dies ergibt geschätzt einen **Erfüllungsaufwand von rund 1,1 Millionen Euro pro Jahr** (25 437,5 Stunden x 44,60 Euro).

#### § 245d Absatz 2 BauGB

Die Änderung bewirkt, dass Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdiensten dienen, rückwirkend auch in Baugebieten allgemein zulässig sind, die vor der Einführung des § 14 Absatz 1a BauNVO (23.06.2021) ausgewiesen worden sind. Die Vorschrift hat Relevanz vor allem für Kleinsiedlungsgebiete sowie für reine und allgemeine Wohngebiete. In diesen „alten“ Baugebieten war die Aufstellung neuer Nebenanlagen vor der Einführung des § 14 Absatz 1a BauGB nur als Ausnahme zulässig. Infolge der Rückwirkung wird der Aufwand für die Erteilung einer Ausnahme erspart. In sehr alten Bebauungsplänen, denen die Baunutzungsverordnung in einer vor dem 27. Januar 1990 geltenden Fassung zugrunde liegt, müsste für die Zulassung eine Befreiung nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt werden.

Laut Bundesnetzagentur gab es Ende 2021 in Deutschland 85 861 Antennenstandorte, Ende 2022 waren es 88 820 Standorte.<sup>5)</sup> und Ende 2023 89 341 Standorte.<sup>6)</sup> Diese Zahl der Standorte ermöglicht eine zufriedenstellende Mobilfunkversorgung in Deutschland für rund 79,21 Prozent der Gesamtfläche.<sup>7)</sup>

Davon ausgehend bedürfte es insgesamt 112 795 Antennenstandorte, also noch weiterer 23 454, für eine flächendeckende zufriedenstellende Versorgung. In der Annahme, dass jedes Jahr rund 3000 Mobilfunkstandorte hinzutreten, sind die fehlenden Masten in weniger als acht Jahren aufgestellt.

Die benötigten Standorte werden sich vielfach im Außenbereich befinden und damit außerhalb des von der Gesetzesänderung betroffenen Siedlungsbereichs. Es wird angenommen, dass auf letztere nur ein Drittel der benötigten Standorte (also 7 818) entfällt. Innerhalb des Siedlungsbereichs findet § 245d BauGB nur in durch Bebauungsplan festgesetzten Baugebieten Anwendung, nicht aber in Gebieten, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind.

<sup>5)</sup> Quelle: Bundesnetzagentur, Telekommunikationsbericht 2022: [https://www.bundesnetzagentur.de/SharedDocs/Mediathek/Berichte/2023/JB\\_TK\\_2022.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=1](https://www.bundesnetzagentur.de/SharedDocs/Mediathek/Berichte/2023/JB_TK_2022.pdf?__blob=publicationFile&v=1)

<sup>6)</sup> Quelle: Bundesnetzagentur, Jahresbericht Telekommunikation 2023, [https://data.bundesnetzagentur.de/Bundesnetzagentur/SharedDocs/Mediathek/Berichte/2023/240515\\_JB\\_TK\\_23\\_web.pdf](https://data.bundesnetzagentur.de/Bundesnetzagentur/SharedDocs/Mediathek/Berichte/2023/240515_JB_TK_23_web.pdf)

<sup>7)</sup> Quelle: Monitoring Mobilfunk der Bundesnetzagentur (Stand Oktober 2023); [https://gigabitgrundbuch.bund.de/GIGA/DE/MobilfunkMonitoring/Downloads/Auswertung\\_Bund\\_Zusammenfassung.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=3](https://gigabitgrundbuch.bund.de/GIGA/DE/MobilfunkMonitoring/Downloads/Auswertung_Bund_Zusammenfassung.pdf?__blob=publicationFile&v=3)

Insoweit wird davon ausgegangen, dass die Hälfte (siehe oben, Nummer 4.i) der Standorte, also rund 3 900 in festgesetzten Baugebieten liegen. Weiterhin wird davon ausgegangen, dass es sich nur bei 20 Prozent dieser Baugebiete um Kleinsiedlungsgebiete, reine oder allgemeine Wohngebiete handelt. Dadurch reduziert sich die Fallzahl auf 782. Hiervon wiederum sind Standorte in solchen Baugebieten abzuziehen, die nach dem Inkrafttreten des § 14 Absatz 1a BauNVO am 23.06.2021 festgesetzt worden sind; angesichts der kurzen Zeit nach Inkrafttreten dürfte dies abgeschätzt bei nicht mehr als 5 Prozent der Standorte der Fall sein. Von den verbleibenden 743 Standorten dürfte davon auszugehen sein, dass 10 Prozent (also 74) in Gebieten liegen, für die eine vor 1990 geltende Fassung der BauNVO maßgeblich ist. Da die Aufstellung der fehlenden Masten sich über einen Zeitraum von acht Jahren erstrecken wird, beträgt die jährliche Fallzahl 9 im Falle von Befreiungen bzw. 84 im Falle von Ausnahmen.

Für die Erteilung einer Ausnahme werden 2 Stunden angesetzt, für die Erteilung einer Befreiung 4 Stunden. Bei einem Stundensatz von 43,80 Euro (vgl. Leitfaden, S. 69, durchschnittliche Lohnkosten für Länder) ergibt sich eine Ersparnis von 87,60 EUR bei Ausnahmen bzw. 175,20 EUR bei Befreiungen. Insgesamt ergibt sich eine **Kostenersparnis von jährlich etwa 9 000 EUR** (84 x 87,60 Euro + 9 x 175,20 Euro).

#### § 246e

Für die Verwaltung entsteht durch die Einführung des § 246e kein Erfüllungsaufwand. Werden Wohnbauvorhaben nach § 246e BauGB zugelassen, ist kein Bebauungsplanverfahren erforderlich, was zur Entlastung beiträgt. Die Höhe der Entlastung kann nicht näher beziffert werden, dürfte aber signifikant sein.

### **5. Weitere Kosten**

Mittelbare Kosteneinsparungen (Entlastungen) sind insbesondere durch die mit dem Gesetz erwirkte klimaangepasste Bauweise (§ 34 Absatz 1 BauGB) zu erwarten, mit der (Versicherungs-) Schäden durch infolge des Klimawandels vermehrt zu erwartende Naturgefahren, wie Starkregen oder Hochwasser, vermieden oder zumindest verringert werden.

Nach Angaben des Gesamtverbandes der Deutschen Versicherungswirtschaft sind in den Jahren 2018 bis 2022 im Bereich Wohngebäudeversicherung im Durchschnitt Schäden durch Elementargefahren von 1,03 Mrd. Euro eingetreten, die von der Wirtschaft (Versicherungsunternehmen) getragen werden. In Deutschland sind nur rund die Hälfte der Wohngebäude gegen Elementarschäden versichert. Es wird davon ausgegangen, dass Schäden an unversicherten Gebäude mit der gleichen Häufigkeit eintreten wie an versicherten Gebäuden, sodass hier für Bürgerinnen und Bürger im Durchschnitt jährliche Schäden in Höhe von 1,03 Mrd. Euro anzunehmen sind.

Da neben den Schäden an Wohngebäuden auch Schäden an Industrie- und Gewerbeobjekten entstehen, deren Betroffenheit hier auf denselben Umfang geschätzt wird, sodass insgesamt also von 2,06 Mrd. Euro Kostenaufwand für die Wirtschaft, verursacht durch Elementarschäden, ausgegangen wird.

Für Wirtschaft und Bürgerinnen und Bürger gemeinsam ist daher ein jährlicher Kostenaufwand infolge von Elementarschäden in Höhe von 3,09 Mrd. Euro anzunehmen. Es wird die Annahme getroffen, dass durch klimaangepasste Bauweisen ein Teil dieser Schäden künftig verringert werden. Zu welchem Ausmaß, lässt sich nicht konkret bestimmen. Würden durch klimaangepasste Bauweisen künftig auch nur 5 Prozent dieser Schäden verhindert, ergäbe sich daraus bereits eine jährliche Entlastung der Bürgerinnen und Bürger von rund **50 Millionen Euro** sowie eine Entlastung der Versicherungswirtschaft von Leistungspflichten in Höhe von rund **100 Millionen Euro** jährlich (5 Prozent von 2,06 Mrd. Euro).

Für Bürgerinnen und Bürger werden sich diese Einsparungen in verringerten Leistungspflichten, etwa in sinkenden, jedenfalls in der Vermeidung von steigenden Versicherungsprämien niederschlagen. Dieser Effekt lässt sich nicht beziffern, es wird aber davon ausgegangen, dass er mindestens in der Höhe des oben geschätzten Erfüllungsaufwands eintritt.

Soweit für die Ausstellung von Negativzeugnissen, dass ein gemeindliches Vorkaufsrecht bei Verkauf von in Wohnungseigentum geteilten Gebäuden als Ganzes nicht ausgeübt wird, eine Verwaltungsgebühr zu zahlen ist, sind die aus den Änderungen in § 24 Absatz 2 und Absatz 2a in Verbindung mit § 28 Absatz 1 BauGB resultierenden Kosten bei geschätzten Gebührensätzen von durchschnittlich 65 Euro und einer angenommenen Fallzahl von 190 im Jahr als geringfügig zu vernachlässigen.

Darüber hinaus verursacht das Gesetz weder weitere Kosten (Belastungen) für die Wirtschaft noch Kosten für die sozialen Sicherungssysteme. Kostenüberwälzungen, die zu einer Erhöhung von Einzelpreisen führen und Auswirkungen auf das allgemeine Preisniveau, insbesondere auf das Verbraucherniveau haben, sind nicht zu erwarten.

## **6. Weitere Gesetzesfolgen**

Von dem Vorhaben soll die Bevölkerung insgesamt profitieren. Viele Vorschläge dienen der Sicherung und Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Diese dürften sich insoweit insbesondere zugunsten älterer Menschen bzw. Familien auswirken.

Die Vorgabe, wonach zwischen Abschluss der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Veröffentlichung des Bauleitplans nicht mehr als 12 Monate vergehen sollen, könnte insbesondere für ländliche Gemeinden aufgrund von Personalengpässen ambitioniert sein. Aus diesem Grund wurde eine Soll-Regelung geschaffen, die insbesondere den kleinen ländlichen Verwaltungen mehr Flexibilität im Rahmen der Bearbeitung einräumt und somit auch längere Bearbeitungszeiten oder eine externe Unterstützung möglich macht. Gleichzeitig wird die Notwendigkeit, überhaupt einen Bebauungsplan aufstellen zu müssen, im Bereich des Wohnungsbaus durch die Erweiterung der Befreiungsmöglichkeiten und der Möglichkeit, im unbeplanten Innenbereich vom Erfordernis des Einfügens abzusehen, reduziert. Damit wird zugleich das Ziel einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, insbesondere der Vorrang der Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme des Außenbereichs, gestärkt.

Bei Aufstellung von Bauleitplänen profitieren ländliche Gemeinden ebenso wie städtische Gemeinden von der Ausweitung der Festsetzungsmöglichkeiten, den Präzisierungen bei der Umweltprüfung und der besseren Verständlichkeit der Eingangsvorschriften zum Baugesetzbuch infolge ihrer Neustrukturierung. Gleiches gilt für die Einführung des sozialen Flächenbeitrags in die Baulandumlegung. Umlegung nach dem BauGB wird – regional unterschiedlich ausgeprägt – in Gemeinden sehr unterschiedlicher Größe und Siedlungsstruktur durchgeführt. Durch das Anknüpfen des sozialen Flächenbeitrags an das Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarkts dient dieses neue Instrument dazu, dort zusätzlichen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, wo er besonders knapp ist. Ziel ist es, Disparitäten im Bereich der Wohnungsmärkte abzubauen.

Die vorgeschlagene Modifikation der Vermutungsregel für großflächige Einzelhandelsbetriebe (§ 11 Absatz 3 BauNVO), deren Warensortiment im Wesentlichen Lebensmittel sind, stärkt auch im ländlichen Raum die verbrauchernahe Versorgung.

Mit der Einführung einer Satzungsermächtigung zur Bündelung von Baugeboten (§ 176 Abs. 10 BauGB) wird Erlass und Vollzug derselben erleichtert. Auch dies stärkt das Ziel nachhaltiger Siedlungs- und Raumstrukturen, insbesondere den Vorrang der Innenentwicklung.

Von der Stärkung der Instrumente zur Klimaanpassung werden die Regionen voraussichtlich in unterschiedlicher Weise profitieren. Maßnahmen zum Umgang mit vermehrten Hitzeperioden werden insbesondere in Ballungsräumen positive Auswirkungen zeigen. Maßnahmen der wassersensiblen Stadtentwicklung sollen Hochwasserereignissen, einschließlich Überflutungen infolge von Starkregenereignissen, entgegenwirken und sind in Ballungsräumen wie in ländlichen Räumen gleichermaßen vorteilhaft.

Bei Auswahl der Kommunen für das Planspiel, mit dem der Entwurf auf Praxistauglichkeit überprüft wurde, wurde darauf geachtet, die unterschiedlichen Lebensverhältnisse in Deutschland abzubilden: große, mittlere und kleinere Kommunen, städtisch und ländlich, wachsend und schrumpfend, Ost und West. Teilgenommen haben Leipzig, Hannover, Bad Homburg v.d.H., Nordhausen, Höxter, Hemsbach (Rhein-Neckar-Kreis).

Die vorgesehenen Änderungen haben keine gleichstellungspolitischen Auswirkungen.

Das Baugesetzbuch und die Baunutzungsverordnung sollen infolge der umfangreichen Änderungen seit der letzten Neubekanntmachung im Jahr 2017 nach Abschluss des Gesetzgebungsverfahrens neu bekanntgemacht werden.

## **VII. Befristung; Evaluierung**

Das Gesetz betont und stärkt die Grundsätze der Innenentwicklung, von Klimaschutz- und Klimaanpassung insbesondere in Bezug auf die Ressource Wasser und die urbane Resilienz als Grundsätze und Belange in der Bauleitplanung. Eine Befristung des Gesetzes würde seinem Anliegen grundsätzlich nicht gerecht, da die Maßnahmen nur über einen längeren Zeitraum zu verwirklichen sind.

Eine Evaluation anhand vorhandener Daten soll nach fünf Jahren ab Inkrafttreten des Gesetzes erfolgen. Untersucht werden soll zum einen die Wirkung der bauplanerischen Erleichterungen für den Wohnungsbau. Als Kriterien könnte beispielsweise auf die Entwicklung der Zahl der Baugenehmigungen und der Bauleitpläne abgestellt werden, wobei insoweit Informationen des Statistischen Bundesamtes herangezogen werden können. Zudem soll die Wirkung der planvereinfachenden und -beschleunigenden Regelungen evaluiert werden, z.B. anhand von über das Statistische Bundesamt zu ermittelnden Daten, wie etwa der Zahl der jährlich aufgestellten Bebauungspläne oder die durchschnittliche Dauer eines Bebauungsplanverfahrens. Zum Zeitpunkt der Evaluation sind neben dem Statistischen Bundesamt gegebenenfalls weitere geeignete Datenquellen zu eruieren.

## **B. Besonderer Teil**

### **Zu Artikel 1 (Änderung des Baugesetzbuchs)**

#### **Zu Nummer 1 (Inhaltsübersicht)**

Es handelt sich um Anpassungen der Inhaltsübersicht infolge der Neuordnung der bisherigen §§ 1 bis 2a BauGB (nunmehr §§ 1 bis 2 BauGB-E), der Änderung der §§ 4b, 6a, 10, 10a, 178 und der Anlage 1 BauGB, der Neufassung der Überschrift des Zweiten Teils des Ersten Kapitels, der Neueinführung der §§ 9a, 58a und 237, des Zehnten Teils des Zweiten Kapitels (§ 191a), des § 246e und des § 247a des BauGB sowie der Verschiebung des bisherigen § 9a BauGB (nunmehr § 9b BauGB-E).

## **Zu Nummer 2 (§§ 1 bis 2)**

Der Koalitionsvertrag sieht in den Zeilen 2968 ff. für die Novellierung des Baugesetzbuchs unter anderem Folgendes vor:

*„Wir werden das Baugesetzbuch (BauGB) mit dem Ziel novellieren, seine Instrumente noch effektiver und unkomplizierter anwenden zu können, Klimaschutz und -anpassung, Gemeinwohlorientierung und die Innenentwicklung zu stärken sowie zusätzliche Bauflächen zu mobilisieren und weitere Beschleunigungen der Planungs- und Genehmigungsverfahren vorzunehmen.“*

Das Bündnis bezahlbarer Wohnraum hat überdies als Maßnahme 3.23 beschlossen, die doppelte Innenentwicklung zu stärken.

Die Vorschriften insbesondere des ersten Teils des Baugesetzbuchs sind seit den 1990er-Jahren in verschiedenen Novellen um zahlreiche einzelne Aspekte ergänzt worden. Beispielsweise haben die Umweltbelange in der heutigen Fassung des Gesetzes eine deutlich herausgehobenere Bedeutung. Der im Jahr 1998 in Kraft getretene § 1a BauGB ist seit seiner Einführung deutlich gewachsen. Gleiches gilt beispielsweise für den Belangekatalog im bisherigen § 1 Absatz 6 BauGB. Vor diesem Hintergrund ist in Vorbereitung der vorliegenden Novellierung des Baugesetzbuchs geprüft worden, inwieweit eine neue Systematisierung der gewachsenen Struktur der Verständlichkeit des BauGB und einer geordneten Regelungsstruktur zuträglich sein könnte. Im Ergebnis wird eine Neuordnung der §§ 1 bis 2a BauGB vorgeschlagen.

Im Rahmen der Neuordnung sollen die Regelungsinhalte einander nach ihrem Regelungsgehalt zugeordnet werden. Vorschriften, die einander inhaltlich ergänzen oder aufeinander Bezug nehmen, sollen im selben Paragraphen zusammengefasst werden (etwa § 2 Absatz 3 und § 1 Absatz 7 BauGB; § 2 Absatz 4, § 2a und § 1a Absatz 4 BauGB). Allgemeines, etwa die Ziele oder Grundsätze der Bauleitplanung, soll konkreterem, etwa einzelnen Abwägungsbelangen oder Verfahrensregelungen, vorangestellt werden. Ziel ist es, Leserinnen und Lesern die Orientierung im Gesetz zu erleichtern.

Zudem wird vorgeschlagen, im Rahmen der Neuordnung Ergänzungen vorzunehmen. Zum einen soll die Neue Leipzig-Charta (s. hierzu bereits oben Allgemeiner Teil I.) verstärkt Eingang in den Wortlaut des BauGB finden. Angesichts der immer stärker zutage tretenden Auswirkungen des Klimawandels liegt in Umsetzung des Koalitionsvertrags ein weiterer Schwerpunkt dieser Novelle darin, die Widerstandsfähigkeit der Städte gegen Extremwetterereignisse und Umweltveränderungen aufgrund des Klimawandels, wie beispielsweise Starkregen, Hitzebelastung und Dürre, zu erhöhen. Ein Baustein hierfür ist eine stärkere Auseinandersetzung der städtebaulichen Planung mit der Grün- und Freiflächenentwicklung sowie den Anforderungen einer wassersensiblen Stadtentwicklung. Diesbezügliche Änderungen sollen insbesondere im neuen § 1a Absatz 1 und 6 sowie in § 1c Absatz 3 BauGB umgesetzt werden.

Zudem soll die Regelung der bei der Planung zu berücksichtigenden Belange im bisherigen § 1 Absatz 6 BauGB in einen eigenen Paragraphen, den § 1c BauGB, überführt und neu systematisiert werden.

Für Einzelheiten zur neuen Systematik wird auf die nachfolgenden Erläuterungen der einzelnen Vorschriften verwiesen.

### **Zu § 1 (Aufgabe der Bauleitplanung)**

§ 1 BauGB trägt – wie bisher – die Überschrift „Aufgabe der Bauleitplanung“. In der Vorschrift werden die Aufgaben der Bauleitplanung und ihre Einordnung in das System der gesamtäumlichen Planung im Überblick dargestellt.

Einzelne Bestandteile sollen aus dem bisherigen § 1 BauGB ausgegliedert und in eigene Paragraphen verschoben werden. Dies gilt beispielsweise für den bisherigen § 1 Absatz 2 BauGB, der die Instrumente der Bauleitplanung benennt. Die Vorschrift ist nunmehr in erweiterter Form in einem neuen § 1a BauGB aufgegangen. Aufgrund dieser Verlagerung des bisherigen Absatzes 2 wird der bisherige Absatz 3 zu dem Absatz 2 neu.

In dem neuen Absatz 2 soll ergänzt werden, dass die Gemeinden die Bauleitpläne in eigener Verantwortung aufzustellen haben und dass der Beschluss, einen Bauleitplan aufzustellen, ortsüblich bekannt zu machen ist. Damit soll der bisherige § 2 Absatz 1 BauGB in diesen Absatz integriert werden.

Der Wortlaut des bisherigen § 1 Absatz 4 BauGB wird beibehalten, ergänzt um die bisher wortgleich in § 2 Absatz 2 BauGB enthaltene interkommunale Abstimmung.

Zudem soll der bisherige § 1 Absatz 5 BauGB als Absatz 1 in den neuen § 1b BauGB verschoben und der Belangekatalog im bisherigen § 1 Absatz 6 BauGB in einen neuen § 1c BauGB überführt und neu strukturiert werden.

Der bisherige § 2 Absatz 3 sowie der § 1 Absatz 7 BauGB bilden die neuen Absätze 3 und 5 des § 1. Der Kern der Bauleitplanung, die Vorschriften über die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials sowie über die anschließende Abwägung dieser Belange, werden damit an zentraler Stelle im Absatz 1 zusammengefasst. Die Vorschrift wurde im Vergleich zur bisherigen Fassung redaktionell angepasst. So ist nunmehr in Absatz 3 von den „öffentlichen und privaten“ Belangen die Rede, und die Vorschrift nimmt Bezug auf den zukünftig in § 1c BauGB verorteten, als Abwägungsmaterial überschriebenen Belangekatalog. In Absatz 5 wird auf die in Absatz 3 genannten Belange Bezug genommen. Ferner wird bereits darauf hingewiesen, dass in der Abwägung die Grundsätze der Bauleitplanung nach § 1b BauGB zu berücksichtigen sind. Diese redaktionellen Ergänzungen stellen Bezüge zu den weiteren im Rahmen der Abwägung relevanten Vorschriften her und erleichtern insoweit die Orientierung im BauGB. Rechtliche Änderungen sind mit ihnen indes nicht verbunden. Zu Klarstellungszwecken wird nun zudem darauf hingewiesen, dass fachgesetzlich als vorrangig qualifizierte Belange entsprechend in der Abwägung zu berücksichtigen sind, etwa wenn Belange wie bei § 2 EEG im überragenden öffentlichen Interesse liegen.

### **Zu § 1a (Instrumente der städtebaulichen Planung)**

Es wird vorgeschlagen, mit § 1a BauGB eine neue Vorschrift in das BauGB zu integrieren, die einen Überblick über das planerische Instrumentarium des Gesetzbuchs geben soll. Ferner soll in Absatz 3 geregelt werden, dass die Gemeinden Pläne in einem standardisierten Datenformat erstellen.

### **Zu Absatz 1**

Absatz 1 Satz 1 entspricht dem bisherigen § 1 Absatz 2 BauGB und verweist für den Flächennutzungsplan auf die ergänzende Geltung der §§ 5 bis 7, für den Bebauungsplan auf die §§ 8 bis 10a. In Satz 2 wird schließlich darauf hingewiesen, dass Bauleitpläne bei Vorliegen der dort genannten Voraussetzungen auch im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB sowie Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden können.

### **Zu Absatz 2**

In Absatz 2 der Vorschrift soll zudem auf die sonstigen planerischen Satzungsinstrumente des Ersten Kapitels des BauGB hingewiesen werden, die das Instrumentarium der Gemeinden insoweit komplettieren. Im Einzelnen handelt es sich um die Innenbereichssatzung nach § 34 Absatz 4 bis 6 BauGB, die Außenbereichssatzung nach § 35 Absatz 6 BauGB (Satz 1) sowie um die Fremdenverkehrssatzung nach § 22 BauGB (Satz 2), die wahlweise

auch als Bebauungsplan aufgestellt werden kann. Diese Instrumente sind innerhalb der Systematik des Baugesetzbuchs bislang nur schwer auffindbar und sollen durch § 1a Absatz 2 BauGB nun besser zur Geltung kommen. In Satz 3 soll klargestellt werden, dass die allgemeinen Regeln in den §§ 1 ff. grundsätzlich nur für Bauleitpläne gelten. Für die sonstigen Satzungen regeln die entsprechenden Vorschriften im Einzelnen, welche Regelungen bei der Aufstellung anzuwenden sind.

### **Zu Absatz 3**

Um die Digitalisierung von Bauleitplänen und sonstigen städtebaulichen Satzungen und ihre Interoperabilität weiter zu stärken, sollen die Gemeinden nach dem vorgeschlagenen Absatz 3 bei der Erstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne den gemäß § 1 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 und § 2 des IT-Staatsvertrages beschlossenen fachunabhängigen und fachübergreifenden IT-Interoperabilitätsstandard XPlanung nutzen. Mit dem Beschluss 2017/37 vom 5. Oktober 2017 hat der IT-Planungsrat die verbindliche Anwendung des Standards XPlanung beschlossen (BANz AT 08.02.2018 B5).

Hierdurch sowie durch die vorgeschlagenen Änderungen in den §§ 6a und 10a BauGB (s.u. Nummern 10 und 15) soll folgender Handlungsauftrag aus dem Bund-Länder-Pakt für Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung (Z. 440 ff., 727 ff., 797 ff.) umgesetzt werden:

*„In Ergänzung der Regelungen der ersten Digitalisierungsnovelle regeln Bund und Länder nicht nur, dass die förmlichen Beteiligungsverfahren als Regelverfahren digital durchgeführt werden, sondern sorgen im jeweiligen Zuständigkeitsbereich dafür, dass das gesamte Aufstellungsverfahren bis zur Planerstellung und Festsetzung digitalisiert wird.“*

### **Zu § 1b (Grundsätze der Abwägung)**

In § 1b BauGB sind nach seiner Überschrift die Grundsätze der Abwägung geregelt. In Absatz 1 ist der bisherige § 1 Absatz 5 BauGB verortet, in den Absätzen 2 bis 5 sollen die bisher in § 1a Absatz 2, 3 und 5 BauGB geregelten Grundsätze eingegliedert werden, wobei der Grundsatz zu Klimaschutz und Klimaanpassung im bisherigen § 1 Absatz 5 BauGB in zwei Absätze unterteilt werden soll (§ 1b Absatz 4 und 5 BauGB). Der bisherige § 1a Absatz 4 BauGB soll in § 2 Absatz 3 BauGB verschoben werden.

In Absatz 1 (bisher: § 1 Absatz 5 BauGB) soll zum einen die Formulierung an die Neue Leipzig-Charta angelehnt werden. Hierzu sollen in Satz 1 die in der Neuen Leipzig-Charta entwickelten drei Dimensionen der nachhaltigen Stadtentwicklung – die gerechte, grüne und produktive Stadt – ausdrücklich aufgenommen werden (vgl. Neue Leipzig-Charta, S. 4 ff.). Im Zusammenhang mit den natürlichen Lebensgrundlagen soll neben ihrem Schutz und ihrer Entwicklung auch ihre Stärkung genannt werden. Hierdurch werden auch die Vorsorge und die Resilienz der Natur gestärkt.

Zum anderen soll in Umsetzung von Maßnahme 3.23 des Bündnisses bezahlbarer Wohnraum der Grundsatz der dreifachen Innenentwicklung ausdrücklich im letzten Satz des Absatzes verankert werden. Die vorgeschlagene Ergänzung soll klarstellen, dass die Innenentwicklung neben der baulichen Entwicklung auch die Entwicklung der Grün- und Freiflächen sowie die Mobilität umfasst. Da Bauleitpläne gemäß Satz 1 der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung dienen sollen, ist mit letzterer eine nachhaltige Mobilität gemeint. Für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung müssen die verschiedenen Interessen und Flächenbedarfe von Anfang an zusammengedacht und gemeinsam geplant werden. Die Aufnahme der Grün- und Freiflächen und der (nachhaltigen) Mobilität spiegelt deren Bedeutung für die Stadtentwicklung wider. So tragen wohnortnahe, für alle Bevölkerungsgruppen gut erreichbare Grünflächen zur Lebensqualität in den Städten bei und bieten Raum für Freizeit, Erholung und Begegnung. Zudem wächst die Bedeutung der grün-blauen Infrastruktur für die Anpassung an die Folgen des Klimawandels. Gleichfalls eine wichtige



Rolle spielen die Mobilitätsbedarfe der Bevölkerung. Der Begriff der (nachhaltigen) Mobilität bezieht sich dabei auf die umweltverträgliche Gestaltung der gesellschaftlich notwendigen Mobilität und ist bereits in § 2 Absatz 2 Nummer 3 Satz 4 des Raumordnungsgesetzes verankert. Die nachhaltige Mobilität bezieht sich auf alle Mobilitätsformen und umfasst beispielsweise Ladestationen für Elektroautos, die Anlage von Fuß- und Radwegen sowie Anlagen des öffentlichen Personennahverkehrs, schließt aber auch die Verkürzung von Wegen im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ mit ein. Nachhaltige Mobilität muss dabei zum einen ökologisch effektiv durch Klimaneutralität sein (z.B. Elektromobilität und Ladeinfrastruktur, erneuerbare und alternative Kraftstoffe), Attraktivität des Umweltverbundes (ÖPNV, Rad- und Fußverkehr) sowie Multimodalität im Personenverkehr und zum anderen ökonomisch effizient sein, insbesondere in Bezug auf die Resilienz der Verkehrsinfrastruktur mittels Anpassungsmaßnahmen an Wetterextreme und den Klimawandel sowie sozial ausgewogen, insbesondere hinsichtlich Maßnahmen zur Barrierefreiheit. In diesem Zusammenhang sind nicht zuletzt Konzepte relevant, mit denen die Gemeinde die städtebauliche Entwicklung durch verkehrliche Maßnahmen verändern und verbessern will.

In § 1b Absatz 2, 4 und 5 BauGB (bisher § 1a Absatz 2 und 5 BauGB) soll auf den ausdrücklichen Hinweis, dass die jeweiligen Grundsätze in der Abwägung zu berücksichtigen sind, verzichtet werden, um den Regelungstext zu straffen und die ohnehin langen Absätze zu kürzen. Bei der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung soll dagegen zur Vermeidung von Missverständnissen in § 1 Absatz 3 Satz 1 im Wesentlichen der Wortlaut des bisherigen § 1a Absatz 3 Satz 1 übernommen werden; auf den Klammerzusatz „(Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz)“ wird jedoch aus rechtsförmlichen Gründen verzichtet. Eine inhaltliche Änderung ist damit nicht beabsichtigt. Ansonsten ist die Berücksichtigungspflicht der Grundsätze bereits in § 1 Absatz 5 BauGB ausdrücklich angeordnet und ergibt sich ebenfalls aus der Überschrift des § 1b BauGB. Im Übrigen sollen die bisher in § 1a Absatz 2 und 3 BauGB geregelten Grundsätze unverändert in die neue Systematik übernommen werden.

Die zuvor gemeinsam in § 1a Absatz 5 verankerten Grundsätze, den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung Rechnung zu tragen, werden einer Empfehlung aus den Expertengesprächen folgend (vgl. Endbericht S. 34) auf zwei Absätze aufgeteilt. Dies hebt den sachlichen Unterschied zwischen den Maßnahmen des Klimaschutzes (Mitigation) und denen der Klimaanpassung (Adaptation) hervor. Absatz 4 enthält den Wortlaut des vormaligen § 1a Absatz 5 BauGB, soweit sich dieser auf den Klimaschutz bezieht, ergänzt um die Berücksichtigung von Klimaschutzkonzepten. Eine Pflicht zur Aufstellung solcher Konzepte wird hierdurch nicht begründet, vorhandene Klimaschutzkonzepte konkretisieren die Erfordernisse des Klimaschutzes.

In einem eigenen Absatz 5 soll die Klimaanpassung verankert werden. Die Erfordernisse der Klimaanpassung stellen bereits jetzt einen Grundsatz der Bauleitplanung dar. Es wird vorgeschlagen, diesen um die Berücksichtigung von Klimaanpassungskonzepten, Starkregenvorsorgekonzepten sowie Hitzebelastungskarten zu ergänzen. Eine Pflicht zur Erarbeitung der vorgenannten Instrumente wird hierdurch nicht begründet. Hinsichtlich der Aufstellung von Klimaanpassungskonzepten ist dies ohnehin bereits in § 12 Absatz 1 des Bundes-Klimaanpassungsgesetzes verankert. Absatz 5 dient der Umsetzung der Vereinbarung aus dem Koalitionsvertrag (Z. 3095 f.), die Kommunen bei der Prävention und Bewältigung von Starkregenereignissen und der Anpassung an den Klimawandel zu unterstützen. Welche Auswirkungen des Klimawandels planungsrelevant sind, ist von den lokalen Gegebenheiten abhängig. Klimaanpassungskonzepte können die für das Gemeindegebiet zu erwartenden Auswirkungen und die sich aus diesen ergebenden Erfordernisse der Klimaanpassung näher konkretisieren. Starkregenvorsorgekonzepte und Hitzebelastungskarten zeigen die Anpassungserfordernisse im Hinblick auf Starkregenereignisse oder erhöhte Hitzebelastung auf. Hitzebelastungskarten stellen die thermische Belastung eines Gebietes dar. Hochwassergefahrenkarten sind in § 74 Absatz 1 bis 3 des Wasserhaushaltsgesetzes geregelt und erfassen die Gebiete, die mit niedriger und mittlerer sowie gegebenenfalls mit hoher Wahrscheinlichkeit überflutet werden. Weiter können auch die

Ergebnisse einer Klimarisikoanalyse, Klimaanalysekarte oder Starkregenkarte bestehende Erfordernisse der Klimaanpassung indizieren. Erfordernisse der Klimaanpassung können beispielsweise die Erhaltung von Luftaustauschbahnen und Kaltluftentstehungsgebieten sein, die Vermeidung von Versiegelung sowie die Entsiegelung, die Erhaltung und die Schaffung von Grünflächen und Gebäudebegrünung, die Einbeziehung von Wasserkreisläufen in die Stadtgestaltung sowie der technische Hitzeschutz.

Als neuer Grundsatz der Bauleitplanung soll aufgrund der bestehenden Überschneidungen mit den Erfordernissen der Klimaanpassung in Absatz 5 Satz 2 zudem die wassersensible Stadtentwicklung eingeführt werden. Die Aufnahme geht auf eine Empfehlung aus den Expertengesprächen zurück (vgl. Endbericht, S. 35). Unter wassersensibler Stadtentwicklung ist die Gestaltung oder Umgestaltung bebauter oder geplanter Gebiete zu verstehen, die das funktionale Potenzial von Wasser als Ressource für die Klimaanpassung und die Lebensqualität in den Städten nutzt.

### **Zu § 1c (Abwägungsmaterial)**

§ 1c BauGB enthält nunmehr den Katalog der Belange, die für die Abwägung gemäß § 1 Absatz 5 BauGB von Bedeutung sein können. Die Belange sollen in Anlehnung an die Neue Leipzig-Charta (s.o. Allgemeiner Teil der Begründung, S. 50) neu systematisiert werden. Die Neuordnung geht auch auf eine Anregung aus den Expertengesprächen zurück. Im Endbericht auf Seite 35 heißt es hierzu unter anderem:

*„Im ersten Fachgespräch wurde in einigen Diskussionsbeiträgen die Auffassung vertreten, dass die Liste der Belange in §§ 1 und 1a BauGB immer unübersichtlicher werde. Daher bedürfe es einer Umstrukturierung der Normen. Diese sollte in Oberbegriffe und erst in der Folge in Teilaspekte untergliedert werden. Das würde den Vollzug deutlich erleichtern.“*

Entsprechend der drei Dimensionen einer nachhaltigen Stadtentwicklung wird vorgeschlagen, die Belange des bisherigen § 1 Absatz 6 BauGB in vornehmlich soziale, vornehmlich ökologische und vornehmlich wirtschaftliche Belange aufzuteilen. Hinzu treten die sonstigen öffentlichen Belange. Die Belangestruktur wird in Absatz 1 allgemein dargestellt. Für jede Dimension finden sich jeweils in den Absätzen 2 bis 5 eine nicht abschließende Auflistung der hierunter fallenden Belange.

Diese neue Struktur der Abwägungsbelange und ihre Zuordnung unter eine Dimension soll gedankliche Orientierung bieten. Sie kann etwa dabei helfen, die Ermittlung und Bewertung der Belange und auch den Abwägungsvorgang zu strukturieren. Andererseits soll die Zuordnung es jedoch ausdrücklich nicht ausschließen, dass Belange häufig mehrdimensional wirken und es Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Dimensionen geben kann. So kann die Verbesserung der Widerstandsfähigkeit von Ortsteilen gegen die Folgen des Klimawandels einerseits ein Umweltbelang, aber auch ein sozialer Belang für die dortige Wohnbevölkerung sein. Belange der Mobilität der Bevölkerung können Wechselwirkungen zu den umweltbezogenen, aber auch zu den wirtschaftlichen Belangen haben. In diesem Zusammenhang kann es beispielsweise abwägungsrelevant sein, wenn verschiedene umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen (Absatz 3 Nummer 3) insbesondere in sozial benachteiligten Quartieren zusammenwirken und zu Mehrfachbelastungen führen; solchen Entwicklungen ist planerisch entgegenzuwirken. Die Strukturierung nimmt diese Überlegungen auf, indem sie einerseits die Berücksichtigung von Wechselwirkungen untereinander und zueinander sowie Auswirkungen aufeinander übergreifend in Absatz 1 anordnet. Dadurch kann auf die Übernahme von § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe i BauGB der geltenden Fassung verzichtet werden. Andererseits ist in den Absätzen 2 bis 5 ausgeführt, dass die gelisteten Belange vornehmlich und damit indikativ, aber nicht ausschließlich oder ausnahmslos, der im einleitenden Satzteil wiedergegebenen Überschrift zugeordnet werden können.

Die aufgeführten Belange sind weitgehend dem – historisch gewachsenen – Katalog des bisherigen § 1 Absatz 6 BauGB entnommen worden. Aufgrund der steigenden Bedeutung bezahlbaren Wohnraums soll dieser in Absatz 2 Nummer 2 ausdrücklich genannt werden; eine Rechtsänderung ist hiermit nicht verbunden. In Absatz 2 Nummer 3 (bisher § 1 Absatz 6 Nummer 3) werden die Belange der Kultur ausdrücklich aufgenommen, um insbesondere die Bedeutung von Kultureinrichtungen und -veranstaltungen für Identität und Zusammengehörigkeit innerhalb einer Gemeinschaft und damit auch der Lebensqualität abzubilden. Zudem wird die Formulierung sprachlich an das Behindertengleichstellungsgesetz angepasst. Die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen (bisheriger § 1 Absatz 6 Nummer 14 BauGB) wird mit identischem Wortlaut den sozialen Belangen zugeordnet (Absatz 2 Nummer 6). In der planerischen Detailabwägung können hierbei - in Abhängigkeit von der konkreten Planung - insbesondere die Qualität der Grün- und Freiflächen, ihre öffentliche Zugänglichkeit und eine sozial gerechte Verteilung der Grünflächen im Plan- und/oder Gemeindegebiet Bedeutung erlangen. In Absatz 3 Nummer 7 (bisher § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe f) wird die Kälteversorgung aufgenommen. In Absatz 4 Nummer 1 und 2 sollen die bisher in § 1 Absatz 6 ehemals Nummer 8 Buchstabe a aufgeführten Belange der „Wirtschaft, auch in ihrer mittelständischen Struktur“ differenzierter benannt werden, und zwar in Nummer 1 als Belange von Industrie und Gewerbe, einschließlich des Handwerks, und in Nummer 2 als Belange der kleinen und mittleren Unternehmen. Letztere schließen auch junge Unternehmen mit ein. Insbesondere kleine Unternehmen bilden einen wesentlichen Anteil der Unternehmen in Städten und Gemeinden und sind für die Strukturerhaltung sowie die wirtschaftliche Belebung, insbesondere der Innenstädte, wichtig. In Absatz 5 Nummer 1 wurden bei den Anforderungen des kostensparenden Bauens (ehemals Teil des Belangs in Nummer 2) insbesondere das serielle und modulare Bauen ergänzt, das ebenfalls das serielle und modulare Sanieren umfasst. Die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung in der ehemaligen Nummer 9 sollen auf mehrere Nummern aufgeteilt und sodann den jeweils zutreffenden Absätzen 2 (Nummer 4), 3 (Nummer 12), 4 (Nummer 7) und 5 (Nummer 9) zugeordnet werden. Während die Belange des Personen- und Güterverkehrs, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs einerseits bei den wirtschaftlichen Belangen verortet wurden, findet sich insbesondere der Belang des Personenverkehrs einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs unter dem Begriff der Mobilität der Bevölkerung ebenfalls unter den sozialen Belangen vornehmlich der Wohn- und Arbeitsbevölkerung. Ebenso sind Verkehrsbelange Umweltbelange, wenn es darum geht, durch die städtebauliche Entwicklung zur Vermeidung und Verringerung von Verkehr beizutragen. Als sonstiger, neben diesen Dimensionen des Verkehrs stehender Belang wird die Elektromobilität geführt. In der Abwägung sind verkehrliche Belange in allen ihren betroffenen Dimensionen mit ihren Wechselwirkungen zu berücksichtigen. Ähnliches gilt für die in der bisherigen Nummer 8 Buchstabe a geregelten Belange der Wirtschaft. Sie finden sich sowohl in Absatz 2 Nummer 5 (verbrauchernahe Versorgung) als auch in Absatz 4 Nummer 1 und 2 (Industrie und Gewerbe sowie kleine und mittlere Unternehmen) wieder. Beim Belang der Nutzung erneuerbarer Energien wird hervorgehoben, dass hierfür auch die Bereitstellung ausreichender Flächen Bedeutung hat, zudem wird aufgrund ihrer wachsenden Bedeutung auch die Kälteversorgung aufgenommen (§ 1c Absatz 3 Nummer 8 BauGB).

Die Formulierung des bisher in Nummer 12 enthaltenen Belangs des Küsten- und Hochwasserschutzes wird angepasst, um hervorzuheben, dass sowohl Gefahren als auch Schäden durch Hochwasser oder Starkregenereignisse vermieden und verringert werden sollen.

Im Rahmen der Neustrukturierung sollen auch zwei Belange neu eingeführt werden:

In Absatz 3 Nummer 6 wird neu der Belang der Verbesserung der Widerstandsfähigkeit, also der Resilienz, zu entwickelnder und vorhandener Ortsteile insbesondere gegen die Auswirkungen des Klimawandels aufgeführt. Umfasst ist die Widerstandsfähigkeit gegen Naturkatastrophen unabhängig davon, ob infolge des Klimawandels deren Häufung oder Intensivierung zu erwarten ist. Der Belang greift den Aspekt der Klimaanpassung auf, der bereits in den Grundsätzen des § 1b Absatz 5 BauGB geregelt ist. Ebenfalls bestehen

Überschneidungen zu den in Absatz 3 Nummer 3 und 4 (bisher § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe c und d), jedoch stellt der neue Belang die Prüfung von planerischen Mitteln zur Erhöhung der Resilienz stärker in den Vordergrund. Außerdem ist der neu hinzugetretene Belang ausdrücklich auch Gegenstand jeder Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 2 Satz 1 BauGB, der auf § 1c Absatz 3 BauGB verweist. Die ausdrückliche Verankerung im Belangekatalog ist wegen der Umstrukturierung der Anlage 1 erforderlich, weil die bisher in Nummer 2 Buchstabe b Doppelbuchstabe gg geregelten Auswirkungen nur noch einzelfallbezogener Bestandteil der Umweltprüfung sind (s. ergänzend auch die Begründung zu Nummer 71).

In Absatz 5 Nummer 2 wird vor dem Hintergrund zunehmender Flächenkonkurrenzen und der bereits im BauGB verankerten Flächensparsamkeit als Belang vorgeschlagen, dass Flächen, soweit möglich, mehrfach, also multifunktional genutzt werden sollen, etwa als mit Solaranlagen überdachte Stellplätze oder öffentliche Plätze, die bei Starkregenereignissen als Retentionsflächen genutzt werden können.

Der neue Absatz 6 greift die vormals in § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB genannten, von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planungen auf. Diese in der Praxis verbreiteten informellen Konzepte sollen neben den in den Absätzen 3 bis 5 aufgeführten Belangen ebenfalls in der Abwägung zu berücksichtigen sein. Aufgrund ihrer praktischen Bedeutung sollen neben dem städtebaulichen Entwicklungskonzept die integrierten Freiraumentwicklungskonzepte sowie die nachhaltigen Mobilitätskonzepte beispielhaft genannt werden. Integrierte Freiraumentwicklungskonzepte beziehen sich auf die mittel- bis langfristige Planung der räumlichen Entwicklung der grün-blauen Infrastruktur mit dem Ziel der Verteilung und Vernetzung der Grün- und Wasserflächen als multifunktionales und leistungsfähiges Freiraumverbundsystem. Nachhaltige Mobilitätskonzepte beschreiben konkrete Lösungsansätze in Bezug auf die Mobilitätsbedürfnisse der Einwohner und Einwohnerinnen der jeweiligen Gemeinde und umfassen alle Verkehrsträger und Verkehrsmittel. Aufgrund ihrer zunehmenden Relevanz sollen auch Pläne für die Kälteversorgung ausdrücklich im Gesetzestext genannt werden.

Davon zu unterscheiden sind bereits nach § 1c Absatz 3 Nummer 9 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigende Pläne, die gerade keine informellen Pläne sind. Dazu gehören Klimaanpassungskonzepte nach dem Bundes-Klimaanpassungsgesetz, die daher über § 1b Absatz 5 Satz 1 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen sein sollen.

Nach Satz 2 können die sonstigen städtebaulichen Planungen Teil der Begründung der Bauleitpläne werden.

## **Zu § 2 (Begründung und Umweltbericht zum Bauleitplan; Umweltprüfung)**

In § 2 wurden die Regelungen zu der Begründung der Bauleitpläne sowie zur Umweltprüfung und zum Umweltbericht zusammengefasst.

### **Zu Absatz 1**

Absatz 1 entspricht zunächst weitgehend dem bisherigen § 2a.

Dem Satz 2 wurde ein Halbsatz angefügt, wonach der Umfang des Umweltberichts das fachlich Notwendige nicht überschreiten soll. Insbesondere wenn der Bebauungsplan keinen Rahmen für komplexe UVP-pflichtige Vorhaben setzt, dürfte davon auszugehen sein, dass der fachlich notwendige Umfang sich auf ein Drittel der Begründung zum Bauleitplan beschränkt. Der Umweltbericht soll es der Gemeinde erleichtern, die Umweltauswirkungen des Plans einzuschätzen und angemessen in der Abwägung zu berücksichtigen. Der ausufernde Umfang der Umweltberichte kann dieser Funktion in der Praxis schaden. Der Umweltbericht wird häufig nicht durch die Gemeinde selbst erstellt, sondern Externe werden damit beauftragt. Werden die Untersuchungsergebnisse zu umfangreich, besteht die

Gefahr, dass die Gemeinden die Ergebnisse nur schwer vollumfänglich erfassen und die wesentlichen Ergebnisse schlechter von den unwesentlichen unterscheiden können. Ein insgesamt kürzerer Bericht, der dadurch leichter in Gänze zu erfassen ist, kann letztlich einen größeren Einfluss auf die Planungen haben. Die neu eingeführte Vorschrift soll daher einen Anreiz setzen, die Ergebnisse der Umweltprüfung möglichst stringent zusammenzufassen und praxisnah aufzubereiten, um die Bedeutung der Umweltprüfung für die planerische Abwägung insgesamt zu stärken.

Die Bestimmung zur Länge des Umweltberichts ändert nichts an den Vorschriften über den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung und an dem einzuhaltenden Prüfprogramm. Durch die Ausgestaltung als Soll-Vorschrift wird sichergestellt, dass der Umweltbericht auch länger sein kann, sollte dies im Einzelfall erforderlich sein. Er kann indes ggf., etwa bei Überplanung vorbelasteter Flächen, auch kürzer ausfallen. Ein Mindestumfang wird nicht eingeführt.

## **Zu Absatz 2**

Absatz 2 enthält die Vorschrift zur Durchführung der Umweltprüfung, die im bisherigen § 2 Absatz 4 BauGB enthalten war. Im Rahmen der Verweisung auf § 1b und § 1c wurde klarer unterschieden, dass es sich im ersten Fall um Abwägungsgrundsätze, im zweiten Fall um Abwägungsbelange handelt.

Zudem soll durch die Neuordnung des Verhältnisses dieses Absatzes zu der Anlage 1 sowie die Umgestaltung der Anlage 1 eine über die unionsrechtlichen Vorgaben hinausgehende Durchführung der Umweltprüfung vermieden werden. Dies soll auch dem Auftrag des Bund-Länder-Paktes für Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung Rechnung tragen, wonach der formelle und materielle Prüfungsumfang auf das erforderliche Maß reduziert (Z. 51 f.) und insbesondere integrierte Umweltverfahren besser aufeinander abgestimmt werden sollen (Z. 462). Dies setzt zugleich die in der Wachstumsinitiative angekündigte Straffung der Umweltprüfung (I. Ziffer 6 Buchstabe a) um. Hierzu sollen die bisherigen Sätze 3 und 5 in die Anlage 1 verlagert werden. In den Expertengesprächen zur Vorbereitung dieser BauGB-Novelle wurde darauf hingewiesen, dass das Verhältnis des bisherigen § 2 Absatz 4 BauGB zu der Anlage in der Praxis zu Missverständnissen führen würde. So sei in § 2 Absatz 4 Satz 3 BauGB zwar geregelt, dass sich die Umweltprüfung auf das beziehe, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden könne. Satz 5 regle zudem, dass die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden solle. Hingegen gingen diese Einschränkungen des Umfangs nicht aus der Anlage 1 hervor. Deren Einleitungssatz lese sich so, dass sich die Gemeinde zu jeglichen in der Anlage aufgelisteten Bestandteilen im Umweltbericht zwingend äußern müsse, auch wenn diese für die Abwägung offensichtlich ohne Belang seien. Im Endbericht der Expertengespräche (S. 87 f.) heißt es hierzu im Einzelnen:

*„Zudem wurde auf die generelle Vorgabe aus § 2 Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach beziehe sich die Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden könne. Durch den Begriff der Angemessenheit könnten die Kommunen sich schon lege lata darauf beschränken, in der Umweltprüfung nur das abzu prüfen, was für das Bebauungsverfahren konkret erforderlich und an Umweltauswirkungen bereits ersichtlich sei. Aus dem Gesetzeswortlaut [des geltenden § 2 Absatz 4 BauGB (Einschub nicht im Original)] ergebe sich nicht, dass zu jedem Bestandteil der Anlage 1 ein Gutachten geschrieben werden müsse.*

*In mehreren Diskussionsbeiträgen wurde geschildert, dass in der kommunalen Praxis gleichwohl große Unsicherheit bestehe, ob wesentliche Informationen bei einem*

*Umweltbericht fehlten. Man sei hier meist auf den Rat der Gutachter\*innen angewiesen. Um rechtliche Risiken zu vermeiden, würden im Zweifel mehr Untersuchungen in Auftrag gegeben und Informationen zusammengetragen. Umweltberichte seien daher häufig deutlich umfangreicher, als dies rechtlich erforderlich und von der Sachlage geboten wäre. Zudem mache man in Bebauungsplanverfahren häufig doppelte Arbeit, weil im städtebaulichen Teil die umweltbezogenen Festsetzungen beschrieben würden, die dann im Umweltbericht erneut auftauchten.“*

Vor diesem Hintergrund wird vorgeschlagen, die Festlegung des Untersuchungsrahmens ausdrücklich als eigenständigen, der Erstellung des Umweltberichts vorgelagerten Verfahrensschritt zu regeln. Die für die Beschränkung des Umweltberichts auf das Notwendige erforderlichen Erwägungen, die die Gemeinde anstellen sollte, werden im Einzelnen unter der Nummer 1 der Anlage 1 beschrieben und präzisiert. Dies betrifft insbesondere die Stellung der jeweiligen Bauleitplanung in mehrstufigen Planungs- und Genehmigungsverfahren. Umweltbelange müssen nicht auf jeder dieser Stufen erhoben werden, sondern es ist über eine sinnvolle Abschichtung der Prüfinhalte auf die jeweils am besten geeignete Ebene zu entscheiden. Für weitere Einzelheiten, auch zum Verhältnis der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 2 BauGB zur projektbezogenen Umweltverträglichkeitsprüfung, wird auf die Begründung der Anlage 1 verwiesen.

Bei der Heranziehung von Landschaftsplänen oder sonstigen Plänen nach § 1c Absatz 3 Nummer 9 (§ 2 Absatz 2 Satz 5) gilt wie bisher, dass sie für den vorgesehenen Zweck geeignet und hinreichend aktuell sein müssen.

### **Zu Absatz 3**

Absatz 3 übernimmt die Regelung des bisherigen § 1a Absatz 4 BauGB zur Durchführung der FFH-Verträglichkeitsprüfung nach den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes. Der Absatz wurde aus strukturellen Gründen demjenigen zur Umweltprüfung zugeordnet, da es sich hierbei – anders als bei den sonstigen im bisherigen § 1a BauGB geregelten Absätzen – nicht um einen Grundsatz der Abwägung, sondern um zwingendes Recht handelt. Die FFH-Verträglichkeitsprüfung ist kein Teil der Umweltprüfung, kann aber verfahrenstechnisch im Rahmen der Umweltprüfung nach Absatz 2 durchgeführt werden.

Der Ersatz von "die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes" in „§ 34 in Verbindung mit § 36 des Bundesnaturschutzgesetzes“ erfolgt aus Anlass der Novelle aus rechtsförmlichen Gründen. Inhaltliche Änderungen sind dadurch nicht beabsichtigt.

### **Zu Nummer 3 (§ 3)**

#### **Zu Buchstabe a**

Die Änderung setzt den folgenden Regelungsauftrag des Koalitionsvertrags (Z. 311 f.) um:

*„Um Verwaltungsverfahren zu beschleunigen, werden wir eine frühestmögliche und intensive Öffentlichkeitsbeteiligung einführen.“*

Eine gute und qualitätsvolle Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger bei der Planung insbesondere von Wohnungsbauvorhaben, die der Verdichtung und stärkeren Innenentwicklung dienen, wird als Maßnahme 3.17 auch vom Bündnis bezahlbarer Wohnraum gefordert.

Zur Umsetzung wird vorgeschlagen, den Wortlaut des § 3 Absatz 1 BauGB neu zu fassen. Der geltende Wortlaut des § 3 Absatz 1 wirkt in Teilen überholt und entspricht nicht mehr dem Verständnis einer zeitgemäßen Öffentlichkeitsbeteiligung auf Augenhöhe. Mit der Neufassung soll zum einen betont werden, dass die Öffentlichkeit in „geeigneter Weise“ und somit idealerweise entsprechend der Bedürfnisse der jeweiligen Planungssituation zu beteiligen ist. So wäre es bei absehbar geringem Interesse an einem Planverfahren unnötig,

einen allzu aufwändigen Beteiligungsprozess vorzusehen. Andererseits ist die Gemeinde bei entsprechendem Interesse nach dem Gesetz frei, z. B. mehrere konsekutive Veranstaltungen durchzuführen und die Öffentlichkeit in einzelne Planungsschritte einzubinden. Auch die Nutzung inklusiver und gegebenenfalls auch neuartiger Beteiligungsformate ist möglich. Darüber hinaus soll in der neu gefassten Vorschrift an die Stelle der bisherigen öffentlichen Unterrichtung die Information der Öffentlichkeit treten. Der gesamte Inhalt des Satzes 1 soll schließlich mit dem Begriff „frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung“ legaldefiniert werden. Indem der Begriff der Beteiligung - und nicht mehr der der Unterrichtung (bzw. Information) – zum zentralen Begriff des § 3 Absatz 1 Satz 1 werden soll, wird zugleich klarer betont, dass sich die frühe Einbindung der Öffentlichkeit nicht in einem Informationsaustausch erschöpft, sondern auch zu einer Modifikation der ursprünglichen Ziele und Zwecke der Planung führen kann. Die frühzeitige Beteiligung soll mithin möglichst transparent, inklusiv und ergebnisoffen sein. Durch die Neuformulierung soll auch das Bewusstsein für die integrierende Funktion der Öffentlichkeitsbeteiligung gestärkt werden, damit die Planungsträger Beteiligungsformate wählen, die der jeweiligen Planung angemessen sind und die Erkenntnisse der Beteiligung zu einer weiteren Verbesserung des Plans und damit auch zu einer größeren Akzeptanz führen. Dies trägt letztlich zur Verfahrensbeschleunigung bei, da Klageverfahren vermieden werden können. Durch den neuen Satz 2 soll sichergestellt werden, dass Menschen mit Behinderungen tatsächlich in der Lage sind, sich als Teil der Öffentlichkeit an Bauleitplanverfahren zu beteiligen. Hierzu müssen die der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellten Informationen sowie die durchgeführten Veranstaltungen barrierefrei zugänglich sein. Die Regelungen in den Landesbehindertengleichstellungsgesetzen sind hierzu nicht ausreichend.

#### **Zu Buchstabe b**

Es wird vorgeschlagen zu regeln, dass die zu veröffentlichen Unterlagen mindestens für zehn Jahre zugänglich gemacht werden. Hiermit wird den Vorgaben des Pakts für Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung Rechnung getragen; anstelle einer dauerhaften Bereitstellung, wie sie in den §§ 6a und 10a für die wirksamen bzw. in Kraft getretenen Bauleitpläne vorgesehen ist, wird hinsichtlich der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vorzulegenden Unterlagen eine Bereitstellung für zehn Jahre als ausreichend erachtet.

Dem von Ländern und kommunalen Spitzenverbänden vorgetragenen Wunsch nach einer ausschließlich digitalen Beteiligung konnte mit Blick auf die Vorgaben aus Artikel 6 und 7 der UN ECE Aarhus-Konvention und den hierzu ergangenen Entscheidungen des Beschwerdeausschusses der Aarhus-Konvention Vertragsstaaten-Konferenz (ACCC) nicht entsprochen werden (vgl. ACCC/C/2012/71; ACCC/A/2020/2).

#### **Zu Nummer 4**

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der vorgeschlagenen Neufassung des § 3 Absatz 1. Aufgrund dieser ist es erforderlich, in § 4 Absatz 1 Satz 1 statt des Verweises auf § 3 Absatz 1 die Gegenstände der Unterrichtung im Einzelnen aufzuzählen.

#### **Zu Nummer 5 (§ 4a)**

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der vorgeschlagenen Neufassung des § 3 Absatz 1. Statt des Begriffs der Unterrichtung soll der in § 3 Absatz 1 legaldefinierte Begriff der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung verwendet werden.

## **Zu Nummer 6 (§ 4b)**

### **Zu Buchstabe a**

Die Anpassung der Überschrift ist mit Blick auf die vorgeschlagene Einfügung eines zweiten Absatzes (s. Buchstabe c) zur anzustrebenden Zeitspanne bis zur Beschlussfassung über den Bauleitplan erforderlich. Sowohl die Neuregelung als auch der bisherige § 4b mit seiner Regelung zur Einschaltung eines Dritten dienen der Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens.

### **Zu Buchstabe b**

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der vorgeschlagenen Neuordnung der §§ 1 bis 2a BauGB (s.o. Nummer 2).

### **Zu Buchstabe c**

Die Beschleunigung von Planungsverfahren ist ein erklärtes Ziel der Bundesregierung (vgl. Koalitionsvertrag Zeilen 2968 ff.), in ihrer Wachstumsinitiative ist hierzu die Einführung von Fristen für Bebauungsplanverfahren vorgesehen (I. Ziffer 6 Buchstabe a). Aufgrund der Komplexität planerischer Entscheidungen verbietet sich zwar die Vorgabe starrer Fristen für die Gesamtdauer von Planverfahren. Nach Abschluss der Beteiligung nach § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 BauGB, für deren Einleitung der Planentwurf und die Begründung – einschließlich des Umweltberichts (soweit nicht die §§ 13 und 13a BauGB Anwendung finden) – ja bereits vorliegen müssen, kann jedoch grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass die Prüfung und Umsetzung eines sich aus der Beteiligung ergebenden Anpassungsbedarfs in einem überschaubaren Zeitrahmen erfolgen kann. Vor diesem Hintergrund sieht der vorgeschlagene § 4b Absatz 2 BauGB vor, dass zwischen dem endgültigen Abschluss der Verfahren nach § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 BauGB (auch in Verbindung mit einer erneuten Offenlage nach § 4c Absatz 3) und der Veröffentlichung des Bauleitplans nach § 6a Absatz 1 Satz 1 BauGB oder § 10a Absatz 1 Satz 1 BauGB nicht mehr als zwölf Monate liegen sollen. Die Regelung ist als Soll-Vorschrift ausgestaltet; angesichts der Vielgestaltigkeit von Planungsverfahren wären verpflichtende Zeitvorgaben weder sachgerecht noch zielführend. Eine Überschreitung der Frist führt nicht zur Fehlerhaftigkeit des Bauleitplans. Gleichwohl handelt es sich um eine gesetzgeberische Vorgabe, aufgrund derer die Kommunen gehalten sind, ihre Bauleitplanverfahren im Rahmen des Möglichen vor Ablauf von zwölf Monaten abzuschließen. Mit dem Vorschlag soll ebenfalls der Prüfauftrag gemäß der im Bündnis bezahlbarer Wohnraum vereinbarten Maßnahme 4.15 umgesetzt werden.

## **Zu Nummer 7 (§ 4c)**

### **Zu Buchstabe a**

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der vorgeschlagenen Neuordnung der §§ 1 bis 2a BauGB (s.o. Nummer 2).

### **Zu Buchstabe b**

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der vorgeschlagenen Neufassung der Anlage 1 (s.o. Nummer 71).

## **Zu Nummer 8 (§ 5)**

### **Zu Buchstabe a**

Die regelmäßige Überprüfungsfrist von Flächennutzungsplänen nach 15 Jahren, die durch das Europarechtsanpassungsgesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) eingeführt (vgl.



dazu auch BT-Drs. 15/2550, S. 47), jedoch mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) wieder aufgehoben wurde, soll wieder eingeführt werden. Dies soll eine hinreichende Aktualität der Flächennutzungspläne gewährleisten. Zugleich wird damit die Bedeutung des Flächennutzungsplans als städtebauliche Gesamtplanung hervorgehoben.

### **Zu Buchstabe b**

Die Ergänzung dient der sprachlichen Angleichung an § 13 Absatz 5 Nummer 2 Buchstabe e ROG und berücksichtigt, dass Moore aufgrund ihrer Funktion als Kohlenstoffspeicher und durch ihre Fähigkeit, Treibhausgase zu reduzieren, eine besondere Bedeutung für den Klimaschutz haben.

### **Zu Buchstabe c**

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der vorgeschlagenen Neuordnung der §§ 1 bis 2a BauGB (s.o. Nummer 2).

### **Zu Buchstabe d**

Absatz 5 soll im Wege der Rechtsbereinigung aufgehoben werden. Die Vorschrift ist redundant. Die Pflicht zur Begründung des Flächennutzungsplans ergibt sich bereits aus dem vorgeschlagenen § 2 Absatz 1 sowie aus dem vorgeschlagenen § 6a Absatz 1 Satz 1 BauGB.

### **Zu Nummer 9 (§ 6)**

In § 6 sollen künftig allein die Vorschriften über die Genehmigung des Flächennutzungsplans geregelt werden. Die Bekanntmachung des Plans und die damit einhergehenden Veröffentlichungspflichten sollen abschließend in § 6a geregelt werden. Daher werden die Absätze 5 und 6 aufgehoben, der Regelungsgehalt soll – aufgrund der gleichzeitig beabsichtigten Digitalisierung der Bekanntmachung in geänderter Form – in § 6a verortet werden.

### **Zu Nummer 10 (§ 6a)**

Durch die Änderung wird folgende Vorgabe des Koalitionsvertrags umgesetzt (Z. 302):

*„Die Digitalisierung von Planungs- und Genehmigungsprozessen werden wir priorisiert umsetzen.“*

Ferner wurde der Bund im Bündnis bezahlbarer Wohnraum in Maßnahme 4.2. zu einer verstärkten Digitalisierung des Bauleitplanverfahrens aufgefordert. Auch dieser Aufforderung trägt die vorgeschlagene Änderung Rechnung.

Im Bund-Länder-Pakt für Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung wurden diese Vorgaben dahingehend konkretisiert, dass der gesamte Prozess von Anfang bis Ende über alle Verfahrensschritte digitalisiert werden soll, wobei andere einfache Zugangs- und Teilhabemöglichkeiten erhalten bleiben sollen (Z. 724 ff., 797 ff.). Ebenso ist die durchgehende Digitalisierung des Bauleitplanverfahrens Teil der Wachstumsinitiative der Bundesregierung (I. Ziffer 6 Buchstabe b). Dem von Ländern und kommunalen Spitzenverbänden vorgetragenen Wunsch nach einer ausschließlich digitalen Bereitstellung konnte mit Blick auf die Vorgaben aus Artikel 6 und 7 der UN ECE Aarhus-Konvention und den hierzu ergangenen Entscheidungen des Beschwerdeausschusses der Aarhus-Konvention Vertragsstaaten-Konferenz (ACCC) nicht entsprochen werden (vgl. ACCC/C/2012/71; ACCC/A/2020/2).

Nachdem die Digitalisierung der Öffentlichkeitsbeteiligung bereits im Rahmen des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 3. Juli 2023 (BGBl. I 2023, Nr. 176, 214) umgesetzt wurde, soll sich infolge der vorgeschlagenen Änderungen (vgl. auch die parallelen Änderungen in § 10a für Bebauungspläne) auch die Planbekanntmachung digital vollziehen. Die Vorschrift zur Bekanntmachung und zum Wirksamwerden des genehmigten Flächennutzungsplans sollen in § 6a gebündelt werden.

Im Einzelnen wird vorgeschlagen, die bisher vorgesehene Ersatzbekanntmachung abzuschaffen, die sich nur auf die Bekanntmachung der Genehmigung des Flächennutzungsplans beschränkt. Darüber hinaus mussten die Pläne auch nach bisherigem Recht ergänzend in das Internet eingestellt werden. Die Ersatzbekanntmachung ist in Zeiten fortschreitender Digitalisierung obsolet geworden. Es stellt keine besondere Schwierigkeit dar, ganze Planwerke digital im Internet zu veröffentlichen. Daher soll die Internetveröffentlichung die bisherige Bekanntgabe ersetzen. Die Veröffentlichung des Plans einschließlich seiner Begründung soll ebenfalls – wie bisher schon für die ergänzende Internetveröffentlichung vorgesehen – über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht werden (Absatz 1 Satz 1). Die Zugänglichmachung soll dauerhaft sein. Gleichzeitig soll mittels einer ortsüblichen Bekanntmachung auf die Internetveröffentlichung hingewiesen werden. Die Anforderungen an die Bekanntmachung ergeben sich aus den jeweils einschlägigen kommunalrechtlichen Vorschriften der Länder. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung wird der Flächennutzungsplan wirksam (Absatz 1 Satz 2).

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet soll der Flächennutzungsplan und dessen Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten werden oder es sollen andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten zur Verfügung gestellt werden. Diese ergänzenden Regelungen sollen gewährleisten, dass Personen ohne Zugang zum Internet ein Zugang zu den geltenden Plänen offensteht.

Absatz 2 enthält unverändert den bisherigen § 6a Absatz 1, wonach dem wirksamen Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen ist über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## **Zu Nummer 11 (§ 9)**

### **Zu Buchstabe a**

### **Zu Doppelbuchstabe aa**

Durch die Regelung soll hinsichtlich des mit dem Baulandmobilisierungsgesetz eingeführten § 9 Absatz 2d BauGB (sektoraler Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung) die Vereinbarung des Koalitionsvertrags umgesetzt werden, die Instrumente des Baulandmobilisierungsgesetzes zu entfristen (Z. 2971 ff.). Zudem soll hierdurch folgender Handlungsauftrag aus dem Bund-Länder-Pakt für Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung (Z. 450 ff.) umgesetzt werden:

*„Angesichts der zunehmenden Verdichtung und Nutzungsdurchmischung in den Innenstädten sollen [...] zusätzliche Baurechte im Siedlungsbereich, insbesondere die Festsetzung von gefördertem Wohnraum in Bebauungsplänen, ermöglicht werden, um schnell neuen Wohnraum schaffen zu können.“*

Gleichzeitig wird durch den Vorschlag die Forderung aus dem Bündnis bezahlbarer Wohnraum umgesetzt, wonach die Instrumente des Baulandmobilisierungsgesetzes zusätzlich auf mögliche Optimierungen hin überprüft werden sollen. Als Maßnahme 4.13 wurde

spezifisch die Ausweitung des Instruments des sektoralen Bebauungsplans nach § 9 Absatz 2d BauGB auf bereits beplante Gebiete angeregt.

Vor diesem Hintergrund wird vorgeschlagen, § 9 Absatz 1 Nummer 7 BauGB neu zu fassen und in diese Vorschrift die besonderen Festsetzungsmöglichkeiten des sektoralen Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung zu überführen, die damit Bestandteil des allgemeinen Festsetzungskatalogs werden.

Die bisher in § 9 Absatz 2d Satz 1 Nummer 2 BauGB und in redaktionell leicht unterschiedlicher Fassung auch bereits im bisherigen § 9 Absatz 1 Nummer 7 BauGB enthaltene Festsetzung von Flächen mit Wohngebäuden, die die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen, wurde als Buchstabe a übernommen.

Ergänzend soll die bisher nur im sektoralen Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung vorgesehene Festsetzung, mit der ein Vorhabenträger dazu verpflichtet werden kann, die Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung einzuhalten, als Buchstabe b in den allgemeinen Festsetzungskatalog überführt werden.

Damit soll die Festsetzung bei einem entsprechenden städtebaulichen Erfordernis in einfachen und qualifizierten Bebauungsplänen ermöglicht werden und auch mit allen weiteren im jeweiligen Plangebiet erforderlichen Festsetzungsmöglichkeiten kombiniert werden können. Dies soll dem Bedürfnis der Praxis Rechnung tragen, gerade bei der Planung von zusätzlicher Wohnbebauung auch ergänzende Festsetzungsmöglichkeiten etwa zum Lärmschutz, zur Heizvorsorge, zur Klimaanpassung oder zur Versorgung der Baugebiete mit ausreichenden Angeboten der Daseinsvorsorge wie Kindergartenplätzen und weiteren sozialen oder infrastrukturellen Einrichtungen zu treffen. Entsprechende Festsetzungsmöglichkeiten standen im sektoralen Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung nur eingeschränkt zur Verfügung.

Da weitere Besonderheiten oder praktische Erleichterungen für die Planaufstellung mit der Figur des sektoralen Bebauungsplans für Wohnraumversorgung nicht einhergehen (vgl. Endbericht Expertengespräche, S. 63 ff.), wird die Figur des sektoralen Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung durch die vorgeschlagene Überführung der beiden Festsetzungsmöglichkeiten obsolet. Bebauungspläne, die bisher nur als sektorale Bebauungspläne zur Wohnraumversorgung aufgestellt werden konnten, sollen nunmehr als reguläre Bebauungspläne aufgestellt werden können. Dies dient der unkomplizierteren und damit auch schnelleren Schaffung zusätzlichen Baulands für bezahlbaren Wohnraum.

Die Vorschrift wurde tatbestandlich dahingehend ergänzt, dass über die Errichtung von Wohngebäuden hinaus auch Änderungen und Nutzungsänderungen von Gebäuden erfasst werden, auch soweit diese keine Wohngebäude sind. Wird die Festsetzung nur für einen Teil des Gebäudes getroffen, richtet sich die Zulässigkeit der Nutzung des anderen Teils des Gebäudes nach den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans oder – im Falle eines einfachen Bebauungsplans – nach den §§ 34 oder 35 BauGB.

### **Zu Doppelbuchstabe bb**

Nach der vorgeschlagenen Änderung zu § 9 Absatz 1 Nummer 8 BauGB sollen neben Flächen für Wohngebäude, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind, auch Flächen für Pflege- und Betreuungseinrichtungen festgesetzt werden können.

### **Zu Doppelbuchstabe cc**

§ 9 Absatz 1 Nummer 14 BauGB soll dahingehend neu gefasst werden, dass nunmehr zwischen Festsetzungen in Bezug auf die Abfallbeseitigung und Ablagerung sowie der

Schmutzwasserbeseitigung und der Niederschlagswasserbewirtschaftung unterschieden wird. Hierdurch wird die Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort gestärkt und dem neu verankerten Grundsatz der wassersensiblen Stadtentwicklung Rechnung getragen. Hierdurch wird zum einen ein Beitrag zur Vorbeugung von Schäden durch Starkregenereignisse geleistet, zum anderen auch die Grundwasserverfügbarkeit im Hinblick auf zunehmende Dürreperioden gestärkt. Die Notwendigkeit, Niederschlagswasser soweit wie möglich vor Ort zu binden und zu versickern, ist in den Expertengesprächen (vgl. Endbericht, S. 35) deutlich geworden.

Zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers können insbesondere Anlagen für die dezentrale Versickerung, Zisternen sowie Retentionsdächer festgesetzt werden. Vom Begriff der Anlagen für die dezentrale Versickerung sind unter anderem Rigolen, Versickerungsmulden und Mulden-Rigolen-Systeme umfasst. Hierdurch soll eine in den Expertengesprächen identifizierte Lücke hinsichtlich der Festsetzung von technischen Vorkehrungen zum Regenwassermanagement geschlossen werden (vgl. Endbericht S. 11, 39 und 123 ff.). Gleichzeitig dient der Vorschlag der Umsetzung des Koalitionsvertrags (Z. 3035 f.).

#### **Zu Doppelbuchstabe dd**

Die Ergänzung dient der sprachlichen Angleichung an § 13 Absatz 5 Nummer 2 Buchstabe e ROG.

#### **Zu Doppelbuchstabe ee**

#### **Zu Dreifachbuchstabe aaa**

In § 9 Nummer 16 Buchstabe b soll ergänzend aufgenommen werden, dass zur Regelung des Abflusses von Niederschlagswasser auch dessen Zwischenspeicherung durch multifunktionale Auffangflächen festgesetzt werden kann. Dies können beispielsweise Spielplätze oder Parkplätze sein, die bei Starkregen vorübergehend als Fläche zur Zwischenspeicherung dienen.

#### **Zu Dreifachbuchstabe bbb**

In § 9 Nummer 16 Buchstabe c BauGB wird vorgeschlagen, die Festsetzungsmöglichkeit von zu treffenden Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden auf die Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen zu erweitern. Entsprechende Vorkehrungen, wie etwa die Verwendung bestimmter hochwasserresistenter Baustoffe oder eine Aufstelzung können auch bei Bestandsgebäuden erforderlich sein, um Schäden durch Hochwasser oder Starkregenereignisse vorzubeugen. Der Vorschlag geht auf eine Anregung aus den Expertengesprächen zurück (vgl. Endbericht, S. 38 f.) und dient zugleich der Umsetzung der Vereinbarung aus dem Koalitionsvertrag (Z. 3035 f.).

Die Art der zu treffenden Maßnahmen ist im Bebauungsplan näher zu bestimmen. Eine Differenzierung zwischen Maßnahmen bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung ist möglich. Insbesondere die Freihaltung bestimmter Flächen oder eine Aufstelzung von Gebäuden in überflutungsgefährdeten Gebieten dürfte in der Regel bei Errichtung einer baulichen Anlage verhältnismäßig sein, nicht aber im Falle einer Nutzungsänderung.

#### **Zu Doppelbuchstabe ff**

Die Anfügung eines Halbsatzes an § 9 Absatz 1 Nummer 20 (und ebenfalls in Nummer 25) erfolgt im Zusammenhang mit der Änderung und Erweiterung des § 178 BauGB zum Pflanz- und Maßnahmengedot sowie der §§ 9 Absatz 2 und 135a BauGB.

Durch den in den Bebauungsplan (im Rahmen der textlichen bzw. zeichnerischen Festsetzungen) aufzunehmenden Hinweis auf die Möglichkeit der Anordnung eines Pflanz- und

Maßnahmengebots im Falle der Nichtumsetzung der grünordnerischen Festsetzungen soll der Fokus auf die Pflicht des Grundstückseigentümers zur zeitnahen Realisierung der Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bzw. der Bepflanzungen gelegt werden. Ergänzend wird auf die Begründung zu § 178 BauGB verwiesen (s.u. Nummer 51).

### **Zu Doppelbuchstabe gg**

Im Ergebnis der im Bündnis bezahlbarer Wohnraum als Maßnahme 4.18 erbetenen Prüfung rechtlicher Regelung zur rechtssicheren Bewältigung von Lärmkonflikten im Wohnungsbau wird vorgeschlagen, den bisherigen § 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a zu ergänzen. Neben der bisherigen Festsetzungsmöglichkeit, die als Doppelbuchstabe bb erhalten bleibt, soll in Doppelbuchstabe aa die Festsetzung von Werten zum Schutz vor Geräuschimmissionen oder Geräuschemissionskontingenten ermöglicht werden. Weiterer die Zielrichtung der Maßnahme 4.18 unterstützende Änderungen sollen in der TA Lärm getroffen werden.

### **Zu Dreifachbuchstabe aaa**

Mit der Neufassung des § 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a BauGB soll einem Wunsch der Länder nach einer neuen Rechtsgrundlage für die Emissionskontingentierung nachgekommen werden. Emissionskontingente können nach bisheriger Rechtslage nur nach Maßgabe des § 1 Absatz 4 BauNVO festgesetzt werden. Diese Vorschrift ermöglicht Festsetzungen, „die das Baugebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gliedern.“ Als Eigenschaft der Betriebe und Anlagen wird auch deren Emissionsverhalten angesehen.

Allerdings ist es nach dieser Vorschrift nicht möglich, emissionsbeschränkende Vorschriften für das ganze Gewerbegebiet festzusetzen, da dem Begriff der Gliederung immanent ist, dass zumindest ein Teil des Gebiets für alle gewerblichen Vorhaben zur Verfügung stehen muss (BVerwG, Urteil vom 07.12.2017, Az. 4 CN 7.16). Daran kann in der Praxis die Ausweisung eines Gewerbegebietes vollständig scheitern, obwohl aufgrund besonderer städtebaulicher Konstellationen - etwa bei allseitig angrenzenden Wohn- und Mischgebieten und einer für eine Gliederung zu geringen Größe des Baugebiets - Bedarf für ein Gewerbegebiet mit geringeren Geräuschemissionen gegeben ist. Dem praktischen Bedürfnis, Emissionskontingente auch jenseits der Gliederung vorzusehen, soll mit der Änderung nachgekommen werden. Davon bleibt die Möglichkeit unberührt, die Kontingentierung auf Teile des Baugebiets zu beschränken.

Die Möglichkeit, bestimmte Immissionswerte festzusetzen, soll auch dazu beitragen, die städtebauliche Feinsteuerung in Bezug auf Anlagen, die schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ausgesetzt sind, zu erleichtern. Hierdurch wird sowohl die Vorgabe des Koalitionsvertrags (Z. 3084 f.) flankiert, das Lärmschutzrecht zu modernisieren und an die geänderten Lebensverhältnisse in den Innenstädten anzupassen. Gleichzeitig werden die bestehenden Möglichkeiten der planerischen Lärmkonfliktbewältigung im Sinne der Vereinbarung des Bund-Länder-Paktes für Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung (Z. 507 ff.) bestätigt und ihre Anwendung vereinfacht.

Ohnehin muss die Gemeinde bei Aufstellung des Bebauungsplans die Immissionsbelastung von auszuweisenden Flächen ermitteln. Es können nur solche Nutzungen festgesetzt werden, die keinen unzumutbaren Immissionen ausgesetzt sind. Mit der Festsetzungsmöglichkeit von Immissionswerten kann die Gemeinde die in diesen Überlegungen festgestellten bzw. nach den städtebaulichen Vorstellungen tolerierbaren Höchstgrenzen für Immissionen an einem Standort rechtlich absichern. Damit wird für diese Standorte das nach der bauleitplanerischen Abwägung ermittelte höchstzulässige Immissionsniveau rechtsverbindlich festgesetzt. Soweit die Gemeinde bei der Bauleitplanung an immissionsschutzrechtliche Vorgaben gebunden ist, bleibt diese Bindung unberührt. Im Falle des Lärmschutzes

stellt die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) für die Bauleitplanung eine Orientierungshilfe für eine sachgerechte Konfliktlösung dar. Wenn bspw. im Falle des Hineinplanens in eine Gemengelage nach Nummer 6.7 der TA Lärm eine Zwischenwertbildung erfolgen soll, können die in der Bauleitplanung zugrunde gelegten Zwischenwerte als Geräuschimmissionswerte verbindlich festgesetzt werden. Entsprechendes gilt, wenn aufgrund der planerischen Vorgaben eine Sonderfallprüfung gemäß Nummer 3.2.2 der TA Lärm durchzuführen ist.

Die Festsetzung von Werten zum Schutz vor Geräuschimmissionen oder Geräuschemissionskontingenten ist jeweils zu begründen; dazu gehört auch, die insoweit abwägungserheblichen Umstände und Überlegungen in der Planbegründung aufzuführen. Das Verfahren der Emissionskontingentierung wird in der DIN 45691 beschrieben. Angesichts des Rechtfertigungsaufwands dürfte von beiden Möglichkeiten nur in spezifischen Fallkonstellationen Gebrauch gemacht werden. Im Übrigen bleibt es weiterhin möglich, die Lösung von Lärmkonflikten zumindest teilweise dem nachgelagerten Zulassungsverfahren zu überlassen.

Die Regelung erweitert die Festsetzungsmöglichkeiten der Bauleitplanung und erhöht so deren Rechtssicherheit, wenn die Festsetzung von Werten zum Schutz vor Geräuschimmissionen oder Geräuschemissionskontingenten nach den mit dem Bauleitplan verfolgten Zielen städtebaulich erforderlich ist. Die Erweiterung des Festsetzungskatalogs des § 9 Absatz 1 BauGB hat keine Auswirkungen auf immissionsschutzrechtliche Anforderungen einschließlich der TA Lärm, die weiterhin im bisherigen Umfang zu beachten sind.

#### **Zu Dreifachbuchstabe bbb**

Die bislang nur in Bezug auf die Errichtung einer baulichen Anlage bezogene Festsetzungsmöglichkeit soll auf die Änderung und Nutzungsänderung erweitert werden.

#### **Zu Doppelbuchstabe hh**

Die Ergänzung des § 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB im Satzteil vor Buchstabe a um die Wörter „insbesondere Dächer und Fassaden“ soll klarstellen, dass auch Dach- und Fassadenbegrünungen festgesetzt werden können.

Zur vorgeschlagenen Anfügung eines Halbsatzes wird auf die Erläuterung zu der entsprechenden Anfügung von § 9 Absatz 1 Nummer 20 (s.o. **Doppelbuchstabe ff**) verwiesen.

#### **Zu Doppelbuchstabe jj**

Die Partner im Bündnis bezahlbarer Wohnraum haben die Bundesregierung gebeten, zur Verbesserung der Besonnung und Belichtung von Wohngebäuden die Schaffung spezieller Festsetzungsmöglichkeiten zu prüfen (Maßnahme 4.17).

Als Ergebnis dieser Prüfung wird vorgeschlagen, § 9 Absatz 1 um eine neue diesbezügliche Festsetzungsmöglichkeit zu ergänzen. Festgesetzt werden können bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen zur Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung und Besonnung. Die Art dieser Maßnahmen ist im Bebauungsplan näher zu bestimmen. In Betracht kommt bei Vorliegen eines entsprechenden städtebaulichen Bedürfnisses etwa die Festsetzung der Größe und Anordnung von Fenstern, der Fassadenfarbe oder einer bestimmten Grundrissgestaltung.

#### **Zu Buchstabe b**

Eine Absatznummerierung, die aus Zahlen und Buchstaben besteht, ist rechtsförmlich un schön und erschwert die Lesbarkeit. Anlässlich der ohnehin vorgesehenen

Neustrukturierung in den Eingangsparagraphen des Baugesetzbuchs soll daher auch in soweit eine Anpassung erfolgen, so dass der bisherige Absatz 1a zu Absatz 2 wird.

### **Zu Doppelbuchstabe aa**

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der vorgeschlagenen Neuordnung der §§ 1 bis 2a BauGB (s.o. Nummer 2).

### **Zu Doppelbuchstabe bb**

Die Anfügung des Satzes 3 erfolgt im Zusammenhang mit der vorgeschlagenen Änderung und Erweiterung des § 178 BauGB zum Pflanz- und Maßnahmengebot für festgesetzte Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich und der vorgeschlagenen Änderung des § 135a Absatz 1 BauGB. Die Gemeinde soll im Bebauungsplan (im Rahmen der textlichen bzw. zeichnerischen Festsetzungen) auf die Pflichten des Vorhabenträgers nach § 135a Absatz 1 BauGB hinweisen. Für weitere Erläuterungen wird auf die Begründungen zu § 135a und § 178 verwiesen (s.u. Nummern 38 und 51).

### **Zu Buchstabe c**

Die Anpassung der Absatznummerierung durch Buchstabe b erfordert eine Anpassung der Nummerierung der Folgeabsätze.

### **Zu Buchstabe d**

Um die Übersichtlichkeit und Lesbarkeit des BauGB zu erhöhen, sollen die bislang in den Absätzen 2a und 2b vorgesehenen besonderen Festsetzungsmöglichkeiten für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) inhaltlich unverändert in einen neuen § 9a Absatz 2 verschoben werden (s.u. Nummer 12), so dass die Vorschriften in § 9 aufzuheben sind (Buchstabe d).

Die Regelung des § 9 Absatz 2c BauGB soll für Gebiete nach § 30 in einen neuen § 9 Absatz 5 (Buchstabe f) und für Gebiete nach § 34 in einen neuen § 9a Absatz 2 Satz 2 übernommen werden (s. u. Nummer 12).

Die in der Praxis bedeutsame zusätzliche Festsetzungsmöglichkeit des mit dem Baulandmobilisierungsgesetz eingeführten sektoralen Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung, die die Verpflichtung zur Einhaltung von Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung betrifft (§ 9 Absatz 2d Satz 1 Nummer 3), soll in den Katalog des § 9 Absatz 1 (s.o. Nummer 11 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa) überführt werden.

Die Buchstaben e und f dienen der Anpassung der Absatznummerierung (s. Buchstaben b und c).

### **Zu Buchstabe f**

### **Zu Buchstabe h**

Absatz 8 soll im Wege der Rechtsbereinigung aufgehoben werden. Die Vorschrift ist redundant. Die Pflicht zur Begründung des Bebauungsplans ergibt sich bereits aus dem vorgeschlagenen § 2 Absatz 1 sowie aus dem vorgeschlagenen § 10a Absatz 1 Satz 1 BauGB.

## **Zu Nummer 12 (§ 9a)**

### **Zu § 9a (Besondere Festsetzungen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile)**

Es wird vorgeschlagen, in § 9a besondere Festsetzungsmöglichkeiten für die Überplanung im Zusammenhang bebauter Ortsteile nach § 34 zu bündeln. Dadurch soll der sehr lange § 9 BauGB textlich entlastet werden. Dies soll der Übersichtlichkeit und besseren Lesbarkeit des BauGB dienen.

In Absatz 2 finden sich gebündelt die bisher in § 9 Absatz 2a bis 2c BauGB enthaltenen Festsetzungsmöglichkeiten.

In Absatz 1 werden darüber hinaus erstmals Festsetzungen zur Feinsteuerung ohne besondere Zweckbestimmung für innerhalb von im Zusammenhang bebaute Ortsteile ermöglicht, in denen sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach ihrer Art allein nach § 34 Absatz 1, nicht aber nach § 34 Absatz 2 beurteilt.

### **Zu Absatz 1**

Die Forderung nach einem Feinsteuerungs-Bebauungsplan für Gebiete nach § 34 Absatz 1 BauGB entstammt einer Anregung aus den Expertengesprächen. Ausgangspunkt ist der Befund, dass der planerische Zugriff zur Steuerung der Art der baulichen Nutzung insbesondere im Falle gewachsener Gemengelagen mit einer starken Nutzungsmischung schwierig ist, da diese Gebiete keinem Baugebiet der Baunutzungsverordnung entsprechen. Es wurde angeregt, die modifizierenden Festsetzungen zur Feinsteuerung nach § 1 Absatz 4 bis 9 BauNVO auch für Gemengelagen vorzusehen, ohne dass ein Baugebiet festgesetzt werden muss.

Im Einzelnen wird zu Bebauungsplänen, mit denen einzelne Aspekte der Zulässigkeit in ansonsten nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebieten geregelt werden können, im Endbericht der Expertengespräche zur Vorbereitung der vorliegenden Novellierung auf Seite 57 f. wie folgt ausgeführt:

*„Bei diesen Plänen werde auf das Erfordernis der Festsetzung eines Baugebietes nach § 1 Abs. 2 und 3 BauNVO verzichtet. Auf diese Weise könne gezielt im Siedlungsbestand geplant werden, ohne dass gleich die ganze Palette an Fragestellungen aufgeworfen werden müsse, welche mit der Festsetzung eines Baugebietes verbunden sei. Dies sei wichtig, weil diese Gebiete sich im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens nur schwer einem Gebietstyp der BauNVO zuordnen ließen. Um punktuell den Zulassungsrahmen zu erweitern oder einzuengen würde es häufig reichen, solche singulären Festsetzungen zu treffen. Um eine Feinsteuerung nach § 1 Abs. 4-9 BauNVO vornehmen zu können, brauche es de lege lata einer Festsetzung eines Baugebietes. Eine Idee könne sein, in diesen Situationen die Anwendung von § 1 Abs. 4-9 BauNVO auch ohne Festsetzung eines Baugebietes zu ermöglichen. Dies könne als zusätzliche Option eines sektoralen Bebauungsplans oder ein eigener sog. „Feinsteuerungs-Bebauungsplan“ eingeführt werden. [...]*

*Einschränkend wurde insoweit angemerkt, dass die Kommune nicht lediglich eine Negativplanung vornehmen dürfte, indem sie bestimmte bereits vorhandene Nutzungen ausschließe. Wichtig sei ein positives Planungsziel zu kommunizieren und auch eine entsprechende Begründung vorzulegen, warum man bestimmte Nutzungen künftig in dem Gebiet bevorzuge. Man könne durchaus als Planungsziel definieren, in einem sehr divers genutzten Gebiet künftig vor allem Wohnraum schaffen zu wollen. Daher seien bestimmte störende gewerbliche Nutzungen, dann nicht mehr gewünscht.“*

Die Anregungen aus den Expertengesprächen wurden in dem vorgeschlagenen Absatz 1 umgesetzt. Absatz 1 sieht vor, dass die Gemeinde einzelne Arten der bisher zulässigen baulichen Nutzungen im Bebauungsplan für zulässig oder nicht zulässig oder nur



ausnahmsweise zulässig erklären kann. Abgesehen von diesen modifizierenden Festsetzungen einzelner Arten baulicher Nutzung bleibt es beim Zulässigkeitsmaßstab des § 34 Absatz 1 BauGB.

Durch die modifizierenden Festsetzungen können nur bislang zulässige Nutzungen in die Kategorien „zulässig“, „ausnahmsweise zulässig“ und „nicht zulässig“ eingeteilt werden. Es können jedoch keine Nutzungen, die sich nach § 34 Absatz 1 BauGB nicht einfügen würden, für zulässig erklärt werden, weil dies die vorhandene ungeordnete Nutzungsmischung weiter verschärfen würde. Im Ergebnis können sich so Gemengelagen organisch, aber mit einer planerischen Tendenz weiterentwickeln.

### **Zu Absatz 2**

In Absatz 2 und 3 wurden – inhaltlich unverändert - die bisherigen in § 9 Absatz 2a bis 2c BauGB verorteten Regelungen zusammengefasst. Sie bleiben neben Absatz 1 insbesondere dann weiterhin relevant, wenn mit den Festsetzungen auch im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34 Absatz 2 BauGB überplant werden sollen. Da die Regelungstexte teilweise redundant waren, ist der Regelungstext durch die Zusammenführung in den Absatz 2 insgesamt kürzer geworden. Die ergänzende Unterteilung der Nummer 2 (ehemals Absatz 2b) in die Buchstaben a und b dient zusätzlich der Übersichtlichkeit. Auf die Übernahme der bisher in Absatz 2a Satz 2 enthaltenen Regelung, dass ein städtebauliches Entwicklungskonzept mit Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche, zu berücksichtigen ist, wurde verzichtet. Dies ergibt sich bereits aus den allgemeinen Vorschriften, insbesondere aus dem vorgeschlagenen § 1c Absatz 6 BauGB. Auf die diesbezüglichen Erläuterungen wird ergänzend verwiesen (s.o. Artikel 1 Nummer 2).

Ebenfalls wurde die bisher in Absatz 2a Satz 3 enthaltene Klarstellung nicht übernommen, um den Regelungstext zusätzlich zu entlasten. Die dortige Einschränkung konkretisiert letztlich nur die allgemeinen Anforderungen an die städtebauliche Erforderlichkeit und Abwägungsgerechtigkeit der zu treffenden Festsetzungen und ist daher nicht erforderlich (vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 150. EL Mai 2023, § 9 Rn. 242e).

Der bisherige § 9 Absatz 2c erfasste schon nach bisheriger Rechtslage sowohl Gebiete nach § 30 als auch Gebiete nach § 34. Aus diesem Grund soll der bisherige Regelungsinhalt in § 9 Absatz 5 überführt werden. Im vorgeschlagenen § 9a Absatz 2 Satz 2 wird für Gebiete nach § 34 auf die Festsetzungsmöglichkeit nach § 9 Absatz 5 verwiesen (s. Nummer 12 Buchstabe d).

### **Zu Absatz 3**

Die Regelung in Absatz 3 besagt, dass Festsetzungen nach den Absätzen 1 und 2 für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und für Geschosse, Ebenen und sonstige Teile baulicher Anlagen unterschiedlich getroffen werden können. Die Bestimmung war ursprünglich nur in den § 9 Absatz 2a und 2c BauGB enthalten. Sie wurde zur Vereinheitlichung nunmehr auch auf sämtliche Festsetzungsmöglichkeiten in dem vorgeschlagenen § 9a Absatz 1 und 2 BauGB bezogen.

### **Zu Nummer 13 (§ 9b)**

Aufgrund der vorgeschlagenen Einführung des § 9a BauGB und dessen Regelungszusammenhang zu § 9 BauGB soll der bisherige § 9a BauGB zum neuen § 9b BauGB werden. In der Überschrift soll nun im Plural von Verordnungsermächtigungen die Rede sein, nachdem bereits mit dem Gesetz zur Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus von Windenergieanlagen an Land in Absatz 2 eine weitere Verordnungsermächtigung ergänzt wurde.

### **Zu Nummer 14 (§ 10)**

Die Überschrift des § 10 BauGB wurde neu gefasst. Der Regelungsgehalt des Paragraphen beschränkt sich nunmehr auf den Beschluss und die gegebenenfalls erforderliche Genehmigung des Bebauungsplans. Die Regelung zur Ersatzbekanntmachung und zum Inkrafttreten im bisherigen Absatz 3 wurde gestrichen. Die für das Inkrafttreten des Bebauungsplans maßgeblichen Vorschriften wurden auf eine digitale Bekanntmachung im Internet umgestellt und zu diesem Zweck in § 10a BauGB gebündelt (vgl. zum Flächennutzungsplan o. Nummer 9).

#### **Zu Buchstabe a**

### **Zu Nummer 15 (§ 10a)**

§ 10a BauGB wurde neu gefasst. In ihm finden sich alle Vorschriften zum Inkrafttreten des Bebauungsplans. Statt der Ersatzbekanntmachung des Planbeschlusses und der Bereithaltung des eigentlichen Plans zur Einsicht in den Räumen der Gemeinde soll eine digitale Planbekanntmachung vorgeschrieben werden. Die Regelung ist analog zu § 6a für den Flächennutzungsplan ausgestaltet. Für Einzelheiten wird auf die dortigen Erläuterungen verwiesen (s.o. Nummer 10).

### **Zu Nummer 16 (§ 11)**

#### **Zu Buchstabe a**

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der vorgeschlagenen Neuordnung der §§ 1 bis 2a BauGB (s.o. Nummer 2).

#### **Zu Buchstabe b**

Es wird vorgeschlagen, in § 11 Absatz 1 Satz 2 BauGB eine neue Nummer 4 aufzunehmen und den Beispielkatalog der möglichen Gegenstände eines städtebaulichen Vertrags in Bezug auf die Klimaanpassung zu erweitern. Entsprechend der mit den städtebaulichen Planungen und Maßnahmen verfolgten Ziele und Zwecke in Bezug auf die Klimaanpassung können in einem städtebaulichen Vertrag insbesondere Anforderungen an das Vorhaben, die Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch den Vertragspartner sowie die Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen der Klimaanpassung geregelt werden.

### **Zu Nummer 17 (§ 12)**

Durch die vorgeschlagenen Änderungen des § 12 BauGB soll die Vereinbarung des Koalitionsvertrags, die Instrumente des Baugesetzbuchs noch effektiver und unkomplizierter anwenden zu können, für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgesetzt werden.

Die weitere Flexibilisierung der rechtlichen Vorgaben für die Erstellung von Vorhaben- und Erschließungsplänen wurde auch als Maßnahme 4.4 von den Partnern im Bündnis bezahlbarer Wohnraum vereinbart und ist auch in der Wachstumsinitiative der Bundesregierung enthalten (I. Ziffer 6 Buchstabe c).

Auch nach dem Bund-Länder-Pakt für Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung (Z. 465 ff.) soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan vereinfacht werden, um Kommunen und Investoren mehr Spielräume für gemeinsame Planungen unter Verzicht auf die inhaltlichen Vorgaben des Festsetzungskatalogs und der Baunutzungsverordnung zu eröffnen.

Dazu soll zum einen in § 12 Absatz 3 BauGB geregelt werden, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan künftig – als dessen Anlage - einen Teil des Durchführungsvertrages bildet und nicht mehr Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist. Zum anderen sollen damit zugleich die in der Praxis aufgetretenen Fragen zum Verhältnis des Vorhaben- und Erschließungsplans zum Durchführungsvertrag und vorhabenbezogenen Bebauungsplan entfallen. In § 12 Absatz 3a BauGB soll eindeutig geregelt werden, dass rahmensetzende Festsetzungen im Sinne des § 12 Absatz 1 Satz 1 solche zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche sind.

#### **Zu Buchstabe a**

Im Zuge der Änderung der Vorschrift soll auch die Überschrift des § 12 BauGB neugefasst werden.

#### **Zu Buchstabe b**

##### **Zu Doppelbuchstabe aa**

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der vorgeschlagenen Neuordnung der §§ 1 bis 2a BauGB (s.o. Nummer 2).

##### **Zu Doppelbuchstabe bb**

Um die Lesbarkeit der Vorschrift zu verbessern, wird vorgeschlagen, Absatz 1 Satz 4 ersatzlos zu streichen. Der Satz enthält eine Klarstellung ohne eigene Rechtswirkungen und ist daher nicht zwingend erforderlich.

#### **Zu Buchstabe c**

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der vorgeschlagenen Neuordnung der §§ 1 bis 2a BauGB (s.o. Nummer 2).

#### **Zu Buchstabe d**

##### **Zu Doppelbuchstabe aa**

Die vorgeschlagene Änderung des Absatzes 3 Satz 1 greift einen Vorschlag aus den Expertengesprächen (vgl. Endbericht, S. 95) auf. Der Vorhaben- und Erschließungsplan soll nicht mehr Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sein, sondern Teil des Durchführungsvertrages. Diese Entkoppelung führt zu mehr Flexibilität und zugleich auch zu mehr Rechtssicherheit, da die bisher erforderliche Kongruenz zwischen vorhabenbezogenem Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag eine häufige Quelle von Fehlern sei. Mit der Änderung können Abweichungen vom Vorhaben- und Erschließungsplan durch Änderung des Durchführungsvertrages erfolgen, ohne dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan geändert oder von dessen Festsetzungen befreit werden muss. Dadurch, dass die Änderungen des Durchführungsvertrages von den jeweiligen kommunalen Gremien beschlossen werden müssen, bleibt sichergestellt, dass die kommunale Planungshoheit nicht unterlaufen wird.

##### **Zu Doppelbuchstabe bb**

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der vorgeschlagenen Einführung eines neuen § 9a BauGB (s.o. Nummer 12).

### **Zu Buchstabe e**

In Absatz 3a ist in der Rechtsprechung und Literatur ungeklärt, ob auch Festsetzungen im Bebauungsplan über das Maß der baulichen Nutzung als rahmensetzende Festsetzungen im Sinne des Satzes 1 fungieren können. Dies soll durch die Ersetzung des Rechtsbegriffs der „festgesetzten Nutzungen“ durch die konkreteren Begriffe „Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung“ gesetzlich klargestellt werden.

Das Vorhaben, für das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Planungsrecht geschaffen werden soll, wird demzufolge sowohl nach Art und Maß im Bebauungsplan nicht abschließend vorgegeben, sondern der Bebauungsplan steckt lediglich einen Rahmen ab. Dies ermöglicht eine Flexibilisierung des Instruments des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, da sowohl die Art als auch das Maß der Nutzung durch Änderung des Durchführungsvertrags im Nachgang geändert werden kann, ohne dass eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich ist, solange das Vorhaben den durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan definierten Rahmen einhält. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan selbst muss nicht geändert werden.

Ebenfalls in Absatz 3a Satz 1 aufgenommen wird die Festsetzungsmöglichkeit in Bezug auf die überbaubare Grundstücksfläche, wodurch neben Baulinien auch Baugrenzen vorgegeben werden können.

### **Zu Buchstabe f**

Nach Absatz 4 ist es möglich, einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzubeziehen. Es wird vorgeschlagen, die Beschränkung auf „einzelne“ Flächen, die in der Praxis aufgrund ihrer Interpretationsoffenheit ohnehin zu Schwierigkeiten geführt hat, zu streichen.

Die Einschränkung ist sachlich nicht zwingend erforderlich. Es ist geklärt, dass die für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan geltenden Sonderregelungen gemäß § 12 Absatz 3 Satz 2 BauGB nur im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans anzuwenden sind. Dies bedeutet, dass für nach Absatz 4 einbezogene Flächen die allgemeinen Regeln für die Aufstellung von Bebauungsplänen anzuwenden sind. Entsprechend stellt Absatz 6 Satz 2 die Gemeinde bei Aufhebung des Bebauungsplans auch nur von Ansprüchen des Vorhabenträgers frei, nicht von den Ansprüchen sonstiger Planbetroffener.

Wenn aber für die einbezogenen Flächen die allgemeinen Regeln gelten, besteht kein Grund, die Einbeziehung in ihrem Umfang zu limitieren. Der Gemeinde steht es weiterhin frei, von einer Einbeziehung abzusehen und Planungen für die Umgebung des Bereichs eines Vorhaben- und Erschließungsplans in gesonderten Verfahren zu verfolgen.

### **Zu Nummer 18 (§ 13)**

#### **Zu Buchstabe a**

#### **Zu Doppelbuchstabe aa**

Der Änderungsvorschlag greift eine Anregung aus dem Bündnis bezahlbarer Wohnraum auf (Maßnahme 4.5), die rechtlichen Vorgaben für die Anpassungen von nicht mehr zeitgemäßen Bebauungsplänen fortzuentwickeln. Es wird im Bündnis angemerkt, dass das diesbezüglich bestehende Instrumentarium zwar grundsätzlich ausreiche, aber häufig nicht angewandt werde. Die Bundesregierung hat die vereinfachte Umstellung von bestehenden Bauleitplänen auf die aktuelle Baunutzungsverordnung als Maßnahme in ihre Wachstumsinitiative (I. Ziffer 6 Buchstabe d) aufgenommen.

Durch die vorgeschlagene Änderung soll Gemeinden verdeutlicht werden, dass die Aktualisierung von Bauleitplänen auf die jeweils neueste Fassung der Baunutzungsverordnung regelmäßig im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen kann und nicht mit großem Aufwand verbunden sein muss. Entwickelt der Ordnungsgeber die Vorschriften der Baunutzungsverordnung etwa über Art und Maß der baulichen Nutzung weiter, können Gemeinden diese vom Ordnungsgeber für sachgerecht befundenen Änderungen über ein vereinfachtes Verfahren auf Bestandspläne übertragen. Dies gilt insbesondere, wenn die Gemeinde bestehende Pläne regelmäßig auf Aktualisierungsbedarf prüft und die Aktualisierung zeitnah vornimmt. Bei wesentlichen Änderungen stellt die Baunutzungsverordnung etwa in den § 1 Absatz 4 bis 9 BauNVO oder gegebenenfalls auch das Überleitungsrecht im Baugesetzbuch der Bauleitplanung häufig ergänzende Steuerungsoptionen zur Verfügung, die im Bedarfsfall auch im vereinfachten Verfahren genutzt werden können.

**Zudem wird eine Folgeänderung aufgrund der vorgeschlagenen Einführung eines neuen § 9a BauGB (s.o. Nummer 12) umgesetzt. Zu Doppelbuchstabe bb**

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der vorgeschlagenen Neuordnung der §§ 1 bis 2a BauGB (s.o. Nummer 2).

**Zu Buchstabe b**

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der vorgeschlagenen Neufassung des § 3 Absatz 1 BauGB (s.o. Nummer 3). Statt der Begriffe der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung soll der in § 3 Absatz 1 BauGB legaldefinierte Begriff der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung verwendet werden.

**Zu Buchstabe c**

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der vorgeschlagenen Neuordnung der §§ 1 bis 2a BauGB (s.o. Nummer 2). Die Verweisungskette in § 13 Absatz 3 Satz 1 BauGB war anzupassen.

**Zu Nummer 19 (§ 13a)**

**Zu Buchstabe a**

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der vorgeschlagenen Neuordnung der §§ 1 bis 2a BauGB (s.o. Nummer 2).

**Zu Buchstabe b**

**Zu Doppelbuchstabe aa**

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der vorgeschlagenen Neuordnung der §§ 1 bis 2a BauGB (s.o. Nummer 2).

**Zu Doppelbuchstabe bb**

Bereits nach derzeitiger Rechtslage muss den Erfordernissen der Klimaanpassung bei der Aufstellung von Bauleitplänen Rechnung getragen werden. Die Berücksichtigung der lokalen Auswirkungen des Klimawandels in der Bauleitplanung wird dabei angesichts der bereits jetzt zunehmend sichtbaren Folgen wie erhöhter Hitzebelastung oder der Zunahme von Starkregenereignissen immer wichtiger. Insbesondere bauliche Anlagen haben häufig eine lange Lebensdauer und bauliche Entwicklungen sind oftmals unumkehrbar. Die Berücksichtigung der Auswirkungen des Klimawandels auf die nach dem Bebauungsplan zulässigen Nutzungen ist zentral für eine zukunftssichere Bauleitplanung.

Daher wird vorgeschlagen, in § 13a Absatz 2 eine neue Nummer 5 anzufügen und die Bedeutung der Berücksichtigung der Auswirkungen des Klimawandels dadurch hervorzuheben, dass deren Darlegung als gesonderter Teil der Begründung erfolgen soll. Die Ausführungen können in überschlägiger Form erfolgen. Im Regelverfahren ist die Prüfung der Auswirkungen des Klimawandels nach § 2 Absatz 2 in Verbindung mit § 1c Absatz 3 Nummer 6 BauGB bereits Teil des Umweltberichts.

#### **Zu Buchstabe c**

#### **Zu Doppelbuchstabe aa**

#### **Zu Dreifachbuchstabe aaa**

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der vorgeschlagenen Neuordnung der §§ 1 bis 2a BauGB (s.o. Nummer 2).

#### **Zu Dreifachbuchstabe bbb**

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der vorgeschlagenen Neufassung des § 3 Absatz 1 BauGB (s.o. Nummer 3). Statt der Begriffe der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung soll der in § 3 Absatz 1 BauGB legaldefinierte Begriff der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung verwendet werden.

#### **Zu Doppelbuchstabe bb**

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der vorgeschlagenen Neuordnung der §§ 1 bis 2a BauGB (s.o. Nummer 2).

#### **Zu Nummer 20 (Überschrift Erstes Kapitel Zweiter Teil)**

Die Überschrift des Zweiten Teils des Ersten Kapitels greift zu kurz. Die in den §§ 14 bis 18 BauGB geregelte Veränderungssperre und einige der in den §§ 24 ff. BauGB verankerten Vorkaufsrechte sichern zwar weiterhin die Bauleitplanung. Die Weiterentwicklung des Rechts der Vorkaufsrechte aus den vergangenen Jahren hat jedoch dazu geführt, dass nicht mehr alle Tatbestände der Vorkaufsrechte direkt der Sicherung der Bauleitplanung dienen (so etwa die Vorkaufsrechte aus § 24 Absatz 1 Nummer 7 und Nummer 8 BauGB). Um dieser Entwicklung Rechnung zu tragen, wird die Überschrift erweitert.

#### **Zu Nummer 21 (§ 16)**

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der vorgeschlagenen Umstellung der Bekanntmachung der Bauleitpläne auf eine digitale Bekanntmachung im Internet (s.o. Nummern 10 und 15).

#### **Zu Nummer 22 (§ 22)**

#### **Zu Buchstabe a**

Es handelt sich um Folgeänderungen aufgrund der vorgeschlagenen Umstellung der Bekanntmachung der Bauleitpläne auf eine digitale Bekanntmachung im Internet (s.o. Nummern 10 und 15).

#### **Zu Buchstabe b**

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der vorgeschlagenen Aufhebung des § 9 Absatz 8 (s.o. Nummer 11 Buchstabe d).

## **Zu Nummer 23 (§ 24)**

### **Zu Buchstabe a (Absatz 1 Satz 1)**

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der vorgeschlagenen Neuordnung der §§ 1 bis 2a BauGB (s.o. Nummer 2).

### **Zu Buchstabe b (Absatz 2)**

Mit der Ergänzung in § 24 Absatz 2 BauGB werden – insoweit den Vorschlägen während der Expertengespräche folgend – die kommunalen Vorkaufsrechte gestärkt, indem die Umgehung ihrer Ausübung durch Begründung von Wohnungseigentum sinnvoll und handhabbar eingedämmt wird. Der Endbericht der Expertengespräche verhält sich zu dieser Fragestellung auf Seite 60 wie folgt:

*„Hingewiesen wurde auch auf eine Entscheidung des OVG Hamburg, der zufolge das Vorkaufsrecht bei einem nach WEG aufgeteilten Wohngebäude ausgeschlossen sei, auch wenn das Gebäude insgesamt verkauft werde. Mit Blick auf die Zweckrichtung der Vorkaufsrechte sei dies kontraproduktiv.“*

Der Vorschlag berücksichtigt, dass der Verkauf von allen auf einem Grundstück liegenden Eigentumseinheiten in einer Transaktion an einen Käufer wirtschaftlich dem Verkauf eines Grundstücks entspricht. Dieser Rechtsgedanke findet sich auch in § 9 Absatz 1 Nummer 2 WEG, der für diesen Fall die Schließung der Wohnungsgrundbücher zulässt. Die Gesetzesbegründung bei Einführung des § 24 Absatz 2 BauGB bisherige Fassung aus dem Jahr 1986 gibt keine inhaltlichen Gründe, sondern nur den Verwaltungsaufwand als Grund gegen die Gleichsetzung mit einem Grundstückskauf an (BT-Drs. 10/4630, S. 56). Die Änderung dient der Verfahrensvereinfachung und Rechtsklarheit in diesem besonderen Fall. Unverändert bleibt es darüber hinaus dabei, dass der Gemeinde im Übrigen in Bezug auf einzelne Eigentumswohnungen und bei dem Verkauf von Erbbaurechten, auch bei dem Verkauf von Wohnungserbbaurechten nach § 30 WEG, kein Vorkaufsrecht zusteht. Im Übrigen bleibt die Rechtswirkung von § 24 Absatz 2 BauGB unverändert, so dass insbesondere auch die höchstrichterliche Rechtsprechung zu Umgehungsgeschäften nicht beeinflusst wird.

### **Zu Buchstabe c (Absatz 2a)**

Der Vorschlag greift die langjährige Diskussion über die Umgehung gemeindlicher Vorkaufsrechte durch sog. *Share Deals* auf. Dieser Aspekt wurde in den Expertengesprächen intensiv diskutiert (vgl. Endbericht ab Seite 56). Die dort vorgetragenen Argumente abwägend wird vorgeschlagen, in einem neuen § 24 Absatz 2a BauGB die Übertragung eines Grundstücks an eine Gesellschaft für die Ausübung von gemeindlichen Vorkaufsrechten dem Kauf von Grundstücken gleichzustellen.

In der bisherigen Regelungssystematik finden die §§ 24 ff. BauGB grundsätzlich keine Anwendung auf die Übertragung eines Grundstücks an eine Gesellschaft. Eine Ausnahme stellen eindeutige Umgehungsgeschäfte dar, wobei die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, die durch diese Neuregelung nicht modifiziert werden soll, nur einen engen Anwendungsbereich bietet. Allerdings führt die Übertragung des Eigentums von Grundstücken an Gesellschaften in einer Vielzahl von Fällen zu einer Nichtanwendbarkeit der kommunalen Vorkaufsrechte in Fällen von städtebaulicher Relevanz. Die Neuregelung soll diese Lücke durch eine Gleichstellung mit einem Kaufvertrag schließen, soweit dies ohne grundlegende Veränderungen des Gesellschaftsrechts möglich ist.

Insbesondere um gesellschaftsrechtlichen Schwierigkeiten im Fall von gemischten Gegenleistungen für die Übertragung des Grundstücks vorzubeugen (da die Gemeinde solche Gegenleistungen in der Regel nicht erfüllen kann), wird der Tatbestand auf reine

Gegenleistungen in Geld beschränkt. Ebenso wird der Anwendungsbereich auf rechtsgeschäftliche Übertragungen beschränkt, wodurch insbesondere Vermächtnisse nicht erfasst werden. Zugleich soll jedoch die Systematik der Vorkaufsrechte für die von § 24 Absatz 2a erfassten Konstellationen nicht verändert werden, insbesondere die mögliche Beschränkung auf den Verkehrswert nach § 28 Absatz 3 Satz 1 BauGB und das daran geknüpfte Rücktrittsrecht nach § 28 Absatz 3 Satz 2 BauGB.

Für die Ausübung eines entsprechenden Vorkaufsrechts bedarf es ebenso der weiteren Voraussetzungen in § 24 oder § 25, insbesondere § 24 Absatz 3 BauGB.

#### **Zu Nummer 24 (§ 25)**

Mit dieser Folgeänderung zur Einführung des neuen § 24 Absatz 2a BauGB wird die Gleichstellung der Übertragung des Eigentums an einem Grundstücks an eine Gesellschaft mit dem Verkauf, die in § 24 Absatz 2a BauGB-E geregelt ist, auch in das Satzungsvorkaufsrecht nach § 25 BauGB einbezogen.

#### **Zu Buchstabe a**

#### **Zu Doppelbuchstabe aa**

Es handelt sich um eine Folgeänderung zu § 201a BauGB.

#### **Zu Doppelbuchstabe bb**

Es handelt sich um eine Folgeänderung zur Änderung in § 25 Absatz 1 Satz 3. Es wird klargestellt, dass sich Satz 4 auf die Vorkaufsrechtssatzung aus Satz 1 bezieht.

#### **Zu Buchstabe b**

Mit dieser Folgeänderung zur Einführung des neuen § 24 Absatz 2a BauGB wird die Gleichstellung der Übertragung des Eigentums an einem Grundstück an eine Gesellschaft mit dem Verkauf, die in § 24 Absatz 2a BauGB-E geregelt ist, auch in das Satzungsvorkaufsrecht nach § 25 BauGB einbezogen.

#### **Zu Nummer 25 (§ 28)**

In § 28 Absatz 1 werden Änderungen vorgenommen, um das Verfahren der Vorkaufsausübung an die Ausweitung des kommunalen Vorkaufsrechts auf die Konstellation der Übertragung des Eigentums an einem Grundstück an eine Gesellschaft nach § 24 Absatz 2a anzupassen.

#### **Zu Buchstabe a**

Um das Vorkaufsrecht auszuüben, bedarf es der Mitteilung über die Verpflichtung der Einbringung durch den Verkäufer an die Kommune.

#### **Zu Buchstabe b**

Die Übertragung eines Grundstücks an eine Gesellschaft setzt als Übereignung im Sinne der §§ 873, 925 BGB eine Eintragung im Grundbuch voraus, sodass das bisherige Verfahren des Vorkaufsrechts in § 28 Absatz 1 Satz 2 BauGB nutzbar ist. Danach müssen die Grundbuchämter für die Eintragung prüfen, ob eine Mitteilung erfolgt ist und ob das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt wurde oder nicht besteht. Die Rechtsfolge einer fehlenden Mitteilung ist dann als Sanktionswirkung wie bisher, dass auch in diesem Fall keine Eintragung und somit kein Eigentumsübergang stattfindet.



## **Zu Nummer 26 (§ 31)**

### **Zu Absatz 3**

Durch die vorgeschlagene Änderung soll die im Bündnis bezahlbarer Wohnraum vereinbarte Maßnahme 2.14 umgesetzt werden, wonach unter anderem mittels § 31 Absatz 3 Umbauten und Aufstockungen im Bestand befördert werden sollen. Außerdem soll durch die Änderung in § 31 Absatz 3 BauGB (vgl. auch Änderungen in § 34 Absatz 3a BauGB [s.u. Nummer 27 Buchstabe c], sowie in § 7 Absatz 1 BauNVO [Artikel 2 Nummer 9 Buchstabe a]) dem Regelungsauftrag aus dem Bund-Länder-Pakt für Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung (Z. 450 ff.) Rechnung getragen werden, zusätzliche Baurechte im Siedlungsbereich zu ermöglichen, um schnell neuen Wohnraum zu schaffen.

Die im Koalitionsvertrag (Z. 2971 ff.) vereinbarte Entfristung des § 31 Absatz 3 BauGB ist dagegen nicht in § 31 BauGB selbst umzusetzen. Die Vorschrift ist ihrerseits nicht befristet, Tatbestandsvoraussetzung ist jedoch eine ihrerseits zu befristende Rechtsverordnung nach § 201a BauGB. Die Entfristung ist daher in dieser Vorschrift umzusetzen (s.u. Nummer 55).

Die Befreiungsmöglichkeit nach § 31 Absatz 3 BauGB zugunsten des Wohnungsbaus ist durch das Baulandmobilisierungsgesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) eingeführt worden. Die Vorschrift gestattet – anders als § 31 Absatz 2 BauGB – auch dann eine Befreiung, wenn die Grundzüge der Planung berührt werden; im Gegenzug darf eine Befreiung nach Satz 1 bisher nur in Einzelfällen erteilt werden. Die Befreiung bedarf der Zustimmung der Gemeinden.

Auf Anregung von Ländern und kommunalen Spitzenverbänden soll § 31 Absatz 3 künftig generell und nicht nur in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt Anwendung finden, die nach § 201a BauGB bestimmt sind. Hierdurch sollen auch kleinere Gemeinden diese Erleichterung nutzen können sowie Gemeinden in solchen Bundesländern, die keinen Gebrauch von der Verordnungsermächtigung in § 201a BauGB gemacht bzw. diese auch nicht an die Gemeinden delegiert haben.

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist der Begriff des Einzelfalls in § 31 Absatz 3 BauGB eng auszulegen und setzt das Vorliegen eines atypischen Sonderfalls voraus (BVerwG, Urteil vom 24. April 2024 - 4 C 2.23, Rn. 27).

Zur Schaffung neuen Wohnraums kann es angezeigt sein, zum Beispiel in großflächigerem Rahmen den vorhandenen (Wohn-)Gebäudebestand aufzustocken oder eine Hinterlandbebauung zuzulassen. Entsprechende Befreiungen wären nach dem geltenden § 31 Absatz 3 BauGB aufgrund des Einzelfallerfordernisses nicht gestattet. Aus diesem Grund soll mit dem vorgeschlagenen neuen § 31 Absatz 3 Satz 2 BauGB die Möglichkeit geschaffen werden, in bestimmten Fällen vom Einzelfallerfordernis abzuweichen. Ein Absehen vom Einzelfallerfordernis im Sinne des § 31 Absatzes 3 Satz 2 BauGB ist unter der Voraussetzung möglich, dass entsprechende Befreiungen voraussichtlich auch in vergleichbaren Fällen erteilt werden sollen. Über dieses Instrument kann daher die Aufstockung oder die Erweiterung zugunsten von neuen Wohnungen für ganze Straßenzüge zugelassen werden.

Die Verpflichtung zur Prüfung der Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen bleibt unberührt. Insoweit folgt bei Zulassungsentscheidungen nach § 31 Absatz 3 Satz 2 BauGB eine besondere Prüfungsverantwortung aus dem Umstand, dass bei seiner Anwendung von den Grundzügen der Planung abgewichen werden kann, also in Fallkonstellationen, in denen andernfalls ein Bebauungsplanänderungsverfahren erforderlich geworden wäre. Mit öffentlichen Belangen nicht mehr vereinbar wäre es, wenn durch die Befreiung eine Änderung des Bebauungsplans entbehrlich würde, für die andernfalls eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung bestehen würde. In diesen Fällen nämlich stellte ein Gebrauchmachen von dem vorgeschlagenen § 31 Absatz 3 Satz 2 BauGB eine unzulässige

Umgehung der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (ABl. L 197 vom 21.7.2001, S. 30) dar. Hierbei ist freilich zu bedenken, dass § 31 Abs. 3 Satz 2 BauGB Zielsetzungen dient (insbesondere der Nachverdichtung), für deren planerische Umsetzung eine Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB in Betracht käme. Änderungen von Bebauungsplänen der Innenentwicklung können im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Ausgehend davon dürften öffentliche Belange gewahrt sein, so lange ein Bebauungsplan, der anstelle einer Befreiung die Zulässigkeit entsprechender Vorhaben bewirken würde, den Schwellenwert von 20.000 Quadratmeter nach § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB nicht erreicht oder überschreitet.

Im Übrigen ist bei Prüfung der Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen unter anderem auch den Erfordernissen der Klimaanpassung Rechnung zu tragen, indem insbesondere zusätzliche thermische Belastungen oder erhöhte Gefährdungen durch Starkregen und Sturzfluten vermieden werden.

Entsprechend einer Anregung aus den Expertengesprächen (vgl. Endbericht S. 71) soll die Befreiung über den Einzelfall hinaus in zwei Konstellationen möglich sein, und zwar wenn die Befreiung

- der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gebäudes, insbesondere seiner Aufstockung, dient (§ 31 Absatz 3 Satz 2 Nummer 1 BauGB) oder
- der Errichtung eines Gebäudes dient, das nach Art der baulichen Nutzung nach dem Bebauungsplan zulässig wäre (§ 31 Absatz 3 Satz 2 Nummer 2 BauGB).

Die Regelung zielt insbesondere auf Abweichungen vom Maß der baulichen Nutzung. Abweichungen von der Art der baulichen Nutzung sollen hingegen wegen des damit verbundenen stärkeren Eingriffs in die planerischen Entscheidungen der Gemeinden nicht erfasst sein. Bei der Errichtung von Gebäuden folgt dies bereits aus dem ausdrücklichen Wortlaut des § 31 Absatz 3 Satz 2 Nummer 2 BauGB; für Maßnahmen an zulässigerweise errichteten Bestandsgebäuden ergibt sich dies daraus, dass § 31 Absatz 3 Satz 2 Nummer 1 BauGB die Nutzungsänderung nicht umfasst. Für Befreiungen von der Art der baulichen Nutzung bleibt es daher bei dem Einzelfallerfordernis nach Satz 1.

Wird voraussichtlich in mehreren vergleichbaren Fällen von Festsetzungen des Bebauungsplans abgewichen, relativiert dies den Geltungsanspruch dieser Festsetzungen. § 31 Absatz 3 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB sieht daher vor, dass die Gemeinde den Inhalt der jeweils ersten nach dieser Vorschrift erteilten Befreiung ergänzend zum Bebauungsplan entsprechend § 10a Absatz 1 Satz 1 BauGB zu veröffentlichen und entsprechend § 10a Absatz 2 Satz 1 BauGB zur Einsicht bereitzuhalten hat. Die Verpflichtung erstreckt sich nur auf den Inhalt der Befreiung, aber nicht auf die Befreiung selber.

### **Zu Nummer 27 (§ 34)**

In § 34 BauGB sollen folgende zwei Änderungen umgesetzt werden:

- Die Änderung in § 34 Absatz 1 BauGB soll Maßnahmen zur Klimaanpassung auch bei der Zulassung von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich ermöglichen.
- Durch die Änderung in § 34 Absatz 3a BauGB (vgl. auch § 31 Absatz 3 BauGB [s.o. Nummer 26] sowie in § 7 Absatz 1 BauNVO [s.u. Artikel 2 Nummer 9 Buchstabe a]) soll dem Regelungsauftrag aus dem Bund-Länder-Pakt für Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung (Z. 450 ff.) Rechnung getragen werden,

zusätzliche Baurechte im Siedlungsbereich zu ermöglichen, um schnell neuen Wohnraum zu schaffen.

### **Zu Buchstabe a**

In den Expertengesprächen zur Vorbereitung der vorliegenden Novellierung des BauGB (vgl. Endbericht S. 45 ff.) wurde deutlich, dass der Handlungsbedarf in Bezug auf die Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels im Innenbereich besonders hoch ist. Der regelmäßig hohe Versiegelungsgrad verstärkt die Hitzebelastung und führt dazu, dass bei Starkregenereignissen oft nicht genügend versickerungsfähige Fläche vorhanden ist. Im Koalitionsvertrag ist vereinbart worden, die Kommunen bei der Prävention und Bewältigung von Starkregenereignissen und der Anpassung an den Klimawandel zu unterstützen (Z. 3095 f.).

Daher wird vorgeschlagen, dem § 34 Absatz 1 BauGB einen neuen Satz 3 anzufügen, welcher die Möglichkeit eröffnet, ergänzende, der Klimaanpassung dienende Anforderungen an ein Vorhaben nach Satz 1 zu stellen. Dies lässt bestehende Baurechte sowie den geltenden Zulässigkeitsmaßstab unberührt, ermöglicht aber gleichzeitig die Berücksichtigung der Erfordernisse der Klimaanpassung im unbeplanten Innenbereich, ohne dass es hierzu der Aufstellung eines Bebauungsplans bedarf. Die Möglichkeit, ergänzende Anforderungen zu stellen, ist erforderlich, um die Vorhaben im Geltungsbereich des § 34 BauGB zukunfts- fest zu machen. Als zusätzliche Anforderungen kommen beispielsweise die Schaffung von Versickerungsanlagen, Dachbegrünung, Baumpflanzungen oder die Verwendung hochwasserresistenter Baustoffe in Betracht. Im Gesetzeswortlaut wird ausdrücklich die Geltung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes betont.

Die ergänzenden Anforderungen stehen neben dem Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung, sodass beispielsweise eine zur Klimaanpassung erforderliche Dachbegrünung unabhängig davon verlangt werden kann, ob sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Für die an ein Vorhaben gestellten ergänzenden Anforderungen gilt der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz. In welchen Gebieten nach § 34 BauGB ein entsprechender Anpassungsbedarf besteht, kann insbesondere durch Klimarisikooanalysen, Klimaanpassungskonzepte, Starkregenkarten oder Hitzebelastungskarten indiziert werden.

Die Gemeinden werden im Wege des Einvernehmenserfordernisses gemäß § 36 Absatz 1 BauGB in das bauaufsichtliche Verfahren einbezogen. Das gemeindliche Einvernehmen erstreckt sich ebenfalls auf die ergänzenden Anforderungen nach § 34 Absatz 1 Satz 3 BauGB.

Neben der Anordnung ergänzender Anforderungen im Einzelfall, kann die Gemeinde nach dem neuen § 34 Absatz 1 Satz 4 BauGB den Inhalt der ergänzenden Anforderungen in einer Satzung allgemein regeln. Satz 5 und 6 enthalten Regelungen zur Bekanntmachung der Satzung und ihrer Veröffentlichung im Internet. Es ist davon auszugehen, dass es sich bei den Vorgaben in den Satzungen um geringfügige Ergänzungen handelt und eine Pflicht zur Umweltprüfung für diese Satzungen daher gemäß Artikel 3 Absatz 3 der Richtlinie über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (2001/42/EG) nicht besteht.

### **Zu Buchstabe b**

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der vorgeschlagenen Einführung eines neuen § 9a BauGB (dazu s.o. Nummer 12). Zudem soll ein Verweis auf § 31 Absatz 3 BauGB ergänzt werden. Da sich § 34 Absatz 2 BauGB auf die Zulässigkeit eines Vorhabens nach seiner Art bezieht, kommt ein Verzicht auf das Einzelfallerfordernis gemäß § 31 Absatz 3 Satz 2 BauGB nicht in Betracht, da der Verzicht nur bei Befreiungen von Vorgaben

zum Maß der baulichen Nutzung möglich ist (dazu s.o. Nummer 26) Im Anwendungsbereich des § 34 BauGB ist diesbezüglich § 34 Absatz 3a BauGB anzuwenden (dazu s.u. Buchstabe c).

### **Zu Buchstabe c**

Für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gestattet § 34 Absatz 3a BauGB Abweichungen vom Erfordernis des Einfügens für Vorhaben im Bestand. Mit der vorgeschlagenen Änderung des § 34 Absatz 3a Satz 1 Nummer 1 Buchstabe b soll die bisherige Beschränkung dieser Fallgruppe auf Bestandsgebäude, die Wohnzwecken dienen, entfallen. Stattdessen soll vorgesehen werden, dass die jeweilige Maßnahme – d. h. die Erweiterung, Änderung oder Erneuerung – Wohnzwecken dient. Damit soll eine Regelungslücke bei Erweiterungen geschlossen werden, denn auch durch die Erweiterung eines Nicht-Wohngebäudes, beispielsweise durch entsprechende Aufstockung von Supermärkten, kann Wohnraum entstehen. Für die ebenfalls von Buchstabe b erfassten Änderungen und Erneuerungen führt die vorgeschlagene Änderung im Ergebnis zu keinen inhaltlichen Änderungen. Mit dem vorgeschlagenen neuen § 34a Absatz 3a Satz 1 Nummer 1 Buchstabe d BauGB soll die Möglichkeit, zusätzliche Wohnungen im unbeplanten Innenbereich ohne Aufstellung eines Bebauungsplans zuzulassen, erweitert werden.

Konkret soll die Ergänzung des § 34 Absatz 3a BauGB ermöglichen, dass nunmehr auch bei Errichtung einer baulichen Anlage zu Wohnzwecken vom Erfordernis des Einfügens abgesehen werden kann. Voraussetzung dafür ist, dass sich das Vorhaben nach seiner Art nach in die nähere Umgebung einfügt. Da sich somit das Maß der baulichen Nutzung nicht mehr einfügen muss, wird u.a. die Möglichkeit erweitert, hinterliegende Grundstücke oder Grundstücksteile „in zweiter Reihe“ oder Freiflächen („Höfe“) innerhalb von Wohnblöcken zu bebauen. Die Erweiterung eines zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden Gebäudes, also insbesondere seine Aufstockung, ist bereits nach geltendem Recht von § 34 Absatz 3a Satz 1 Nummer 1 Buchstabe b BauGB erfasst.

Durch die vorgeschlagene Erweiterung des Anwendungsbereichs des § 34 Absatz 3a wird – ebenso wie durch § 31 Absatz 3 – in noch stärkerem Umfang als bisher ermöglicht, Bauvorhaben in Fällen zuzulassen, in denen anderenfalls die Aufstellung (§ 34 Absatz 3a) oder Änderung (§ 31 Absatz 3) eines Bebauungsplans erforderlich wäre. Damit hierdurch keine Entwicklungen eintreten, die den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde widersprechen, soll künftig – wie bei Befreiungen nach § 31 Absatz 3 – auch bei Entscheidungen nach § 34 Absatz 3a die Zustimmung der Gemeinde erforderlich sein.

### **Zu Buchstabe d**

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der vorgeschlagenen Neuordnung der §§ 1 bis 2a BauGB (s.o. Nummer 2) sowie der vorgeschlagenen Änderung in § 9 (s.o. Nummer 11).

### **Zu Buchstabe e**

Es handelt sich um Folgeänderungen aufgrund der vorgeschlagenen Umstellung der Bekanntmachung der Bauleitpläne auf eine digitale Bekanntmachung im Internet (s.o. Nummern 10 und 15).

## **Zu Nummer 28 (§ 35)**

### **Zu Buchstabe a**

#### **Zu Doppelbuchstabe aa**

Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung an die geltenden telekommunikationsrechtlichen Begrifflichkeiten. Änderungen der Rechtslage sind damit weder verbunden noch bezweckt.

#### **Zu Doppelbuchstabe bb**

In Umsetzung der entsprechenden Prüfaufträge aus dem Bund-Länder-Pakt für Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung (Z. 485 ff.) wird vorgeschlagen, den Privilegierungstatbestand des § 35 Absatz 1 Nummer 5 BauGB, in dem bislang Vorhaben zur Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Wind- oder Wasserenergie verortet sind, um die Vorhaben zur Erforschung, Entwicklung oder Nutzung geothermischer Energie zu ergänzen. Geothermie-Vorhaben können im Außenbereich auch bislang bereits nach Absatz 1 Nummer 3 als ortsgebundene Betriebe, die der öffentlichen Versorgung mit Wärme dienen, verwirklicht werden. Die Aufnahme in die Nummer 5 soll klarstellen, dass diese Anlagen nach § 35 Absatz 1 BauGB zugelassen werden können. Insoweit soll eine Parallelität insbesondere zu den Energieträgern Wasser, Wind und Biomasse hergestellt werden. Die Sonderregelungen für Windenergievorhaben in §§ 249, 245e BauGB sollen dagegen auf Geothermie-Vorhaben nicht anzuwenden sein.

### **Zu Buchstabe b**

#### **Zu Doppelbuchstabe aa**

In der Praxis hat sich gezeigt, dass ehemals landwirtschaftliche Gebäude wegen des Fristablaufs nicht umgenutzt werden können, obwohl ihr Zustand mit verhältnismäßig geringem Aufwand eine Folgenutzung erlauben würde. Daher soll die Frist von sieben auf zehn Jahre verlängert werden.

#### **Zu Doppelbuchstabe bb**

Mit der Ergänzung soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass durch die gestiegene Lebenserwartung der Bevölkerung häufig mehr als zwei Generationen auf einem Hof existieren. Daher soll neben der Erhöhung der Anzahl der zulässigen Wohnungen auch die Errichtung eines selbstständigen Wohngebäudes als Anbau ermöglicht werden. Zwar sind Altenteilerhäuser, auch für eine zweite Altenteilergeneration, von der Privilegierung des Absatzes 1 Nummer 1 umfasst, durch die Änderung soll den Wohnbedürfnissen verschiedener Generationen jedoch zusätzlich Rechnung getragen werden.

### **Zu Buchstabe c**

Es handelt sich um Folgeänderungen aufgrund der vorgeschlagenen Neuordnung der §§ 1 bis 2a BauGB (s.o. Nummer 2) sowie aufgrund der Umstellung der Bekanntmachung der Bauleitpläne auf eine digitale Bekanntmachung im Internet (s.o. Nummern 10 und 15).

## **Zu Nummer 29 (§ 44)**

### **Zu Buchstabe a**

Es wird vorgeschlagen, durch die redaktionelle Ersetzung des Begriffs „vom Hundert“ durch den Begriff „Prozent“ das BauGB auch sprachlich zu aktualisieren und durch bessere Verständlichkeit die Anwendung zu erleichtern.

## **Zu Buchstabe b**

Es handelt sich um Folgeänderungen aufgrund der vorgeschlagenen Umstellung der Bekanntmachung der Bauleitpläne auf eine digitale Bekanntmachung im Internet (s.o. Nummern 10 und 15).

## **Zu Nummer 30 (§ 55)**

Es handelt sich um Folgeänderungen aufgrund der vorgeschlagenen Neuordnung der §§ 1 bis 2a BauGB (s.o. Nummer 2).

## **Zu Nummer 31 (§ 58)**

Es wird vorgeschlagen, durch die redaktionelle Ersetzung des Begriffs „vom Hundert“ durch den Begriff „Prozent, das BauGB auch sprachlich zu aktualisieren und durch bessere Verständlichkeit die Anwendung zu erleichtern.

## **Zu Nummer 32 (§ 58a)**

Die absehbar verstärkt eintretende Entlassung von bisher sozial gefördertem Wohnraum aus der Sozialbindung und unzureichende Neubauzahlen verschärfen die Wohnungsmarktsituation für Menschen mit unteren Einkommen. Hier Abhilfe zu schaffen, gelingt auf Grundstücken im Eigentum der öffentlichen Hand besonders effektiv.

Bei dem aktuellen Instrument der Umlegung nach den §§ 45 ff. BauGB ist es kaum möglich, der Gemeinde Flächen zuzuteilen, die diese für den sozialen Wohnungsbau verwenden könnte, es sei denn sie bringt eigene Flächen in die Umlegungsmasse ein. Soweit die Flächenumlegung gemäß § 58 BauGB zugunsten der Gemeinde einen Flächenbeitrag von maximal 30 Prozent der durch den jeweiligen Eigentümer eingebrachten Fläche vorsieht, wird die daraus resultierende Fläche mittlerweile überwiegend durch die für die Erschließung des Baulands erforderlichen örtlichen Verkehrsflächen inklusive Ausgleichsflächen für den Naturschutz aufgezehrt, denn die Anforderungen an die örtliche Erschließung und die öffentlichen Flächen sind gestiegen, was sich auch in einem gesetzlich vorgesehenen erhöhten Flächenanspruch für diese Nutzungen niederschlägt (z.B. durch das Erfordernis von Ausgleichsflächen nach § 1b Absatz 3 BauGB (bisher: § 1a Absatz 3 BauGB). Folglich zeitigt die Umlegung nach den §§ 45 ff. BauGB in vielen Fällen nicht mehr die Folge, dass auch die das Verfahren betreibende Gemeinde einen Flächengewinn verzeichnen kann.

In Umsetzung des Prüfauftrages 3.20 aus dem Bündnis bezahlbarer Wohnraum – wird das Instrument der Baulandumlegung nach §§ 45ff. BauGB durch die Einführung eines sozialen Flächenbeitrags in § 58a BauGB so modifiziert, dass die Gemeinden im Rahmen der privatnützig veranlassten Baulandumlegung als Nebenfolge Flächen zweckgebunden für den sozialen Wohnungsbau erhalten können. Im Endbericht der Expertengespräche heißt es dazu auf Seite 15:

*„Die der Bodenordnung dienende Umlegung ist nach breit vertretener Auffassung ein in der Praxis bewährtes Instrument. Es wurde Bedarf an der Erweiterung der im Rahmen des Instrumentes bestehenden Gestaltungsmöglichkeiten gesehen, um das Instrument besser für die soziale Wohnraumversorgung nutzbar machen zu können. Bei Beachtung der grundlegenden Prinzipien der Privatnützigkeit und der dinglichen Surrogation (Zuteilung eines mindestens wertgleichen Grundstücks) wurde vorgeschlagen, die Regelung zum Wertausgleich in Geld bei Mehrwertzuteilungen weiterzuentwickeln und der Gemeinde die Möglichkeit einzuräumen, anstelle des Wertausgleichs in Geld einen Ausgleich in Flächen zweckgebunden für den öffentlich geförderten Wohnungsbau zu verlangen.“*

Dabei greift die Neuregelung nur in Gemeinden, für die im Rahmen einer Rechtsverordnung oder Satzung nach § 201a BauGB ein angespannter Wohnungsmarkt festgestellt worden

ist. Maßgeblicher Zeitpunkt für das Vorliegen des angespannten Wohnungsmarkts ist die Beschlussfassung des Einleitungsbeschlusses nach § 47 BauGB, denn im Einleitungsbeschluss werden die wesentlichen Parameter für die Umlegung fixiert, so dass tatsächliche Änderung im weiteren Verlauf des Verfahrens keine Berücksichtigung mehr finden. Dies soll auch für die Feststellung des angespannten Wohnungsmarktes gelten. Entsprechend bestimmt Satz 3 zugunsten kontinuierlicher Verfahren, dass eine nachträgliche Entspannung des Wohnungsmarktes keine Auswirkungen auf das Umlegungsverfahren mit sozialem Flächenbeitrag hat (so auch die bestehende Regelung in § 176 Absatz 1 Satz 2 BauGB).

Die Flächen werden der Gemeinde nach § 58a BauGB nur zweckgebunden zugeteilt. Damit die akute Wohnungsnot in der Gemeinde auch tatsächlich gelindert wird, ist Voraussetzung zudem, dass die Gemeinde willens und in der Lage sein muss, den sozialen Wohnungsbau auf eben dieser Fläche binnen angemessener Frist zu realisieren. Anders als bei der Ausübung von Vorkaufsrechten, die aufgrund des Anknüpfens an einen Vorkaufsfall hinsichtlich des Zeitpunkts und des Grundstücks für die Gemeinde nicht kalkulierbar sind, kann im Fall einer planmäßigen Umlegung von den Gemeinden verlangt werden, dass sie die Möglichkeit des sozialen Flächenbeitrags nur bei realistischer Verwirklichungsprognose in Anspruch nehmen. Konkrete Planungen von Gebäuden sind hingegen nicht erforderlich. Die Formulierung „innerhalb angemessener Frist“ ist dabei als Relationsbegriff zu verstehen (vgl. etwa VGH Mannheim Entscheidung vom 6.7.2021 – Az: 3 S 2103/19). Die Länge der Frist hängt unter anderem von der Komplexität des Vorhabens ab. Entsprechend der örtlichen Verwaltungspraxis zur Errichtung und Bewirtschaftung von sozialem Wohnungsbau, hat die Gemeinde auch die Möglichkeit, dessen Realisierung Dritten zu überlassen. Voraussetzung ist allerdings, dass die Verwirklichung des sozialen Wohnungsbaus entsprechend des Umlegungsplans (z.B. in einem Kauf- oder Erbbaurechtsvertrag) weiterhin sichergestellt ist. Alternativ hat die Gemeinde nach § 9 Absatz 1 Nummer 7b BauGB-E nunmehr auch die Möglichkeit, in dem Bebauungsplan die Nutzung von Wohngebäuden nach den Vorgaben der Wohnungsbauförderung verbindlich festzusetzen. In der Umlegung kann die Umsetzung des sozialen Wohnungsbaus gegebenenfalls mittels eines Baugebots nach § 59 Absatz 7 BauGB gesichert werden.

In Anlehnung an die Ausübung eines Vorkaufsrechts zugunsten eines Dritten gemäß § 27a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB kann die Gemeinde die Errichtung des sozialen Wohnungsbaus auch einem geeigneten Dritten, insbesondere eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft übertragen.

Die Dauer der Zweckbindung ist gesetzlich nicht ausdrücklich geregelt. Aus den beiden Komponenten des § 58a BauGB, Verwendung der Fläche für die Errichtung sozialen Wohnungsbaus zur Entspannung eines nach § 201a BauGB festgestellten angespannten Wohnungsmarkts, ergibt sich jedoch, dass eine Zweckbindung mindestens für die Dauer der im Zeitpunkt der Umlegung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere der Miet- und Belegungsbindung, und ggf. darüber gelten muss, solange die Satzung oder Rechtsverordnung nach § 201a BauGB für das betroffene Gebiet in Kraft ist. Die Sicherstellung der zweckgebundenen Nutzung kann im Verwaltungsvollzug auf verschiedenen Wegen erfolgen, etwa durch den Umlegungsbeschluss, grundbuchrechtliche Sicherung, Verpflichtungen in Kauf- oder Erbbaurechtsverträgen. Die Auswahl der geeigneten Sicherungsmittels ist in jedem Einzelfall nach den örtlichen Erfordernissen und der kommunalen Verwaltungspraxis im pflichtgemäßen Ermessen zu treffen.

Durch das Anknüpfen an den Anspruch auf Wertausgleich, der in diesem Fall nicht in Geld, sondern (ggf. teilweise) in Fläche zu begleichen ist, ist der wesentliche Grundsatz der Umlegung, dass den Eigentümern aus der Umlegung selbst weder ein Vorteil noch ein Nachteil erwachsen soll, ebenso gewahrt wie der Grundsatz der mindestens wertgleichen Zuteilung in Land, denn die Eigentümer erhalten auch in diesem Fall ein Grundstück zugeteilt, das mindestens dem Wert ihres eingebrachten Grundstücks entspricht. Kommt die Verteilung zu dem Ergebnis, dass die Gemeinde keinen Anspruch auf Wertausgleich hat, kommt die

Inanspruchnahme eines sozialen Flächenbeitrags nicht in Frage, unabhängig davon, ob der Wohnungsmarkt in der jeweiligen Gemeinde angespannt ist oder nicht. Insofern ist der soziale Flächenbeitrag eine Nebenfolge der Umlegung. Außerdem bleibt die Umlegung privatnützig, denn auch der soziale Flächenbeitrag ändert nichts daran, dass den Eigentümern Flächen zugeteilt werden, die aufgrund ihres neuen Zuschnitts besser nutzbar sind. Satz 2 trägt dem Solidaritätsprinzip Rechnung. Die Zuteilung des sozialen Flächenbeitrags an die Gemeinde wird sich zwangsläufig auf die Lage der den Eigentümern zuzuteilenden Flächen auswirken. Die Zuteilung bewegt sich dennoch weiterhin innerhalb der Vorgaben von § 59 Absatz 1 BauGB, die Grundstücke nach Möglichkeit in gleichwertiger Lage zuzuteilen.

Das Bundesverfassungsgericht (Urteil vom 22.05.2001 - 1 BvR 1512/97, 1 BvR 1677/97, BVerfGE 104, 1, Rn. 31, juris) hat hervorgehoben, dass das Instrument der Baulandumlegung – obgleich es im Rahmen eines auch öffentlichen Interessen dienenden städtebaulichen Konzepts erfolgt – „in erster Linie auf den Ausgleich der privaten Interessen der Eigentümer gerichtet“ ist. Es soll diesen die bauliche Nutzung ihrer Grundstücke auch in den Fällen ermöglichen, in denen diese sich nicht selbst auf die hierzu notwendige Neuordnung ihrer Eigentumsrechte einigen.“

Als besondere Form des Wertausgleichs fügt sich der soziale Flächenbeitrag in dieses bewährte Gesamtsystem der Umlegung ein. Dessen vorrangiges Ziel und Ergebnis ist und bleibt die Schaffung leistungsfähiger und damit im Wert erheblich gesteigerter Grundstücke. In diesem Kontext ermöglicht der soziale Flächenbeitrag die Nutzung eines aus Anlass der Umlegung anfallenden Flächenüberschusses. Die Umlegung bleibt somit insgesamt privatnützig. Auch der soziale Flächenbeitrag ändert nichts daran, dass den Eigentümern Flächen zugeteilt werden, die aufgrund ihres neuen Zuschnitts besser nutzbar sind.

In diesem Sinne sichert Satz 2 die Privatnützigkeit des Umlegungsverfahrens ab und stellt klar, dass dieses weiterhin dem Zweck dienen muss, Grundstücke zur Erschließung oder Neugestaltung von Gebieten in der Weise neu zu ordnen, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen (§ 45 BauGB). Der soziale Flächenbeitrag kann demgegenüber nur nachrangige Nebenfolge, nicht aber eigenständiges Ziel sein.

§ 58a Satz 3 trägt dem Solidaritätsprinzip Rechnung. Die Zuteilung des sozialen Flächenbeitrags an die Gemeinde wird sich zwangsläufig auf die Lage der den Eigentümern zuzuteilenden Flächen auswirken. Die Zuteilung bewegt sich dennoch weiterhin innerhalb der Vorgaben von § 59 Absatz 1 BauGB, die Grundstücke nach Möglichkeit in gleichwertiger Lage zuzuteilen.

Zum Zeitpunkt, wann die Gemeinde ihr Verlangen nach § 58a BauGB äußern muss, trifft § 58a BauGB keine Regelung. Aufgrund der direkten Auswirkungen des sozialen Flächenbeitrags auf die Zuteilungs- und Ausgleichsansprüche der übrigen Beteiligten ist es schon nach allgemeinem Verwaltungsverfahrensrecht erforderlich, die Eigentümer rechtzeitig über dessen Anwendung im konkreten Verfahren zu informieren, so dass eine gesonderte Regelung im BauGB nicht erforderlich ist. Ein faires Verfahren dürfte es gebieten, dass das Verlangen der Gemeinde nach § 58a BauGB spätestens im Zeitpunkt der Anhörung nach § 47 BauGB vorliegt, damit die Eigentümer dessen Auswirkungen in ihrer Einlassung berücksichtigen können. Die Entscheidung, welche Fläche über den sozialen Flächenbeitrag der Gemeinde zugeteilt wird, wird im Zuge der Zuteilung nach § 59 BauGB im Umlegungsplan getroffen.

### **Zu Nummer 33 (§ 59)**

#### **Zu Buchstabe a**

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der vorgeschlagenen Neuordnung der §§ 1 bis 2a BauGB (s.o. Nummer 2).



### **Zu Buchstabe b**

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung zu der Änderung der Bezeichnung des § 178.

### **Zu Buchstabe c**

Aus redaktionellen Gründen wird in der Aufzählung § 176a entfernt, da es sich dabei nicht um eine anzuordnende Maßnahme handelt.

### **Zu Nummer 34**

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der vorgeschlagenen Neuordnung der §§ 1 bis 2a BauGB (s.o. Nummer 2).

### **Zu Nummer 35 (§§ 64 und 99)**

Es wird vorgeschlagen, durch die redaktionelle Ersetzung des Begriffs „vom Hundert“ durch den Begriff „Prozent“ das BauGB auch sprachlich zu aktualisieren und durch bessere Verständlichkeit die Anwendung zu erleichtern.

### **Zu Nummer 36 (§ 125)**

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der vorgeschlagenen Neuordnung der §§ 1 bis 2a BauGB (s.o. Nummer 2).

### **Zu Nummer 37 (§§ 129, 133 und 135)**

Es wird vorgeschlagen, durch die redaktionelle Ersetzung des Begriffs „vom Hundert“ durch den Begriff „Prozent“ das BauGB auch sprachlich zu aktualisieren und durch bessere Verständlichkeit die Anwendung zu erleichtern.

### **Zu Nummer 38 (§ 135a)**

#### **Zu Buchstabe a**

In Absatz 1 Satz 1 wird zunächst eine Folgeänderung aufgrund der vorgeschlagenen Neuordnung der §§ 1 bis 2a BauGB (s.o. Nummer 2) umgesetzt.

Die Anfügung des Satzes 2 soll der Gemeinde die Überprüfung der zeitnahen Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen gemäß ihren planerischen Vorgaben auf den Vorhabengrundstücken erleichtern. Ausgleichsmaßnahmen auf sonstigen Grundstücken (z. B. auf Grundstücken, die allein der Kompensation dienen) sind hiervon nicht betroffen. In diesen Fällen greift § 135a Absatz 2 BauGB. Die Aufnahme einer Anzeigepflicht soll den Verwaltungsaufwand der Gemeinde minimieren und erscheint dem Vorhabenträger als Nachweis der Umsetzung seiner gesetzlich bestehenden Verpflichtung aus § 135a Absatz 1 BauGB zumutbar. Bereits heute fordern Kommunen zur Überprüfung der Einhaltung einer Festsetzung (z. B. Herstellung einer Versickerungsanlage) entsprechende Erklärungen an. Ergänzend wird auf die Begründung zu § 178 BauGB (s.u. Nummer 51) verwiesen. Die Erklärung ist schriftlich oder elektronisch abzugeben. Dies ermöglicht der Gemeinde auch einen größeren Umsetzungsspielraum, z. B. durch schriftliche Anzeige des Vorhabenträgers oder durch Einrichtung eines digitalen Anzeigetools auf der Homepage. Die Gemeinde kann in der Begründung zum Bebauungsplan entsprechend darauf hinweisen.

#### **Zu Buchstabe b**

Es handelt sich um eine Folgeänderung, da § 9 Absatz 1a zu § 9 Absatz 2 werden soll.

### **Zu Buchstabe c**

Die Aufnahme der Pflegemaßnahmen (diese umfassen die Herstellungs-, Entwicklungs- oder Erhaltungspflege, nicht jedoch sonstige landschaftspflegerische Maßnahmen über die Herstellung des Ausgleichs hinaus) in die gegenüber der Gemeinde zu leistende Kostenerstattung innerhalb der ersten fünf Jahre nach Herstellung dient der Klarstellung. In den Fällen, in denen es einer dauerhaften oder längerfristigen Pflege der Maßnahme durch die Kommune bedarf, können zwischen Kommune und Vorhabenträger entsprechende abweichende vertragliche Regelungen getroffen werden.

Ergänzend wird auf die Begründung zu § 178 BauGB verwiesen (s.u. Nummer 51).

### **Zu Nummer 39 (§ 136)**

Gerade im Siedlungsbestand bestehen große Herausforderungen hinsichtlich der Auswirkungen des Klimawandels. In den Expertengesprächen wurde deshalb angeregt, die Regelungen des Sanierungsrecht im Hinblick auf die Klimaanpassung zu schärfen (vgl. Endbericht S. 41). Die vorgeschlagenen Änderungen dienen zudem der Umsetzung des Koalitionsvertrags (Z. 3095 f.)

### **Zu Buchstabe a**

Neu als Nummer 3 eingeführt werden soll der städtebauliche Missstand eines Gebietes mit erheblichem Anpassungsbedarf an die Auswirkungen des Klimawandels. Hierdurch soll insbesondere die Möglichkeit eröffnet werden, den räumlichen Umfang des Sanierungsgebietes mit Blick auf die Bewältigung der Auswirkungen des Klimawandels festzulegen, ohne an die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder der Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen gebunden zu sein. Der bestehende Anpassungsbedarf muss erheblich sein, da ein geringfügiger Anpassungsbedarf keine Sanierungsmaßnahmen rechtfertigen kann. Zur Ermittlung, ob ein erheblicher Anpassungsbedarf besteht, können insbesondere Klimaanpassungskonzepte, Klimarisikokarten, Klimaanalysekarten, Starkregenkarten und Hitzebelastungskarten herangezogen werden.

### **Zu Buchstabe b**

In Absatz 3 Nummer 2 Buchstabe c soll die Ausstattung mit Flächen und Begrünung und Anlagen der wassersensiblen Stadtentwicklung aufgenommen werden. Auch durch einen Mangel an versickerungsfähigen Flächen, Verdunstungsmöglichkeiten oder einen zu hohen Oberflächenabfluss kann die Funktionsfähigkeit eines Gebietes erheblich beeinträchtigt sein. Anlagen der wassersensiblen Stadtentwicklung können beispielsweise Anlagen zur dezentralen Versickerung sein.

Zudem soll korrespondierend zu Absatz 2 eine neue Nummer 3 eingeführt werden, nach der bei der Beurteilung, ob städtebauliche Missstände vorliegen, insbesondere die Auswirkungen des Klimawandels auf die Hitzebelastung sowie auf das Überflutungs- oder Überschwemmungsrisiko bei Starkregen, Sturzfluten oder Hochwasser zu berücksichtigen sind.

### **Zu Doppelbuchstabe bb**

### **Zu Buchstabe c**

Durch die Ergänzung des Absatzes 4 Nummer 1 um den Begriff der „Freiraumstruktur“ wird die Bedeutung der Freiraumstruktur für die städtischen und ländlichen Gebiete, insbesondere deren Lebensqualität, hervorgehoben.

### **Zu Nummer 40 (§ 143)**

§ 143 Absatz 1 BauGB soll im Wege einer Folgeänderung aufgrund der vorgeschlagenen Umstellung der Bekanntmachung der Bauleitpläne auf eine digitale Bekanntmachung im Internet (s.o. Nummern 10 und 15) neu gefasst werden.

### **Zu Nummer 41 (§ 147)**

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der vorgeschlagenen Neuordnung der §§ 1 bis 2a BauGB (s.o. Nummer 2) sowie der vorgeschlagenen Änderung in § 9 (s.o. Nummer 11).

### **Zu Nummer 42 (§ 148)**

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der vorgeschlagenen Neuordnung der §§ 1 bis 2a BauGB (s.o. Nummer 2).

### **Zu Nummer 43**

Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung an die geltenden telekommunikationsrechtlichen Begrifflichkeiten. Änderungen der Rechtslage sind hiermit weder verbunden noch bezweckt.

### **Zu Nummer 44 (§ 154)**

Es wird vorgeschlagen, durch die redaktionelle Ersetzung des Begriffs „vom Hundert“ durch den Begriff „Prozent“ das BauGB auch sprachlich zu aktualisieren und durch bessere Verständlichkeit die Anwendung zu erleichtern.

### **Zu Nummer 45 (§ 162)**

Es handelt sich um Folgeänderungen aufgrund der vorgeschlagenen Umstellung der Bekanntmachung der Bauleitpläne auf eine digitale Bekanntmachung im Internet (s.o. Nummern 10 und 15).

### **Zu Nummer 46 (§ 164b)**

In § 164b Absatz 2 soll durch einen Zusatz verdeutlicht werden, dass bei Einsatz von Städtebaufördermitteln jeweils auch der Anpassungsbedarf an die Auswirkungen des Klimawandels zu berücksichtigen ist. Dies entspricht der zwischen Bund und Ländern getroffenen Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2023/2024 vom 21.03.2012 / 04.07.2023 (siehe Artikel 3 Absatz 2 der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2023/ 2024).

### **Zu Nummer 47 (§ 165)**

#### **Zu Buchstabe a**

In § 165 Absatz 3 Nummer 2 soll durch die Ergänzung hervorgehoben werden, dass die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme insbesondere auch dann zum Wohl der Allgemeinheit erforderlich sein kann, wenn eine Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels erfolgen soll.

#### **Zu Buchstabe b**

§ 165 Absatz 8 BauGB soll im Wege einer Folgeänderung aufgrund der vorgeschlagenen Umstellung der Bekanntmachung der Bauleitpläne auf eine digitale Bekanntmachung im Internet (s.o. Nummern 10 und 15) neu gefasst werden.

## **Zu Nummer 48 (§ 175)**

### **Zu Buchstabe a**

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderungen aufgrund der Änderung in § 178 BauGB.

### **Zu Buchstabe b**

### **Zu Doppelbuchstabe**

Aus redaktionellen Gründen wird in der Aufzählung § 176a BauGB entfernt, da es sich dabei nicht um eine anzuordnende Maßnahme handelt, und das Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot des § 177 BauGB ergänzt.

### **Zu Doppelbuchstabe bb**

Es handelt sich um redaktionelle Änderungen.

### **Zu Buchstabe c**

Aus redaktionellen Gründen wird in der Aufzählung § 176a BauGB entfernt, da es sich dabei nicht um eine anzuordnende Maßnahme handelt, und das Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot des § 177 BauGB ergänzt.

## **Zu Nummer 49 (§ 176)**

Unter anderem in Umsetzung des Prüfauftrags aus Maßnahme 3.28 des Bündnisses bezahlbarer Wohnraum werden Änderungen der Regelungen zum Baugebot vorgeschlagen.

### **Zu Buchstabe a**

### **Zu Doppelbuchstabe aa**

Die Änderung erfolgt aus rechtsförmlichen Gründen (Rn. 376 des Handbuchs der Rechtsförmlichkeit). Eine Änderung des Regelungsinhaltes ist nicht beabsichtigt.

### **Zu Doppelbuchstabe bb**

Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung infolge der Änderung des § 201a BauGB.

### **Zu Buchstabe b**

Die Sätze 2 und 3 werden gestrichen:

Die bisher in Absatz 3 Satz 2 enthaltene Regelung wird ohne inhaltliche Änderung aus systematischen Überlegungen in Absatz 4 Satz 1 verschoben und redaktionell angepasst. Dadurch werden in der Person des Eigentümers liegende, subjektive Gründe in Absatz 4 zusammengefasst, währenddessen Absatz 3 weiterhin die objektive wirtschaftliche Unzumutbarkeit regelt.

Absatz 3 Satz 3 zur Evaluierung entfällt. Die Evaluierung zur sog. „Familienschutzklausel“ des bisherigen Absatzes 3 Satz 2 wurde durchgeführt und hat ergeben, dass es zwar keine abgeschlossenen Anwendungsfälle bis zum Erlass eines Baugebots gibt. In einigen Fällen wurde aber trotzdem die Familienschutzklausel geltend gemacht. Die Überlegungen für die Einführung dieser Regelung im Baulandmobilisierungsgesetz 2021 bestehen daher weiter fort, so dass die Möglichkeit der Anwendung in § 176 Absatz 4 Satz 1 BauGB-E im Rahmen

der Regelungen zur subjektiven Unzumutbarkeit erhalten bleiben soll und die Befristung der Anwendung bis zum 23. Juni 2026 entfällt. Damit wird eine Vorgabe des Koalitionsvertrags umgesetzt (siehe Zeile 2971 ff.):

*„Wir werden die entsprechenden Regelungen im Baulandmobilisierungsgesetz entfristen (...).“*

### **Zu Buchstabe c**

Die im bisherigen in Absatz 3 Satz 2 enthaltene sogenannte „Familienschutzklausel“ betrifft die subjektive Unzumutbarkeit des Eigentümers und wird daher als neuer Satz 1 in Absatz 4 übernommen und entfristet (siehe Begründung zu § 176 Absatz 3 BauGB).

### **Zu Buchstabe d**

Im neuen Absatz 10 wird für die Gemeinde die Möglichkeit geschaffen, in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt mehrere Verfahren zusammenzufassen. Dadurch soll es insbesondere erleichtert werden, dem Einwand des einzelnen Eigentümers entgegenzutreten, er werde willkürlich in Anspruch genommen. Zugleich bleibt die Möglichkeit bestehen, dass im Einzelfall im weiteren Verlauf zu Tage tretende Hinderungsgründe (z. B. wirtschaftlicher Art) dazu führen, dass die Anordnung eines Baugebots unterbleibt. Durch die Beschränkung auf Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt wird zugleich sichergestellt, dass nur Baugebote zur konkreten Festsetzung von Wohnbebauung gemäß § 176 Absatz 1 Nummer 3 BauGB einbezogen werden.

Die Regelung ist Ergebnis der im Koalitionsvertrag vereinbarten Prüfung zur Einführung einer Innenentwicklungsmaßnahme (S. 93) und dient der Umsetzung der Bündnismaßnahme 3.20.

### **Zu Nummer 50 (§ 176a)**

Mit dem vorliegenden Gesetzentwurf wird das Leitbild der dreifachen Innenentwicklung im BauGB verankert (siehe § 1b Absatz 1 Satz 3 BauGB-E). Entsprechend soll § 176a BauGB, der die Erstellung städtebaulicher Innenentwicklungskonzepte durch die Gemeinden vorsieht, um den Aspekt der dreifachen Innenentwicklung erweitert werden und die Erstellung von Entsiegelungskonzepten einbeziehen. Dadurch soll klargestellt werden, dass es sich bei der Innenentwicklung gerade nicht (mehr) um eine rein bauliche Innenentwicklung handelt. Dies ist auch vor dem Hintergrund, dass die Aussagen der Städtebaulichen Entwicklungskonzepte abwägungs- und entscheidungsrelevant sein können, zur Schaffung eines klimaangepassteren Baurechts sinnvoll.

Zweck der städtebaulichen Entwicklungskonzepte ist es gerade, die städtebauliche Entwicklung in bestehenden Siedlungsbereichen zu erleichtern. Hierzu sollen Innenentwicklungspotentiale aktiviert werden, was aber zugleich eine Verdichtung zur Folge hat. Entsiegelungskonzepte können daher ein sinnvolles Mittel sein, um den Nebenwirkungen dieser Verdichtung in Bezug auf die Klimaanpassung zu begegnen. Entsiegelungskonzepte sollen die Potentiale zur Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen aufzeigen und mobilisieren und damit dazu beitragen, Faktoren wie Wasseraufnahmefähigkeit, Reduzierung von Hitzestress, Lufttrockenheit und Bodenerosion, sowie den Landschaftswasserhaushalt zu verbessern. Ob und wenn ja in welcher Art und Weise die Gemeinde ein Entsiegelungskonzept z. B. mit einem Konzept zur Nutzbarmachung von verteilt liegenden Grundstücken kombiniert, bleibt ihr überlassen. Auch wenn Entsiegelungskonzepte bereits nach derzeitiger Rechtslage als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen werden können, und deren optionale und flexiblen Gestaltung durch die Gemeinde nicht verändert werden soll, hat die Neufassung von § 176a Empfehlungscharakter.

Die Ergänzung von § 176a Absatz 3 entspricht § 176a Absatz 2 Satz 2 BauGB im Gesetzentwurf der Bundesregierung für das Baulandmobilisierungsgesetz vom 30.11.2020. Sie dient der Klarstellung. Eine Änderung der bereits jetzt bestehenden Nutzbarkeit eines Konzepts nach § 176a zu den angegebenen Zwecken ist damit nicht verbunden.

### **Zu Nummer 51 (§ 178)**

Das Pflanzgebot wurde erstmals 1976 mit dem Baugebot in § 39b Absatz 8 des Bundesbaugesetzes aufgenommen und später im BauGB 1987 in § 178 eigenständig geregelt. Seit seiner Einführung 1976 blieb es in seinem Wortlaut weitgehend unverändert. Lediglich die Fristsetzung wurde zu einem späteren Zeitpunkt ergänzt.

In seiner bisherigen Formulierung stellt dieses Gebot eine planakzessorische Maßnahme dar, deren Anwendung weitgehend im Ermessen der Gemeinde liegt, um die in einem Bebauungsplan nach § 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB getroffenen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen durchzusetzen. Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB können einerseits der Verwirklichung städtebaulicher Zielsetzungen dienen und darüber hinaus als Ausgleichsmaßnahme zur Kompensation der durch einen Bebauungsplan ausgelösten Eingriffe festgesetzt werden (EZBK/Söfker, 149. EL Februar 2023, BauGB § 9 Rn. 217a). Ist letzteres gegeben, fließen die festgesetzten vorzunehmenden Gehölzanpflanzungen in die Kompensationsberechnung des Bebauungsplans ein und sind abwägungsrelevant. Weiter ist zu beachten, dass im Falle einer Bepflanzungsfestsetzung auf privaten Grundstücken im Plangebiet als Teil des zu erbringenden Ausgleichs die Pflicht zur Durchführung und dauerhaften Erhaltung dem Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer obliegt, wenn die Gemeinde dies nicht anderweitig regelt (§ 135a BauGB).

Bei Einführung des Pflanzgebots in das BBauG 1976 als Ermessensentscheidung der Gemeinde enthielt das Planungsrecht noch keine Regelungen zur Ausgleichsverpflichtung im Rahmen der Bauleitplanung. Wurde ein Pflanzgebot auf dieser früheren Rechtsgrundlage erlassen, so diente es allein der Durchsetzung der festgesetzten gärtnerischen Gestaltung der Baugebiete im Rahmen der städtebaulichen Ordnung. Durch die Einführung des § 1a und des § 9 Absatz 1a BauGB im Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 (rechtlicher Vorläufer war eine Regelung in § 8a BNatSchG 1993) wurde der mögliche materielle Festsetzungsinhalt des § 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB um das Instrument als Bestandteil des zu erbringenden Ausgleichs erweitert. Die Übernahme der planerischen Eingriffsregelung in das allgemeine Städtebaurecht erfolgte, um diese dem Abwägungsgebot in der Bauleitplanung zu unterstellen und so die Bedeutung des Ausgleichs für den Eingriff in Natur und Landschaft hervorzuheben (siehe EZBK/Wagner, 149. EL Februar 2023, BauGB § 1a Rn. 92-101).

Das Pflanzgebot des § 178 BauGB von einer Ermessensentscheidung in eine Sollvorschrift zu überführen und um ein Maßnahmeng Gebot zu erweitern, folgt damit einerseits dem mit Einführung der Eingriffsregelung möglichen veränderten materiellen Rechtsgehalt von Anpflanzungsfestsetzungen als Teil der Ausgleichsmaßnahme und andererseits der Regelung des § 135a Absatz 1 BauGB, wonach festgesetzte Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1b Absatz 3 BauGB-E (bisher in § 1a Absatz 3 BauGB) vom Vorhabenträger durchzuführen sind. Diese Maßnahmen sind dabei grundsätzlich in zeitlichem Zusammenhang mit dem Eingriff vorzunehmen (EZBK/Wagner, 149. EL Februar 2023, BauGB § 1a Rn. 125, 126). Zudem werden nunmehr auch Ausgleichsmaßnahmen, die in Verbindung mit § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB getroffen werden, vom Gebot erfasst. Der neu eingeführte Satz 3 bietet die rechtliche Grundlage der Anordnung eines Pflanz- und Maßnahmeng Gebots zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen, wenn diese vom Vorhabenträger nicht gemäß § 135a Absatz 1 BauGB hergestellt wurden. Dies kann durch die Gemeinde bei fehlender Anzeige der Durchführung durch den Vorhabenträger unmittelbar festgestellt werden und minimiert somit deren Verwaltungsaufwand (vergl. neue Regelung des § 135a Absatz 1 Satz 2 BauGB).

Flächen, Maßnahmen und Bepflanzungen benötigen nach ihrer Herstellung bzw. Umsetzung eine gewisse Zeit bis zur Entfaltung ihrer Wirksamkeit, so dass hier eine zeitnahe Umsetzung im Zusammenhang mit den erfolgten baulichen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft erforderlich bzw. geboten ist. Das Pflanz- und Maßnahmengebot wird somit zu einem wirksamen Mittel zur Durchsetzung der in kommunaler Planungshoheit festgesetzten Ziele und der naturschutzrechtlichen Vorgaben. Die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans mit seinen städtebaulichen Zielsetzungen und Kompensationsverpflichtungen sowie das Ergebnis der planerischen Abwägung können so gewährleistet werden.

Die Umwandlung und Erweiterung des Pflanzgebots in eine Soll-Vorschrift und die inhaltliche Erweiterung auf Maßnahmen inkl. der Ausgleichsmaßnahmen bietet damit eine einfache und wirkungsvolle Handlungsweise einerseits zur Umsetzung der bauleitplanerischen Festsetzungen der Kommune und andererseits zur Unterstützung einer klimaneutralen Stadtentwicklung im Sinne der Neuen Leipzig-Charta sowie der Zielsetzungen des Koalitionsvertrags zu Bauen und Wohnen und zum Klimaschutz. Im zweiten Expertengespräch am 20.03.2023 zur BauGB-Novelle wurde gleichfalls die Änderung in eine Soll-Vorschrift angeregt, um dem Pflanzgebot ein stärkeres Gewicht zukommen zu lassen, siehe Endbericht S. 45:

*„Besondere Erwähnung in einem Diskussionsbeitrag fand das Pflanzgebot nach 178 BauGB. Es wurde angeregt, die derzeit als „Kann“-Vorschrift ausgestaltete Regelung im Sinne einer „Soll“-Vorschrift weiterzuentwickeln. Damit würde dem Pflanzgebot ein stärkeres Gewicht zukommen.“*

#### **Zu Nummer 52 (§§ 182, 186)**

In den Aufzählungen wird jeweils § 176a BauGB aus redaktionellen Gründen entfernt, da es sich dabei nicht um eine anzuordnende Maßnahme handelt.

#### **Zu Nummer 53 (Zehnter Teil, § 191a)**

Durch die deklaratorische Aufzählung von Instrumenten des Städtebaurechts, mittels derer die Gemeinden den Klimaschutz und die Klimaanpassung in ihrem Gemeindegebiet verbessern können, sollen die Gemeinden darin unterstützt und bestärkt werden, diese Instrumente auch zu ergreifen, wenn sie für ihr Gemeindegebiet entsprechende Handlungsbedarfe festgestellt haben. Die Aufzählung ist nicht abschließend und schließt insbesondere nicht aus, dass auch andere Maßnahmen des Städtebaurechts für die in Gemeinden erkannten Handlungsbedarfe zweckdienlich sein können.

#### **Zu Nummer 54 (§ 200a)**

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der vorgeschlagenen Neuordnung der §§ 1 bis 2a BauGB (s.o. Nummer 2).

#### **Zu Nummer 55 (§ 201a)**

§ 201a BauGB wird entsprechend der Vereinbarung im Koalitionsvertrag entfristet (Z. 2971 ff.). Die Forderung aus dem Bündnis bezahlbarer Wohnraum umsetzend, die Instrumente des Baulandmobilisierungsgesetzes gleichzeitig auf mögliche Optimierungen hin zu überprüfen, erhält er zudem eine neue Struktur. Die Ermächtigung der Landesregierungen wird aufrechterhalten. Sie entspricht der übrigen Systematik des Baugesetzbuchs (mit Ausnahme von § 172 Absatz 1 Satz 1 BauGB). Das soll zu einem einheitlichen Maßstab bei der Beurteilung führen, ob ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt.

### **Zu Buchstabe a**

Die bisherigen Sätze 1 bis 4 formen den neuen Absatz 1. Aus der Verweisungsliste wird § 31 Absatz 3 BauGB entfernt, da die Befreiung künftig unabhängig von einer Gebietsbestimmung nach § 201a BauGB erfolgen soll (vgl. Nummer 26).

### **Zu Doppelbuchstabe aa**

Die Rechtsverordnungen sollen wie in § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB jeweils eine Geltungsdauer von fünf Jahren haben. So ist gewährleistet, dass in regelmäßigen Abständen eine Prüfung stattfindet, ob noch ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt. Gleiches gilt für die kommunale Satzung.

### **Zu Doppelbuchstabe bb**

Es werden weitere Paragraphen aufgenommen, die sich mit diesem Gesetz neu auf den angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB beziehen. Mit der Ergänzung des § 201a Satz 2 soll die Rechtsfolge von Rechtsverordnungen, die auf Grundlage dieser Ermächtigungsnorm erlassen werden, auf die Fälle des § 246e erstreckt werden. Die Ausweitung der Rechtsfolge gilt auch für solche Rechtsverordnungen, die vor Inkrafttreten des § 246e erlassen worden sind.

### **Zu Buchstabe b**

Mit der Neuregelung in § 201a Absatz 2 BauGB wird die Normgebung im Zusammenhang mit dem angespannten Wohnungsmarkt flexibilisiert, ohne den Ländern die Entscheidungshoheit zu nehmen, welche Stelle in ihrem Bundesland das Bestehen angespannter Wohnungsmärkte vornimmt.

Um Rechtsstreitigkeiten zwischen Landesregierungen und Kommunen vorzubeugen, sieht der bisherige § 201a Satz 8 BauGB eine Beteiligung der Gemeinden und kommunalen Spitzenverbände vor, die beibehalten wird. Darüber hinaus ermächtigt der neue Absatz 2 nunmehr die Landesregierungen alternativ die Verantwortung den Gemeinden zu übertragen, wenn sie selbst inhaltlich keine Entscheidung treffen kann oder will. Die Gemeinde kann dann bei Vorliegen der Voraussetzungen durch kommunale Satzung eine inhalts- und wirkungsgleiche Bestimmung eines Gebiets mit angespanntem Wohnungsmarkt vornehmen, die – entsprechend der Verordnungsermächtigung der Länder aus Absatz 1 Satz 1 – ebenfalls eine Geltungsdauer von maximal 5 Jahren hat.

### **Zu Buchstabe c**

Es handelt sich um eine Anpassung infolge der Neustrukturierung von § 201a BauGB sowie eine Folgeänderung zu Buchstabe b.

### **Zu Nummer 56 (§ 214)**

#### **Zu Buchstabe a**

#### **Zu Doppelbuchstabe aa**

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der vorgeschlagenen Neuordnung der §§ 1 bis 2a BauGB (s.o. Nummer 2).



### **Zu Doppelbuchstabe bb**

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der vorgeschlagenen Neuordnung der §§ 1 bis 2a BauGB (s.o. Nummer 2) sowie der Aufhebung von § 5 Absatz 5 und § 9 Absatz 8 BauGB (s.o. Nummer 8 Buchstabe d und Nummer 11 Buchstabe d).

### **Zu Doppelbuchstabe cc**

Es handelt sich um Folgeänderungen aufgrund der vorgeschlagenen Umstellung der Bekanntmachung der Bauleitpläne auf eine digitale Bekanntmachung im Internet (s.o. Nummern 10 und 15).

### **Zu Buchstabe b**

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der vorgeschlagenen Umstellung der Bekanntmachung des Flächennutzungsplans auf eine digitale Bekanntmachung im Internet (s.o. Nummern 9 und 10).

### **Zu Nummer 57 (§ 217)**

Die bisherige Rechtslage sieht vor, dass Rechtsstreitigkeiten in Zusammenhang mit Vorkaufsrechten in der Regel vor den Verwaltungsgerichten geführt wird, es sei denn ein Vorkaufsrecht wird nach § 28 Absatz 3 BauGB preislimitiert, d.h. beschränkt auf den Verkehrswert, ausgeübt oder die Gemeinde hat nach § 28 Absatz 4 oder 6 BauGB den dem Käufer oder einem Dritten zu zahlenden Betrag nach den Vorschriften über die Entschädigung gemäß §§ 93 bis 103 BauGB zu bestimmen. Dies führt zu einer nicht erforderlichen Rechtswegspaltung.

Da in diesen Fällen insbesondere die Höhe des Verkehrswerts, sofern sie überhaupt streitig ist, auch im verwaltungsgerichtlichen Verfahren sachverständig festgestellt werden kann, die Rechtmäßigkeit der Vorkaufsrechtsausübung hingegen inzident von der sachferneren ordentlichen Gerichtsbarkeit geprüft werden muss, wird diese Rechtswegspaltung, die in der Praxis zu Komplikationen führt, einer einhelligen Empfehlung aus den Expertengesprächen folgend aufgegeben. Damit wird eine Empfehlung aus den Expertengesprächen aufgegriffen, in deren Endbericht es dazu auf Seite 63 heißt:

*„Unwidersprochen blieb der Vorschlag, die Vorkaufsrechte durchgängig in die Zuständigkeit der Verwaltungsgerichtsbarkeit zu geben. Die Fälle der Preislimitierung würden aktuell noch vor den Landgerichten entschieden. Die unterschiedliche Gerichtsbarkeit mache hier keinen Sinn.“*

### **Zu Nummer 58 (§ 236)**

Aufgrund des Zeitablaufs haben die Sätze 1 und 2 des § 236 BauGB keine Relevanz mehr. Sie werden zum Zweck der Rechtsbereinigung gestrichen.

### **Zu Nummer 59 (§ 237)**

Es handelt sich um eine Überleitungsvorschrift nach Streichung der Länderöffnungsklausel in § 250 Absatz 1 Satz 6 BauGB. Dabei wird klargestellt, dass die Verordnungen, die seit Einführung von § 250 BauGB von den Ländern erlassen worden sind und den Anwendungsbereich auf Gebäude bestimmter Größe auf Grundlage von § 250 Absatz 1 Satz 6 BauGB abweichend der Regel von § 250 Absatz 1 Satz 2 BauGB festgelegt haben (z.B. in Bayern), trotz der Streichung der Länderöffnungsklausel in § 250 Absatz 1 Satz 6 BauGB bis zu dem Datum des in der jeweiligen Verordnung festgeschriebenen Außerkrafttretens weiter fortgelten.

### **Zu Nummer 60 (§ 244)**

Die Überleitungsvorschrift für des Europarechtsanpassungsgesetz Bau in § 244 Absatz 5 BauGB ist durch Zeitablauf obsolet geworden und soll daher aufgehoben werden.

### **Zu Nummer 61 (§245d)**

Durch die Vorschrift soll – für das BauGB – der Vorgabe des Bund-Länder-Paktes für Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung (Z. 629 ff.) Rechnung getragen werden, wonach der Ausbau von Telekommunikationsnetzen durch die Erleichterung von Entscheidungen zugunsten eines beschleunigten Netzausbaus vor allem im Mobilfunk verbessert werden soll.

Durch das Baulandmobilisierungsgesetz wurde § 14 Absatz 1a BauNVO neu eingeführt. Die Vorschrift regelt, dass Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdiensten (zuvor: Telekommunikationsdienstleistungen) dienen, in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 11 BauNVO allgemein zulässig sind. Die Zulässigkeit kann im Bebauungsplan gemäß § 14 Absatz 1a zweiter Halbsatz, Absatz 1 Satz 4 BauNVO eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

§ 245d Absatz 2 BauGB sieht als Überleitungsvorschrift vor, dass § 14 Absatz 1a BauNVO im Anwendungsbereich des § 34 Absatz 2 nicht anzuwenden ist. Um Hürden für den im öffentlichen Interesse liegenden Ausbau der Telekommunikationsinfrastruktur abzubauen, soll diese Überleitungsvorschrift abgeschafft werden. Damit wären Nebenanlagen nach § 14 Absatz 1a BauNVO unmittelbar auch im Anwendungsbereich des § 34 Absatz 2 BauGB allgemein zulässig. Sollte ein städtebauliches Bedürfnis für den Ausschluss oder die Einschränkung der Zulässigkeit bestehen, kann die Gemeinde hierzu einen Bebauungsplan aufstellen. Bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 13 BauGB kann hierfür das vereinfachte Verfahren genutzt werden.

Weitergehend wird vorgeschlagen, in einem neuen § 245d Absatz 2 BauGB die Geltung des § 14 Absatz 1a BauNVO auch für Bebauungspläne anwendbar zu erklären, die auf Grundlage der Baunutzungsverordnung in einer vor dem 23. Juni 2021 geltenden Fassung in Kraft getreten sind. Diese gesetzlich angeordnete Rückwirkung greift in abgeschlossene kommunale Planungen ein und stellt daher einen Eingriff in die verfassungsrechtlich geschützte kommunale Selbstverwaltung dar (Artikel 28 Absatz 2 des Grundgesetzes).

Der Eingriff ist jedoch gerechtfertigt. Der Ausbau der Telekommunikationsnetze liegt im öffentlichen Interesse. Der Bund hat gemäß Artikel 87f Absatz 1 GG sogar eine verfassungsrechtliche Gewährleistungspflicht für den Bereich der Telekommunikation. Zur Schonung des Außenbereichs sind die dafür notwendigen Anlagen vorzugsweise im Innenbereich unterzubringen, soweit diese nicht gerade dazu dienen, eine Mobilfunkabdeckung des Außenbereichs abzudecken. Die von § 14 Absatz 1a BauNVO erfassten Nebenanlagen sind verhältnismäßig klein und fallen daher optisch und städtebaulich kaum ins Gewicht. Im Einzelfall können notwendige Korrekturen über das Gebot der Rücksichtnahme begründet werden. Die Anforderungen an den Gesundheitsschutz infolge der Strahlenbelastung werden nicht im Städtebaurecht geregelt, sondern sind Gegenstand fachgesetzlicher Vorschriften.

### **Zu Nummer 62 (§ 245e)**

Die Änderung in § 245e Absatz 2 Satz 2 BauGB dient der Klarstellung. Eine Aussetzung der Entscheidung ist gemäß § 15 Abs. 3 S. 1 BauGB zunächst längstens für ein Jahr möglich; bei besonderen Umständen kann die Gemeinde die Entscheidung um höchstens ein weiteres Jahr aussetzen. Diese Fristen werden durch den in § 245e Abs. 2 BauGB genannten Zeitpunkt ergänzt, nicht verlängert. Längstens ist danach die Aussetzung bis zum 31. Dezember 2027 möglich, auch wenn die Jahresfrist des §15 Absatz 3 BauGB im

Einzelfall zu diesem Zeitpunkt noch nicht abgelaufen ist. Es handelt sich um einen Rechtsgrundverweis.

### **Zu Nummer 63 (§ 246)**

#### **Zu Buchstabe a**

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der vorgeschlagenen Umstellung der Bekanntmachung der Bauleitpläne auf eine digitale Bekanntmachung im Internet (s.o. Nummern 10 und 15).

#### **Zu Buchstabe b**

Es handelt sich zum einen um eine Folgeänderung aufgrund der vorgeschlagenen Aufhebung des § 9 Absatz 2d BauGB (s.o. Nummer 11 Buchstabe d). Zum anderen sollen die Möglichkeiten eines Feinsteuerungs-Bebauungsplans nach § 9a Absatz 1 BauGB (s.o. Nummer 12) auch im Rahmen des § 246 genutzt werden können.

#### **Zu Buchstabe c**

§ 246 Absatz 6a ermöglicht es der Gemeinde einen Bebauungsplan aufzustellen, der Darstellungen eines Flächennutzungsplans widerspricht. Die Vorschrift ist in Anlehnung an § 13a Absatz 2 Nummer 2 konzipiert und soll, neben den Änderungen in § 31 Absatz 3 und § 34 Absatz 3a dazu beitragen, innerhalb der bestehenden Konzeption des BauGB Erleichterungen für den Wohnungsbau zu schaffen.

§ 246 Absatz 6a ist an drei Voraussetzungen geknüpft, die in Satz 1 niedergelegt sind: Der Bebauungsplan muss – erstens – in einem Gebiet liegen, das durch Rechtsverordnung des Landes oder gemeindliche Satzung (das ermöglicht die mit geändertem § 201a eingeführte Delegationsmöglichkeit) zu einem angespannten Wohnungsmarkt erklärt ist. Zweitens muss es sich um einen Bebauungsplan handeln, der überwiegend der Schaffung von Wohnraum dient. Ob der Wohnraum durch Neuerrichtung oder Nutzungsänderung bestehender baulicher Anlagen geschaffen wird, ist dabei unerheblich. Für das Überwiegen ist auf den Gesamtcharakter der Planung abzustellen, wobei jedoch quantitative Größen wie etwa die in Anspruch genommene Grundfläche oder eine Baumassenzahl Indizwirkung haben. Im Wege des Erst-recht-Schlusses folgt aus „überwiegen“, dass § 246 Absatz 6a selbstverständlich auch greift, wenn Wohnraumschaffung der alleinige Planungsgegenstand ist. Schließlich ist nach Satz 1 Halbsatz 2 Voraussetzung, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden darf.

Satz 2 ordnet an, dass der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen ist.

Die systematische Stellung dieser Ausnahme vom Entwicklungsgebot in einem neuen § 246 Absatz 6a, und nicht in § 8, soll verdeutlichen, dass die Vorschrift als Reaktion auf eine besondere Situation, nämlich die des Wohnraummangels in bestimmten Gebieten, konzipiert ist.

#### **Zu Buchstabe d**

Mit der Änderung des § 246 Absatz 10 soll ein durch Artikel 1 Nummer 18 Buchstabe b des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) entstandener Korrekturbedarf in der Weise behoben werden, dass der seinerzeitigen Regelungsabsicht die größtmögliche Geltung verschafft wird. Mit der damaligen Änderung des § 246 Absatz 11 sollte zum einen dessen Anwendungsbereich auf Gewerbegebiete ausgedehnt werden, zum anderen sollte Absatz 11 auch auf soziale Anlagen zur weiteren Betreuung von Flüchtlingen Anwendung

finden. Eine Erweiterung des § 246 Absatz 10 auf Gewerbegebiete war jedoch rechtlich gar nicht möglich. Für Gewerbegebiete kann vielmehr nur § 246 Absatz 10 eingreifen; denn aufgrund ihres wohnähnlichen Charakters können Flüchtlingsunterkünften in Gewerbegebieten von vornherein weder generell (§ 30 Absatz 1 BauGB) noch als Ausnahme (§ 31 Absatz 1 BauGB) zugelassen werden. Auch eine Befreiung nach allgemeinen Regeln (§ 31 Absatz 2 BauGB) ist grundsätzlich nicht möglich, da sie die Grundzüge der Planung berühren würde; deshalb wurde im Jahr 2014 § 246 Absatz 10 BauGB überhaupt eingefügt, der für Flüchtlingsunterkünfte in Gewerbegebieten eine Befreiung zulässt, obwohl die Grundzüge der Planung berührt werden (BT-Drs. 18/2752, S. 8). Die Ausdehnung des § 246 Absatz 11 auf Gewerbegebiete ist daher leergelaufen. Um dem gesetzgeberischen Anliegen weitestgehend zu entsprechen, wird daher nun in Absatz 10 vorgesehen, dass die Befreiung nicht nur erteilt werden kann, sondern – wie es für Genehmigungen nach § 246 Absatz 11 vorgesehen ist – erteilt werden soll. In Konsequenz dazu steht es, die Ausweitung des Absatzes 11 auf soziale Anlagen, die der weiteren Versorgung von Flüchtlingen, dienen für die Gebietskategorie der Gewerbegebiete ebenfalls in Absatz 10 zu regeln. Zusätzlich zu sozialen Anlagen für die weitere Versorgung von Flüchtlingen wurden auch kulturelle Anlagen aufgenommen, damit Schulen ebenfalls erfasst werden.

### **Zu Buchstabe e**

**Die vorgeschlagenen Änderungen des § 246 Absatz 11 BauGB erklären sich zum Teil aus der in Buchstabe c dargestellten Rechtslage, die eine Anwendung der Vorschrift in Gebieten nach § 8 BauNVO verbietet, zum anderen aus dem Anpassungsbedarf, der aus der vorgeschlagenen Aufhebung des § 2 BauNVO resultiert; insoweit wird nun ergänzt, dass maßgeblich die jeweils geltende Fassung der Baunutzungsverordnung ist. Auch in Absatz 11 sollen neben Anlagen für soziale auch Anlagen für kulturelle Zwecke, die der weiteren Versorgung von Flüchtlingen dienen, erfasst werden.**Zu Nummer 64 (§ 246a)

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der vorgeschlagenen Umstellung der Bekanntmachung des Flächennutzungsplans auf eine digitale Bekanntmachung im Internet (s.o. Nummern 9 und 10).

### **Zu Nummer 65 (§ 246c)**

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der vorgeschlagenen Neuordnung der §§ 1 bis 2a BauGB (s.o. Nummer 2).

### **Zu Nummer 66 (§ 246d)**

Die Änderung dient der Beseitigung eines redaktionellen Versehens. § 246d Absatz 5 Satz 2 BauGB bezieht sich derzeit dem Wortlaut nach auch auf die bis zum 31. Dezember 2024 nach § 245d Absatz 1 BauGB zulässige Erhöhung der Biogasproduktion, soll aber inhaltlich nur Änderungen bei Vorhaben erfassen, die bis zum 31. Dezember 2028 nach den Absätzen 2 bis 4 zugelassen worden sind.

### **Zu Nummer 67 (§ 246e)**

Der vorgeschlagene § 246e dient der Umsetzung des am 25. September 2023 von der Bundesregierung im Rahmen des „Bündnisses bezahlbarer Wohnraum“ verabschiedeten Maßnahmenpakets für zusätzliche Investitionen in den Bau von bezahlbarem und klimagerechtem Wohnraum und zur wirtschaftlichen Stabilisierung der Bau- und Immobilienwirtschaft. Als Teil dieses Pakets ist vorgesehen, dass der Bund in Städten und Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten den Bau von bezahlbarem Wohnraum für alle vereinfachen und beschleunigen und hierzu in Anlehnung an § 246 Absatz 14 eine bis zum Ablauf des 31. Dezember 2026 befristete Sonderregelung schaffen wird (die Befristung war wegen des Zeitablaufs seit dem Beschluss auf den 31.12.2027 anzupassen).

Die vorgeschlagene Regelung findet entsprechend dem Beschluss der Bundesregierung in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten Anwendung. Hierfür ist – ebenso wie in § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3, § 31 Absatz 3, § 175 Absatz 2 Satz 2 und § 176 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 – erforderlich, dass das Gebiet durch eine Rechtsverordnung nach § 201a bestimmt ist.

In Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt, die durch eine Rechtsverordnung bzw. künftig auch Satzung nach § 201a bestimmt sind, besteht im Hinblick auf die Wohnraumversorgung eine dem § 246 Absatz 14 im Grundsatz vergleichbare Situation, die ein zügiges Handeln erfordert. Zu beachten ist, dass durch Vorhabenzulassungen nach der vorgeschlagenen Regelung in die kommunale Planungshoheit und ggf. in Nachbarrechte eingegriffen wird. Von ihr kann daher nach allgemeinen Regeln nur unter Beachtung der Grundsätze des Verhältnismäßigkeitsprinzips Gebrauch gemacht werden; im Wortlaut der Vorschrift wird dies dadurch betont, dass die Neuregelung Abweichungen nur in erforderlichem Umfang gestattet.

Gegenstand der Abweichung können sein:

- die Errichtung eines Wohnzwecken dienenden Gebäudes mit mindestens sechs Wohnungen (Satz 1 Nummer 1),
- die Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden Gebäudes (Satz 1 Nummer 2), wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder
- die Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage für Wohnzwecke, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung (Satz 1 Nummer 3).

Satz 1 Nummer 2 und 3 ist dem § 34 Absatz 3a Satz 1 Nummer 1 Buchstaben b und c nachgebildet. Mit Satz 1 Nummer 1 werden darüber hinaus Neubauvorhaben erfasst.

Die Vorgabe einer Mindestanzahl von Wohnungen in Satz 1 Nummer 1 erklärt sich aus der Zielsetzung der Regelung: Dem dringenden Bedarf an mehr bezahlbarem Wohnraum kann im Neubau vor allem durch den Geschosswohnungsbau effizient begegnet werden. Wohngebäude mit weniger als sechs Wohnungen tragen hingegen nur in sehr begrenztem Umfang zur Zweckerreichung bei (vgl. auch § 250 Absatz 1 Satz 2), was angesichts der mit Neuerrichtungen verbundenen erhöhten Eingriffsintensität in die kommunalen Planungshoheit auch die Frage nach deren Verhältnismäßigkeit aufwerfen würde.

In den Fällen des Satzes 1 Nummer 2 geht es um Maßnahmen im Wohngebäude-Bestand. Der Eingriff in die kommunale Planungshoheit ist hier grundsätzlich von geringerer Intensität als in den Fällen der Neuerrichtung. Die Vorgabe einer Mindestanzahl von Wohnungen erscheint daher aus Verhältnismäßigkeitsgesichtspunkten nicht erforderlich, zumal in einer Wohnraummangellage jedwede Wohnung benötigt wird. Mit Blick auf die Zielrichtung der Sonderregelung wird jedoch ausdrücklich klargestellt, dass die Vorschrift nur dann greift, wenn neue Wohnungen geschaffen werden oder bestehender Wohnraum wieder nutzbar wird.

Bei Nutzungsänderungen zu Wohnzwecken (Satz 1 Nummer 3) wird naturgemäß neuer Wohnraum geschaffen, so dass es keiner weiteren Präzisierungen bedarf. Die Vorhaben müssen auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein (vgl. auch § 31 Absatz 2 und Absatz 3 Satz 1). Besonders bedeutsam in diesem Zusammenhang dürften die gesunden Wohnverhältnisse (vgl. § 1 Absatz 6 Nummer 1) und mit Blick auf die infrastrukturelle Anbindung der Vorhaben z. B. die Belange des Güter- und Personenverkehrs (vgl. § 1 Absatz 6 Nummer 9) sein.

Zur Wahrung der kommunalen Planungshoheit wird wie bei § 31 Absatz 3 nicht nur ein Einvernehmen, sondern eine Zustimmung der Gemeinde gefordert (Satz 1). Anders als das Einvernehmen (vgl. § 36 Absatz 2 Satz 3) kann die Zustimmung nicht durch die höhere Verwaltungsbehörde ersetzt werden. Die Zustimmung gilt nach Satz 6 in entsprechender Anwendung des § 36 Absatz 2 Satz 2 als erteilt, wenn die Gemeinde nicht binnen zwei Monaten die Zustimmung verweigert.

Aus Sicht der Bundesregierung ist zu empfehlen, bei Anwendung dieser Norm im Genehmigungsverfahren Möglichkeiten der informellen Öffentlichkeitsbeteiligung zu nutzen. Den betroffenen Kommunen ist im Übrigen anzuraten, für Standorte, an denen Anlagen nach § 246e genehmigt werden, durch eine entsprechende Bauleitplanung nachzusteuern.

Nach Satz 2 findet die Neuregelung im Außenbereich nur auf Vorhaben Anwendung, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 Absatz 1 oder § 34 zu beurteilen sind. Hiermit soll im Interesse des Außenbereichsschutzes vermieden werden, dass Wohnbauvorhaben an nicht integrierten Standorten ohne infrastrukturelle Anbindung realisiert werden. Der Wortlaut der Vorschrift knüpft an § 246 Absatz 9 an, übernimmt dessen Tatbestandsvoraussetzungen aber nicht vollständig. Insbesondere wird nicht gefordert, dass das Vorhaben innerhalb des (bebauten) Siedlungsbereichs verwirklicht wird. Dem liegt zugrunde, dass § 246 Absatz 9 BauGB bei seiner Einführung Vorhaben in Ortsteilen im Blick hatte, die mangels Bebauungszusammenhang nicht nach § 34 Absatz 1 BauGB bebaubar sind (vgl. BT-Drs. 18/2752, S. 11; vielfach auch „Außenbereich im Innenbereich“ genannt). Eine solche Einschränkung einer möglichen Außenbereichsinanspruchnahme würde dem Ziel der Sonderregelung für den Wohnungsbau nicht gerecht werden. Anders als in § 246 Absatz 9 BauGB wird auch kein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang gefordert, sondern Voraussetzung ist, dass die Vorhaben im räumlichen Zusammenhang mit den Gebieten nach § 30 Absatz 1 und § 34 stehen. Damit soll deutlich werden, dass nicht nur solche Vorhaben erfasst werden, die sich nahtlos an Gebiete nach § 30 Absatz 1 oder § 34 anschließen, sondern beispielsweise auch solche, die sich trotz eines gewissen Abstands noch als organische Fortentwicklung des Siedlungsbereichs darstellen oder von dessen Erschließungsanlagen profitieren können. Ob der räumliche Zusammenhang besteht, ist in jedem Einzelfall zu prüfen. Ab einer Entfernung von mehr als 100 Metern vom bestehenden Siedlungsbereich wird man aber in jedem Fall nicht mehr vom Vorliegen eines räumlichen Zusammenhangs ausgehen können.

Satz 3 stellt klar, dass § 18 Absatz 2 bis 4 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) anzuwenden ist. Für Vorhaben im Außenbereich bedeutet dies, dass nach § 18 Absatz 2 Satz 2 BNatSchG die Vorschriften zur Eingriffsregelung (§§ 14 bis 17 BNatSchG) zu beachten sind und dass nach § 18 Absatz 3 Satz 1 die Zulassungsentscheidung im Benehmen mit der Naturschutzbehörde ergehen muss. Für Vorhaben in einem Gebiet nach § 34 bedeutet dies, dass die Eingriffsregelung keine Anwendung findet (§ 18 Absatz 2 Satz 1 BNatSchG) und dass die Zulassungsbehörde hinsichtlich des erforderlichen Benehmens mit der Naturschutzbehörde nach Ablauf der Äußerungsfrist davon ausgehen kann, dass Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege von dem Vorhaben nicht berührt werden. Im Übrigen kann das Benehmen nach § 18 Absatz 3 Satz 1 BNatSchG auch im schriftlichen Verfahren hergestellt werden.

Satz 4 stellt klar, dass bei Projekten nach den Nummern 18.7 und 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und/oder allgemeinen UVP-Vorprüfung unberührt bleibt.

Satz 5 enthält eine Klarstellung zum Verständnis der Befristung, die dem § 246 Absatz 17 nachgebildet ist.

## **Zu Nummer 68 (§ 247a)**

Nach dem vorgeschlagenen Absatz 1 soll bei Außenbereichsvorhaben, die der Versorgung mit öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten dienen, fingiert werden, dass das Erfordernis einer gesicherten ausreichenden Erschließung (§ 35 Absatz 1 BauGB) gegeben ist. In der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (grundlegend: BVerwG, Urteil vom 30.08.1985 – 4 C 48/81) ist bereits anerkannt, dass sich die Anforderungen an die „Sicherung der Erschließung“ in Art und Umfang nach dem konkreten Vorhaben richten. Anlagen der Telekommunikation müssen naturgemäß nicht ständig, sondern nur gelegentlich, etwa zu Wartungszwecken oder zur Störungsbeseitigung, aufgesucht werden. Da für diese Fälle die Erreichbarkeit der jeweiligen Anlage gewährleistet ist, besteht kein Anlass, die ausreichende Erschließung zu verneinen. Bei Telekommunikationslinien ist die Erreichbarkeit gesichert. Denn für den Fall, dass das Vorhabengrundstück nicht unmittelbar an das öffentliche Straßennetz angebunden ist, sondern nur durch Überfahren eines anderen Grundstücks im Sinne des § 134 Absatz 1 TKG zu erreichen ist, sieht § 134 Absatz 2 TKG für den Eigentümer des anderen Grundstücks eine entsprechende Duldungspflicht vor. Die Duldungspflicht besteht zwar nur im Rahmen des Notwendigen. Gleichwohl wirkt sie unmittelbar kraft Gesetzes und stellt damit sicher – anders als bei schuldrechtlichen Vereinbarungen –, dass für das Vorhaben die Erschließung gesichert ist. Mit der vorgeschlagenen Fiktion soll diesem Umstand Rechnung getragen und zugleich verhindert werden, dass darüber hinaus – wie in der bisherigen Praxis bisweilen üblich – eine grundbuchrechtliche Sicherung eines Wegerechts gefordert wird.

Nach dem vorgeschlagenen Absatz 2 soll in Verfahren zur Genehmigung von Vorhaben, die der Versorgung mit öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten dienen, das Einvernehmen abweichend von § 36 Absatz 2 Satz 2 bereits nach Ablauf eines Monats fingiert werden. Voraussetzung dafür ist, dass die Gemeinde mindestens zwei Monate vor der Antragstellung nach § 7a der Sechszwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu dem Vorhaben gehört worden ist. Denn in diesem Fall, besteht kein Bedürfnis für eine Zustimmungsfrist von 2 Monaten im Rahmen des § 36 Absatz 2 BauGB. Indem verlangt wird, dass die Gemeinde zwei Monate vor Antragsstellung beteiligt worden ist, wird gewährleistet, dass der Meinungsbildungsprozess innerhalb der Gemeinde in zeitlicher Hinsicht ausreichend ist. Die Änderung dient der Genehmigungsbeschleunigung.

## **Zu § 247a (Sonderregelungen für Vorhaben zur Versorgung mit Telekommunikationsdiensten)**

### **Zu Nummer 69 (§ 249)**

#### **Zu Buchstabe a**

Mit der Feststellung des Erreichens der Flächenbeitragswerte ändert sich die Plankulisse. Außerhalb der Windenergiegebiete nach § 2 Nummer 1 des Windenergieflächenbedarfsgesetzes tritt gemäß § 249 Absatz 2 BauGB im Außenbereich die Entprivilegierung von Vorhaben nach § 35 Absatz 1 Nummer 5 BauGB ein. Da die Sach- und Rechtslage im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren grundsätzlich im Zeitpunkt der letzten behördlichen Entscheidung zu beurteilen ist, wären die Anlagen in diesen Fällen nicht mehr als privilegierte Anlagen zu behandeln und damit regelmäßig nicht mehr genehmigungsfähig. Dies stellt für die Vorhabenträger eine Rechtsunsicherheit dar, die sie davon abhalten kann, außerhalb ausgewiesener Windenergiegebiete Anlagen zu beantragen. Die Rechtswirkung des § 249 Absatz 2 Sätze 1 bis 2 BauGB würde damit faktisch vorgezogen und der Ausbau der Windenergie an Land vorübergehend gehemmt.

Mit dem neuen Halbsatz in Satz 3 soll Rechtssicherheit für diejenigen Vorhaben geschaffen werden, die sich vor der Feststellung des Erreichens der Flächenbeitragswerte bereits im Genehmigungs- oder Vorbescheidsverfahren befinden und deren Privilegierung im

Außenbereich nach § 35 Absatz 1 Nummer 5 BauGB mit Eintreten der Rechtsfolge nach Absatz 2 Satz 1 und 2 BauGB nachträglich entfällt. Maßgeblich für die Beurteilung, ob die Anlage nach § 35 Absatz 1 BauGB oder nach § 35 Absatz 2 BauGB zu beurteilen ist, ist nach der Neuregelung der Zeitpunkt, zu dem der Antrag bei der zuständigen Behörde eingegangen ist.

#### **Zu Buchstabe b**

Mit der Änderung soll bewirkt werden, dass der zuständige Planungsträger nicht nur an entgegenstehende Ziele der Raumordnung und an entgegenstehende Darstellungen in Flächennutzungsplänen nicht gebunden ist, sondern auch an entgegenstehende Festsetzungen in Bebauungsplänen nicht gebunden ist. Dies bedeutet im Hinblick auf Absatz 5 Satz 2, dass innerhalb der ausgewiesenen Windenergiegebiete nach § 2 Nummer 1 des Windenergieflächenbedarfsgesetzes auch entgegenstehende Festsetzungen in bestehenden Bebauungsplänen im Genehmigungsverfahren einem Vorhaben nicht mehr entgegengehalten werden können. In diesen Fällen können die anzupassenden Festsetzungen des Bebauungsplans dem Erlass eines Genehmigungs- bzw. Vorbescheids nicht mehr entgegengehalten werden. Auf die ohnehin erforderliche Anpassung der Bauleitpläne muss dann nicht mehr gewartet werden.

#### **Zu Buchstabe c**

Mit § 249 Absatz 5a BauGB soll verhindert werden, dass der Windenergieausbau auch nach Ausweisung der Vorrang- und Eignungsgebiete durch die Plansicherungsinstrumente der §§14, 15 BauGB im Rahmen der Bauleitplanung erheblich verzögert wird; die Vorschriften über Veränderungssperren und die Zurückstellung von Baugesuchen sind daher nach Absatz 5a Satz 1 BauGB in solchen ausgewiesenen Eignungs- oder Vorranggebieten nicht anwendbar. Wurde eine Veränderungssperre bereits vor Inkrafttreten dieses Gesetzes erlassen, wird sie kraft Gesetzes nach § 249 Absatz 5a Satz 2 BauGB unwirksam, wenn sie nach der Ausweisung als Vorrang- oder Eignungsgebiet erfolgt ist. Entsprechendes ist in § 249 Absatz 5a Satz 3 BauGB für die Zurückstellung von Baugesuchen geregelt.

#### **Zu Buchstabe d**

Es handelt sich um eine Folgeänderung zu § 9 (s.o. Nummer 11).

#### **Zu Nummer 70 (§ 250)**

##### **Zu Buchstabe a**

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung der neuen Gliederung des § 201a BauGB in Absätze.

##### **Zu Buchstabe b**

**Die Regelung zum Umwandlungsschutz nach § 250 BauGB wird um zwei Jahre verlängert. Die Landesverordnungen nach § 250 Absatz 1 BauGB müssen nach dem neuen Satz 3 nunmehr spätestens zum 31. Dezember 2027 außer Kraft treten. Eine Änderung des Anwendungsbereiches ist damit nicht verbunden. Insbesondere werden Anbauten und Aufstockungen nicht erfasst.**Zu **Buchstabe c**

Zur Vereinfachung der Anwendung von § 250 BauGB wird Satz 6 gestrichen.



## Zu Nummer 71 (Anlage 1)

Es wird vorgeschlagen, die Anlage 1 neu zu systematisieren. Der Vorschlag basiert auf Vorschlägen aus den Expertengesprächen zu einer praxisgerechteren Fassung der Anlage 1 BauGB. Auf Seite 91 f. des Endberichts wird dazu u.a. ausgeführt:

*„Der Inhalt eines Umweltberichts und damit auch der Gegenstand der Umweltprüfung werden durch die Anlage 1 zum BauGB bestimmt. Die dort gelisteten Anforderungen erfüllen sowohl die Anforderungen der Richtlinie über die strategische Umweltprüfung (SUP-Richtlinie 2001/42/EG) als auch diejenigen der Richtlinie über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (UVP-Richtlinie 2011/92/EU).47 [...]“*

*Dieses Regelungskonzept der Anlage 1 stand im Zentrum der Diskussion des Fachgesprächs. In mehreren Redebeiträgen wurde darauf hingewiesen, dass angesichts des umfassenden Katalogs der Anlage 1 in der Praxis immer wieder Unsicherheiten bestünden, welche Informationen im konkreten Fall im Rahmen der Umweltprüfung zu ermitteln seien. Zwar seien bei den meisten Bebauungsplänen ausschließlich die von der SUP-Richtlinie geforderten Inhalte erforderlich. Gleichwohl führten die Unsicherheiten dazu, dass vorsichtshalber auch auf die projektbezogenen Angaben nach Nr. 2 lit. b) der Anlage eingegangen werde, obwohl diese vielfach nicht sinnvoll zu beantworten seien. [...]*

*Zudem wurde auf die generelle Vorgabe aus § 2 Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach beziehe sich die Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden könne. Durch den Begriff der Angemessenheit könnten die Kommunen sich schon lege lata darauf beschränken, in der Umweltprüfung nur das abzutesten, was für das Bebauungsverfahren konkret erforderlich und an Umweltauswirkungen bereits ersichtlich sei. Aus dem Gesetzeswortlaut ergebe sich nicht, dass zu jedem Bestandteil der Anlage 1 ein Gutachten geschrieben werden müsse.*

*In mehreren Diskussionsbeiträgen wurde geschildert, dass in der kommunalen Praxis gleichwohl große Unsicherheit bestehe, ob wesentliche Informationen bei einem Umweltbericht fehlten. Man sei hier meist auf den Rat der Gutachter\*innen angewiesen. Um rechtliche Risiken zu vermeiden, würden im Zweifel mehr Untersuchungen in Auftrag gegeben und Informationen zusammengetragen. Umweltberichte seien daher häufig deutlich umfangreicher, als dies rechtlich erforderlich und von der Sachlage geboten wäre. Zudem mache man in Bebauungsverfahren häufig doppelte Arbeit, weil im städtebaulichen Teil die umweltbezogenen Festsetzungen beschrieben würden, die dann im Umweltbericht erneut auftauchten.“*

Um das Ziel zu erreichen, den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung auf das Notwendige zu beschränken, wurden die bisher in § 2 Absatz 4 Satz 3 und 5 enthaltenen diesbezüglichen Vorgaben in die Anlage 1 verlagert und zu einem eigenen Prüfungsschritt zur Festlegung des Untersuchungsrahmens aufgewertet und erweitert (s. hierzu auch bereits die Begründung zu § 2, o. Nummer 2). Die Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ist der wichtigste Arbeitsschritt, um die Umweltprüfung auf das für den jeweiligen Plan erforderliche Maß zu begrenzen.

In Nummer 1 Buchstabe a der Anlage 1 ist der Grundsatz normiert, dass der Aufwand für die Umweltprüfung zumutbar bleiben muss und er nur Angaben erhält, die für diesen konkreten Plan angemessenerweise verlangt werden können. Die Zumutbarkeit und Angemessenheit ist anhand unterschiedlicher Faktoren zu bestimmen. Maßstab ist die Einschätzung, welche Umweltauswirkungen nach gegenwärtigem Wissensstand, öffentlich verfügbaren oder der Gemeinde bekannten Informationen, anerkannten Prüfmethode erwartbar sind. Je größer das Ausmaß und die Wahrscheinlichkeit der möglichen Auswirkungen erscheint, desto eher ist die Untersuchung zumutbar.

Eine entscheidende Rolle ist zudem die Stellung des jeweiligen Plans in einem mehrstufigen Planungs- und Genehmigungsverfahren. Hier gilt stets der Grundsatz, dass weder das europäische noch das deutsche Recht zur mehrfachen Durchführung ein und derselben Prüfung auf unterschiedlichen Verfahrensstufen zwingt. Vielmehr sollten sich die einzelnen Planungsstufen sinnvoll ergänzen. Auf jeder Stufe wird das geprüft, was angesichts des Planinhalts und seines Detaillierungsgrades gerade auf dieser Stufe sinnvoll geprüft werden kann. Nachfolgende Verfahrensstufen knüpfen an diese Prüfungen an und vertiefen diese, müssen bereits angestellte Untersuchungen aber grundsätzlich nicht wiederholen, allenfalls erforderlichenfalls aktualisieren.

Die Gemeinde sollte also einerseits prüfen, welche Untersuchungen in vorgelagerten oder anderen Verwaltungsverfahren bereits durchgeführt wurden und die Ergebnisse dieser Prüfungen, soweit für den Plan verwertbar, heranziehen (Buchstabe c). Andererseits sollte sie in ihre Erwägungen mit aufnehmen, welche Verfahren dem Planverfahren nachfolgen (Buchstabe b). Steht etwa bereits fest, dass in einem nachfolgenden immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen sein wird, kann die Gemeinde vorhabenbezogene Prüfungen ausdrücklich dieser Verfahrensebene überlassen, insbesondere wenn die notwendigen Einzelheiten für die Beurteilung der Umweltauswirkungen auf der Ebene noch nicht vorliegen. Eine den Anforderungen an die UVP-Richtlinie genügende Prüfung und damit eine vollständige Entlastung von der Umweltverträglichkeitsprüfung kann aber insbesondere dann zweckmäßig sein, wenn sonst eine Umweltverträglichkeitsprüfung in einem nachfolgenden Verfahren erfolgen müsste, in dem eine Umweltverträglichkeitsprüfung eher unüblich ist, zum Beispiel im Baugenehmigungsverfahren.

Die vorstehend angesprochene Funktion der Bauleitplanung in mehrstufigen Verfahren, insbesondere das Verhältnis der strategischen Umweltprüfung nach BauGB zur Umweltverträglichkeitsprüfung für Projekte, war auch Anlass für die Neuordnung der Anlage 1 im Weiteren. Zwar bleibt es grundsätzlich dabei, dass die Vorgaben zur Umweltprüfung im BauGB sowohl den Vorgaben der SUP- als auch den Vorgaben der UVP-Richtlinie genügen sollen. Dies soll weiterhin eine Bündelung in einem Verfahren ermöglichen. Jedoch ist eine solche Zusammenfassung nicht immer zwingend notwendig oder prozessökonomisch sinnvoll.

Zwingend erforderlich ist die Integration der Umweltverträglichkeitsprüfung nur dann, wenn ein Bebauungsplan nach den Vorgaben des Fachrechts eine Planfeststellung ersetzen soll (sog. planfeststellungsersetzender Bebauungsplan) oder wenn in anderen Fällen infolge der Aufstellung eines Bebauungsplans auf ein nachfolgendes Zulassungsverfahren für ein UVP-pflichtiges Vorhaben – in Betracht kommt etwa eine Anliegerstraße im Sinne von Nummer 10 Buchstabe e des Anhangs II der UVP-Richtlinie – verzichtet wird. In diesen Fällen ist das Planverfahren zugleich das Zulassungsverfahren und dann ist zwingend erforderlich, auch die UVP im Rahmen der Planung durchzuführen.

In den weitaus häufigeren Fällen, in denen der Plan nur einen Rahmen für Vorhaben setzt, genügt nach den Vorgaben des Unionsrechts die Durchführung einer strategischen Umweltprüfung. Dies gilt auch dann, wenn der Plan einen Rahmen für ein UVP-pflichtiges Vorhaben setzt, solange im nachgelagerten Zulassungsverfahren die Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt wird. Ob die Gemeinde in diesen Fällen die Umweltverträglichkeitsprüfung oder Teile davon bereits im Rahmen der Planaufstellung durchführt oder nicht, obliegt ihrer Entscheidung über den Untersuchungsrahmen nach Maßgabe der Nummer 1. Insbesondere in Fällen in denen bei Planaufstellung schon ersichtlich ist, welcher Art das durch den Plan zuzulassende Vorhaben sein wird, kann dies zweckmäßig sein. Für die spätere Umweltverträglichkeitsprüfung hat dies eine Abschichtungswirkung: diese Prüfung kann sich auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen sowie auf erforderliche Aktualisierungen und Vertiefungen beschränken (vgl. Nummer 1 Buchstabe c der Anlage 1 BauGB, § 15 Absatz 4 UVPG).

Mit der Regelung in Nummer 1 Buchstabe a Satz 2 BauGB soll in Reaktion auf den Beschluss des VG Stade vom 29. April 2024 – 2 B 175/24 – eindeutig geregelt werden, dass an die Erstellung einer Bilanz zu Treibhausgasemissionen (THG-Bilanz) abgestufte Anforderungen zu stellen sind, die sich an der Regelungstiefe des jeweiligen Bebauungsplans orientieren. Für einen reinen Angebotsbebauungsplan, der sich z. B. auf die Festsetzung eines Mischgebiets beschränkt, wird man in der Regel keine konkret vorhabenbezogene Bilanz erstellen können, soweit nicht für einen solchen Bebauungsplan bereits gutachterliche Untersuchungen etwa zum konkreten Verkehrsaufkommen oder Energieverbrauch vorliegen sollten, aus denen man mit zumutbarem Aufwand eine THG-Bilanz aufstellen kann.

Die weitere Umstrukturierung der Anlage 1 trägt den vorstehenden Erwägungen Rechnung. Die neue Nummer 2 enthält nur die allgemeinen Bestandteile des Umweltberichts, die je nach dem festgelegten Untersuchungsrahmen nach der Nummer 1 grundsätzlich für jedes Bauleitplanverfahren relevant werden können, für das eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Die einzelnen Buchstaben richten sich im Wesentlichen nach denjenigen der strategischen Umweltprüfung gemäß der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-Richtlinie).

Die Bestandteile der Anlage 1, die aufgrund der zusätzlichen Erfordernisse der Richtlinie 2011/92/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 13. Dezember 2011 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (UVP-Richtlinie) in der Anlage enthalten sind, wurden in eine neue Nummer 3 verschoben. Sie sind nur in den dort genannten Fällen zwingend zu prüfen. Unabhängig davon kann sich eine entsprechende Anwendung der in Nummer 3 genannten Kriterien auch weiterhin für die Konkretisierung der in Nummer 2b genannten Anforderungen anbieten.

#### **Zu Nummer 72**

Es handelt sich um eine Ergänzung der Auflistung der Gebiete in Nummer 2.6 der Anlage 2, um die Anlage wieder an den Rechtsstand der Anlage 6 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung anzugleichen.

#### **Zu Artikel 2 (Änderung der Baunutzungsverordnung)**

##### **Zu Nummer 1 (Inhaltsübersicht)**

Es handelt sich um eine Anpassung der Inhaltsübersicht aufgrund der vorgeschlagenen Aufhebung des § 2 (s.u. Nummer 3) sowie der vorgeschlagenen Einführung der §§ 19a, 20a und 25h BauNVO (s.u. Nummern 20, 22 und 23).

##### **Zu Nummer 2 (§ 1)**

##### **Zu Buchstabe a**

Es handelt sich um Folgeänderungen aufgrund der vorgeschlagenen Aufhebung des § 2 BauNVO (s.u. Nummer 3).

##### **Zu Buchstabe b**

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der vorgeschlagenen Aufhebung des § 2 BauNVO (s.u. Nummer 3).

##### **Zu Buchstabe c**

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der vorgeschlagenen Aufhebung des § 2 BauNVO (s.u. Nummer 3).

### **Zu Buchstabe d**

Es wird vorgeschlagen, bei Festsetzungen nach § 1 Absatz 7 BauNVO wie auch bei Festsetzungen nach § 1 Absatz 9 (s.u. Buchstabe e) sowie § 7 Absatz 4 und § 12 Absatz 4 und 5 BauNVO (s.u. Nummer 9 Buchstabe d und Nummer 13 Buchstabe c) auf das Erfordernis der besonderen städtebaulichen Gründe zu verzichten. Dieses Erfordernis besagt nach der Rechtsprechung des BVerwG, dass gerade für die Gliederung von Nutzungsarten nach Geschossen, Ebenen oder sonstigen Teilen baulicher Anlagen städtebauliche Gründe vorliegen müssen. Die städtebaulichen Gründe müssen also spezifisch den besonderen Inhalt dieser Festsetzungen rechtfertigen. Ein besonderes Gewicht der Gründe ist dagegen nicht erforderlich. Da es sich somit im Ergebnis um die allgemeinen Anforderungen an die städtebauliche Rechtfertigung handelt, kann der Begriff der „besonderen städtebaulichen Gründe“ missverständlich sein, sodass er gestrichen werden kann.

Der Verweis auf § 9 Absatz 3 BauGB geht ohnehin bereits seit dem 1. Januar 1998 fehl, da das Erfordernis der besonderen städtebaulichen Gründe seinerzeit aus diesem Absatz gestrichen worden war.

### **Zu Buchstabe e**

Aus den in Buchstabe d genannte Gründen soll auch in Absatz 9 auf das Erfordernis der besonderen städtebauliche Gründe verzichtet werden.

### **Zu Buchstabe f**

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der vorgeschlagenen Aufhebung des § 2 BauNVO (s.u. Nummer 3).

### **Zu Nummer 3 (§ 2 BauNVO)**

Der bislang in der Baunutzungsverordnung enthaltene Baugebietstyp der Kleinsiedlungsgebiete (§ 2) wird den Anforderungen an eine zeitgemäße Stadtentwicklungspolitik nicht mehr gerecht. So betont insbesondere die am 30. November 2020 verabschiedete Neue Leipzig-Charta, die hiermit an das Leitbild der nutzungsgemischten, kompakten Stadt ihrer Vorgängerin, der Leipzig-Charta von 2007, anknüpft, die Bedeutung einer nachhaltigen Flächen- und Bodenpolitik. Hierzu gehören insbesondere kompakte Siedlungsstrukturen sowie gemischte Nutzungen in den Quartieren. Zum Erreichen dieser Leitvorstellungen kann das Kleinsiedlungsgebiet keinen Beitrag leisten. Dies entspricht beispielsweise auch der Empfehlung des Stuttgarter Konsens zur Reform des Städtebaurechts (Stand: 4 Februar 2020; abrufbar unter: [https://www.stadtbaukunst.de/wp-content/uploads/2020/03/200204\\_Stuttgarter-Konsens.pdf](https://www.stadtbaukunst.de/wp-content/uploads/2020/03/200204_Stuttgarter-Konsens.pdf) [letzter Zugriff: 20. Oktober 2022]). Die Streichung der Kleinsiedlungsgebiete passt die Baunutzungsverordnung dabei letztlich lediglich an die heutigen Lebensverhältnisse an. Ein Bedürfnis für die Festsetzung dieses Baugebiets ist nicht mehr erkennbar; sie kommt soweit ersichtlich in der Praxis auch nicht mehr vor.

Das im Stuttgarter Konsens ebenfalls zur Streichung vorgeschlagene reine Wohngebiet soll jedoch vorerst als ein ruhiges Gebiet mit besonders hohen Lärmschutzanforderungen zunächst erhalten bleiben.

Die Aufhebung des § 2 BauNVO hat zur Folge, dass diese Gebiete in neuen Plänen nicht mehr ausgewiesen werden können, sie hat keine Auswirkungen auf bestehende Planungen oder in Aufstellung befindliche Pläne, zu denen die Öffentlichkeitsbeteiligung zum Inkrafttreten dieses Gesetzes bereits eingeleitet war (§ 25h BauNVO).

#### **Zu Nummer 4**

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der vorgeschlagenen Aufhebung des § 2 BauNVO (s.o. Nummer 3).

#### **Zu Nummer 5 (§ 4a)**

##### **Zu Buchstabe a**

##### **Zu Doppelbuchstabe aa**

Mit der vorgeschlagenen Änderung der §§ 4a, 5, 6, 6a, 7, 8 und 9 BauNVO (= besondere Wohngebiete, Dorfgebiete, Mischgebiete, urbane Gebiete, Gewerbegebiete und Industriegebiete) soll ein neuer Nutzungsbegriff „Musikclubs“ in die BauNVO eingeführt werden.

Mit dem Vorschlag soll folgender Auftrag des Koalitionsvertrags umgesetzt werden:

*„Wir erkennen für Clubs und Livemusikspielstätten ihren kulturellen Bezug an. Für beides werden wir die Baunutzungsverordnung und TA Lärm anpassen.“ (Z. 3088 f.)*

Soweit dieser Regelungsauftrag in der Baunutzungsverordnung umzusetzen ist, wird er breit und fraktionsübergreifend von Abgeordneten unterstützt, die sich im Parlamentarischen Forum Clubkultur zusammengeschlossen haben.

Mit der vorgeschlagenen Änderung soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass Musikclubs vielfach ein wichtiges Element des kulturellen Lebens sind und daher einen kulturellen Bezug aufweisen. Sie können erhebliche Anziehungskraft für ein größeres, ggf. internationales Publikum und jüngere Arbeitskräfte entfalten. Zugleich sind sie als Auftritts- und Vermarktungsplattform ein wichtiger Baustein in der Wertschöpfungskette der Musikwirtschaft. Darüber hinaus bereichern sie oftmals in Verbindung mit anderen Nutzungen wie Restaurants, Bars oder Gaststätten sowie Theatern, Kinos oder Varietés – mit individuellen, anspruchsvollen Programmen – das kulturelle Angebot im Quartier und der Gesamtstadt und können als Frequenzbringer zusätzliche Kaufkraft in das Quartier ziehen. Damit wird die Attraktivität des Quartiers insgesamt gesteigert und es werden wirtschaftliche Vorteile auch für weitere Branchen wie das Reise- und Hotelgewerbe sowie den Einzelhandel generiert (so die Hinweise der Fachkommission Städtebau zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung von Musikclubs, beschlossen von der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz am 23. März 2022, Einleitung).

Diese positiven städtebaulichen Wirkungen von Musikclubs erfordern es, diese von Vergnügungsstätten wie beispielsweise Spielhallen, Wettbüros, Striptease-Lokale und Sex-Kinos auch normativ klarer zu unterscheiden. Hierdurch soll es den Gemeinden im Rahmen der Bauleitplanung erleichtert werden, etwa im Wege der Feinsteuerung die o.g. positiven städtebaulichen Aspekte von Musikclubs gezielter zu würdigen. Auch den Bauaufsichtsbehörden soll es bei ihren Genehmigungsentscheidungen erleichtert werden, Musikclubs in den genannten Gebieten zuzulassen.

Unter den Oberbegriff „Musikclubs“ fallen unter anderem Clubs und Live-Musikspielstätten. Ähnliche und damit städtebaulich vergleichbar zu beurteilende Nutzungsarten wie Diskotheken können je nach den Umständen des Einzelfalls ebenfalls einbezogen werden. Auf den Zusatz der „Live-Musikspielstätten“ wurde im Regelungstext verzichtet, da es jedenfalls für den Regelungsgegenstand der Baunutzungsverordnung für die städtebauliche Beurteilung der Anlage ohne Belang ist, ob Musik „live“ gespielt oder vorab gemischt wurde (vgl. Thesenpapier v. Dr. Jürgen Stock, Endbericht Expertengespräche S. 186). Speziell im Falle elektronischer Musik können die Grenzen fließend sein und schwierige, für die Bauaufsichtsbehörden letztlich nicht handhabbare Abgrenzungsfragen aufwerfen. Die unter den

neuen Nutzungsbegriff der Musikclubs fallenden Anlagen sollen fortan nicht mehr unter den Sammelbegriff der Vergnügungsstätten fallen.

Im Rahmen der Expertengespräche zur Vorbereitung der vorliegenden Novellierung wurde der Vorschlag, Clubs als Anlagen für kulturelle Zwecke zuzurechnen, diskutiert, aber letztlich aus fachlicher Sicht nicht empfohlen. Unter diesen Begriff fallen nach der Rechtsprechung im Bereich Bildung und Wissenschaft etwa Schulen, Berufsschulen, Fachhochschulen und Universitäten, Volkshochschulen, Vortragsräume, Akademien, Forschungseinrichtungen, Bibliotheken und ähnliche Einrichtungen. Im Bereich Kunst und Kultur werden etwa Theater- und Opernhäuser, Konzerthallen und ähnliche Räumlichkeiten für künstlerische Darbietungen, Museen, Archive, Rundfunkhäuser, Film- und Fernsehstudios sowie Aufnahmestudios für Sprach- oder Musikdarbietungen, Kleinkunsthäuser, politische Kabaretts, Ballett usw. erfasst. Auch Anlagen zur gemeinschaftlichen Pflege einer Weltanschauung können hierunter gefasst werden (s. zu dem Vorstehenden Stock, in: König/Roeser/Stock, 5. Aufl. 2022, BauNVO § 4 Rn. 49). Im Vergleich zu Musikclubs ist bei diesen Anlagen insbesondere von kürzeren Betriebszeiten und damit anderen städtebaulichen Auswirkungen auszugehen; in der Regel endet der Betrieb spätestens gegen 22 oder 23 Uhr.

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts wird der Nutzungsbegriff der Anlagen für kulturelle Zwecke (wie auch die Begriffe der Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) in zweifacher Hinsicht begrenzt. Zum einen fallen nur Gemeinbedarfsanlagen darunter. Gemeint sind Einrichtungen der Infrastruktur, die der Gesetzgeber dem Oberbegriff der „Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs“ zugeordnet hat und die der Allgemeinheit dienen, also einem nicht fest bestimmten, wechselnden Teil der Bevölkerung zugänglich ist. Zum anderen wirkt das Erfordernis der Gebietsverträglichkeit begrenzend, da Anlagen, die unter den Nutzungsbegriff fallen, in sämtlichen Gebieten, in denen diese Nutzungen von der BauNVO zugelassen werden, grundsätzlich mit dem Zweck des Gebiets vereinbar sein müssen (ständige Rechtsprechung, vgl. BVerwG NVwZ 2012, 825 Rn. 10). Diese städtebaulichen Anforderungen an Infrastruktureinrichtungen lassen sich Musikclubs nicht zuordnen, wie im Endbericht der Expertengespräche (S. 82 f.) ausgeführt wird:

*„Anschließend diskutierten die Teilnehmenden die Zulassungsmöglichkeit von Musikclubs als Anlagen für kulturelle Zwecke im Sinne der BauNVO. Zunächst wurde festgehalten, dass nach dem derzeitigen Verständnis und auch anhand der Definition aus der Branche Clubs als Vergnügungsstätten zu charakterisieren seien. Dies liege insbesondere an den erheblichen Lärmbelastungen, die von den Orten durch die Musikveranstaltungen selbst, aber auch durch den anfallenden Publikumsverkehr ausgingen. Nach Einschätzung des Wissenschaftlichen Dienstes des Bundestags könnten Spielstätten für Musikkonzerte ohne nächtliche Öffnungszeiten aber bereits derzeit unter die Nutzungsart der Anlagen für kulturelle Zwecke fallen.“*

*Insgesamt zeigten sich die Teilnehmenden gegenüber dem Vorschlag, Clubs unter Anlagen für kulturelle Zwecke zu fassen, überwiegend skeptisch. Man dürfe den städtebaulichen Begriff der kulturellen Nutzung nicht mit einem allgemeinen Verständnis von Kultur vermischen. Der städtebauliche Kulturbegriff verfolge andere Zwecke. In der BauNVO gehe es vor allem um die Vereinbarkeit von verschiedenen Nutzungen in einem Gebiet und die Lösung von Nutzungskonflikten. Man könne keine soziale Akzeptanz von Musikclubs über das Baurecht schaffen. Die Würdigung solcher Einrichtungen als wichtiger Beitrag für das gesellschaftliche Zusammenleben müsse an einer anderen Stelle erfolgen. Was nach dem rein städtebaulichen Erscheinungsbild derzeit wegen der damit verbundenen Lärmstörungen als Vergnügungsstätte eingestuft werde, könne man nicht einfach als Anlage zu kulturellen Zwecken umetikettieren. Die Frage, ob die aktuelle Typisierung als Vergnügungsstätte noch zeitgemäß sei, sei zwar berechtigt. Angesichts der sehr unterschiedlichen Ausformungen, brauche man aber unterschiedliche Typisierungen und Differenzierungen auch für Clubs und Livemusik-Spielstätten, um Nutzungskonflikte zu vermeiden.*

*Die kulturellen Zwecke seien in der BauNVO darüber hinaus sehr allgemein gefasst. Je allgemeiner eine Nutzungsart gefasst werde, desto eher komme es auf deren spezifische Gebietsverträglichkeit an. Dieses von der Rechtsprechung entwickelte Kriterium komme bei allgemein gefassten Nutzungsarten als Korrektiv zur Anwendung. Sofern die Gebietsverträglichkeit nicht gegeben sei, führe das zu einer Unzulässigkeit der Nutzung. D.h. auch wenn man die Clubs als Anlagen für kulturelle Zwecke einordne, wäre die Nutzung aufgrund der fehlenden Gebietsverträglichkeit häufig unzulässig.*

*In mehreren Diskussionsbeiträgen wurde der Vorschlag unterstützt, für Clubs und Livemusik-Spielstätten einen gesonderten Nutzungsbegriff in die BauNVO aufzunehmen und diesen den jeweiligen Gebietstypen zuzuordnen, in welchen man die neue Nutzungsart für verträglich halte. Über die allgemeine und ausnahmsweise Zulässigkeit sei dann eine sinnvolle Steuerung im Rahmen der Bauleitplanung möglich. Dies habe den Vorteil, dass der Verordnungsgeber den Zulässigkeitsrahmen für diese Nutzungsart nach seinen Vorstellungen und im Hinblick auf die konkrete Gebietsverträglichkeit gestalten könne. Ob Clubs und Livemusik-Spielstätten dann in den übrigen Baugebietstypen, in denen sie nicht bereits allgemein oder ausnahmsweise zulässig seien, als sonstige Gewerbebetriebe gelten würden, bedürfe einer Klärung.*

*Alternativ wurde vorgeschlagen, Clubs und Livemusik-Spielstätten nach dem Vorbild des § 13a BauNVO als Gewerbebetriebe zu deklarieren. Für die konkrete Zulässigkeit der Nutzungen unter Berücksichtigung der vielseitigen Betriebskonzepte könne man dann anhand der Unterscheidung von nicht störenden bzw. störenden Gewerbebetrieben steuern. Welche Clubs und Livemusik-Spielstätten als Gewerbebetrieb in welches Gebiet passten, sei dann eben eine Frage des Vollzugs im Einzelfall. Das hätte auch den Vorteil, dass man keine neue Nutzungsart für Clubs und Livemusik-Spielstätten erfinden müsse.*

*Dagegen wurde hervorgebracht, dass es sinnvoller sei, eine insgesamt abgeschlossene Regelung (ähnlich der Vergnügungsstätten) für Clubs und Livemusik-Spielstätten zu finden. Dann herrsche Klarheit, in welchen Gebieten diese Nutzungen zulässig seien.“*

Entsprechend diesem Diskussionsverlauf und unter Berücksichtigung der eingangs vorgestellten Erwägungen wird vorgeschlagen, den neuen Nutzungsbegriff der „Musikclubs“ in die BauNVO einzuführen. Diese sollen künftig in Mischgebieten, urbanen Gebieten und Kerngebieten allgemein und in besonderen Wohngebieten (§ 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO), Dorfgebieten (§ 5 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO), Gewerbegebieten (§ 8 Absatz 3 Nummer 3 BauNVO) und Industriegebieten (§ 9 Absatz 3 Nummer 3 BauNVO) ausnahmsweise zulässig sein. Die Zulässigkeit bzw. ausnahmsweise Zulässigkeit unterscheidet – anders als diejenige für Vergnügungsstätten – nicht nach kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Anlagen. In urbanen Gebieten soll die Zulässigkeit im Vergleich zu Vergnügungsstätten durch die Aufnahme der Musikclubs in den Absatz 2 nochmals zusätzlich gesteigert werden. In Gewerbegebieten und Industriegebieten sollen dem primären Gebietscharakter entsprechend vor allem Nutzungen angesiedelt werden, die in gemischten Quartieren nicht verträglich sind. Da dies bei Clubs entsprechend der vorgeschlagenen Zulässigkeit gerade in den gemischten Quartieren nicht der Fall ist, soll eine Ansiedlung in Gewerbegebieten und Industriegebieten nur ausnahmsweise zulässig sein. In allgemeinen, reinen und dörflichen Wohngebieten sollen Musikclubs wegen der erhöhten Schutzbedürftigkeit dieser Gebiete nicht zulässig sein.

Die aus § 15 Absatz 1 BauNVO folgenden Anforderungen des Rücksichtnahmegebotes bleiben unberührt, wonach Anlagen im Einzelfall unzulässig sein können, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind. Hierdurch kann auch auf der Ebene der Vorhabenzulassung eine Feinststeuerung erfolgen, wobei die Besonderheiten des jeweiligen Gebietes, die Größe, Ausstattung und Ausgestaltung des Musikclubs sowie das jeweilige Nutzungskonzept berücksichtigt werden können. Dies ist aufgrund der relativen Offenheit des Nutzungsbegriffs der Musikclubs erforderlich.

Die Einführung eines neuen Nutzungsbegriffs für Musikclubs wirkt sich mittelbar auf Festsetzungen nach § 9a Absatz 2 Nummer 2 BauGB aus. Obwohl gleichzeitig mit der Änderung der Baunutzungsverordnung auch das Baugesetzbuch geändert werden soll, wird mit Bedacht davon abgesehen, Musikclubs ergänzend in § 9a Absatz 2 Nummer 2 BauGB aufzunehmen. Denn mit Festsetzungen nach dieser Vorschrift sollen Musikclubs zukünftig nicht mehr gesteuert werden können. Nur die Ansiedlung der übrigen Vergnügungsstätten, zu denen Musikclubs künftig nicht mehr gehören, werden von § 9a Absatz 2 Nummer 2 BauGB erfasst. In Aufstellung befindliche Pläne können nach Maßgabe des § 233 Absatz 1 BauGB nach bisher geltender Rechtslage zu Ende geführt werden; bestehende Pläne behalten aufgrund der in Artikel 28 Absatz 2 GG verfassungsrechtlich geschützten kommunalen Planungshoheit weiterhin auch in Bezug auf Musikclubs ihre Gültigkeit.

#### **Zu Doppelbuchstabe bb**

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der vorgeschlagenen Einfügung von Musikclubs als neue Nummer 2 (s.o. Buchstabe a Doppelbuchstabe aa).

#### **Zu Buchstabe b**

Aus den in Nummer 2 Buchstabe d genannten Gründen soll auch in § 4a Absatz 4 auf das Erfordernis der besonderen städtebauliche Gründe verzichtet werden.

#### **Zu Nummer 6 (§ 5)**

In § 5 Absatz 3 BauNVO sollen ergänzend Musikclubs aufgenommen werden. Es wird auf die Begründung des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO (o. Nummer 5 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa) verwiesen.

#### **Zu Nummer 7 (§ 6)**

##### **Zu Buchstabe a**

##### **Zu Doppelbuchstabe aa**

In Mischgebieten sollen Musikclubs allgemein zulässig sein. Es wird auf die Begründung des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO (s.o. Nummer 5 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa) verwiesen.

##### **Zu Doppelbuchstabe bb**

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der vorgeschlagenen Einfügung einer neuen Nummer 4 (s.o. Doppelbuchstabe aa).

##### **Zu Doppelbuchstabe cc**

Es handelt sich um Folgeänderungen aufgrund der vorgeschlagenen Änderung des § 4a BauNVO (s.o. Nummer 5).

##### **Zu Buchstabe b**

Es handelt sich um Folgeänderungen aufgrund der vorgeschlagenen Änderung des Absatzes 2 (Buchstabe a) bzw. der vorgeschlagenen Änderung des § 4a BauNVO (s.o. Nummer 5).



## **Zu Nummer 8 (§ 6a)**

### **Zu Buchstabe a**

Obwohl in urbanen Gebieten zu einem erheblichen Anteil auch gewohnt werden darf, sollen Musikclubs aufgrund der mit dem Gebiet beabsichtigten Nutzungsmischung hier allgemein zulässig sein. Es wird ergänzend auf die Begründung des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO (s.o. Nummer 5 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa) verwiesen.

### **Zu Buchstabe b**

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der vorgeschlagenen Änderung in Buchstabe a.

## **Zu Nummer 9 (§ 7)**

### **Zu Buchstabe a**

Durch die Änderung in § 7 Absatz 1 BauNVO (vgl. auch § 31 Absatz 3 BauGB [s.o. Nummer 26] sowie in § 34 Absatz 3a BauGB [s.u. Nummer 27 Buchstabe c]) soll dem Regelungsauftrag aus dem Bund-Länder-Pakt für Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung (Z. 450 ff.) Rechnung getragen werden, zügige Nutzungsänderungen im Bestand und zusätzliche Baurechte im Siedlungsbereich zu ermöglichen, um schnell neuen Wohnraum zu schaffen.

Die Zweckbestimmung des Kerngebiets soll um einen Satz 2 ergänzt werden, wonach nach Maßgabe des Bebauungsplans Kerngebiete auch dem Wohnen dienen können. Schon nach geltender Rechtslage ermöglicht § 7 Absatz 2 Nummer 7, Absatz 4 BauNVO, in bestimmten Teilen des Kerngebiets Wohnnutzungen vorzusehen. Diese Möglichkeit soll den Gemeinden nun im Interesse einer stärkeren Nutzungsmischung entlang der Leitvorstellungen der Neuen Leipzig-Charta erleichtert werden. Denn bislang waren Festsetzungen zur Ermöglichung von Wohnen im Kerngebiet nur unter der Einschränkung möglich, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Gebiets, wie sie in Absatz 1 niedergelegt ist, gewahrt bleibt. Nach der vorgeschlagenen Änderung wäre diese Einschränkung aufgehoben. Es wird in die Hände der Gemeinden gelegt, für den konkreten Fall zu beurteilen, zu welchem Grade Wohnnutzungen mit den übrigen im Kerngebiet zulässigen Nutzungen städtebaulich vertretbar sein können. Durch die Änderung sollen insbesondere auch Umnutzungen aufgegebener Büro- oder Gewerbeflächen im Kerngebiet zugunsten von Wohnnutzung erleichtert werden.

### **Zu Buchstabe b**

In Kerngebieten sollen Musikclubs allgemein zulässig sein, dazu soll in § 7 Absatz 2 BauNVO eine neue Nummer 3 eingefügt werden. Es wird auf die Begründung des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO (s.o. Nummer 5 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa) verwiesen.

### **Zu Doppelbuchstabe aa**

### **Zu Buchstabe c**

Es handelt sich um Folgeänderungen aufgrund der Änderung des Absatzes 2 (s.o. Buchstabe b).

### **Zu Buchstabe d**

Im Einklang mit den vorgeschlagenen Änderungen des § 1 Absatz 7 und 9 BauNVO (s.o. Nummer 2 Buchstabe d und e) soll auch in § 7 Absatz 4 BauNVO auf das Erfordernis der „besonderen städtebaulichen Gründe“ verzichtet werden. Festsetzungen des Bebauungsplans sind städtebaulich zu rechtfertigen. Die Anforderungen an die Rechtfertigungen ergeben sich spiegelbildlich aus der jeweiligen Festsetzung. Das Erfordernis besonderer Gründe bedarf es über diese allgemeinen Anforderungen hinaus nicht. Die Streichung soll den Gemeinden die Anwendung der Baunutzungsverordnung zur Erreichung der jeweiligen städtebaulichen Ziele erleichtern.

### **Zu Nummer 10 (§ 8)**

#### **Zu Buchstabe a**

Bei der in den §§ 8 Absatz 2 Nummer 1 und 9 Absatz 2 Nummer 1 BauNVO vorgesehenen Erweiterungen auf Anlagen zur Herstellung oder Speicherung von Wasserstoff handelt es sich um Klarstellungen. Es soll verdeutlicht werden, dass diese Anlagen in Gewerbegebieten allgemein zulässig sind. Damit soll der Praxis die Zulassung von Elektrolyseuren oder Anlagen zur Speicherung von Wasserstoff in Gewerbe- und Industriegebieten erleichtert werden.

Für die Sicherstellung der Stabilität des Stromnetzbetriebes sind angesichts der Herausforderungen durch den Ausbau erneuerbarer Energien und dem Kohleausstieg ausreichend Netzbetriebsmittel erforderlich. Deren Errichtung soll durch die Aufnahme der Anlagen zum Betrieb von Elektrizitätsversorgungsnetzen in den Regelungstext erleichtert werden.

Die allgemeinen Anforderungen an die Gebietsverträglichkeit und aus § 15 BauNVO sollen durch diese Änderungen nicht verändert werden.

#### **Zu Buchstabe b**

Musikclubs sollen in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig sein. Es wird auf die Begründung des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO (s.o. Nummer 5 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa) verwiesen.

#### **Zu Doppelbuchstabe aa**

### **Zu Nummer 11 (§ 9)**

#### **Zu Buchstabe a**

Es wird auf die Begründung der Änderung des § 8 Absatz 2 BauNVO verwiesen (s.o. Nummer 10 Buchstabe a).

#### **Zu Buchstabe b**

Musikclubs sollen, wie in Gewerbegebieten, auch in Industriegebieten ausnahmsweise zulässig sein. Es wird zunächst auf die Begründung zu § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO verwiesen (s.o. Nummer 5 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa). Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit der Musikclubs in Industriegebieten wird die Möglichkeit der Zulassung solcher Anlagen über die bisherige Rechtslage hinaus deutlich erweitert. Nach jetziger Rechtslage sind nämlich Vergnügungsstätten, unter die die Musikclubs bislang in der Regel subsumiert werden (s.o. Nummer 5 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa), in Industriegebieten nicht, auch nicht ausnahmsweise zulässig. Mit dieser deutlichen Erweiterung wird dem politischen Handlungsauftrag Rechnung getragen, die Clubkultur zu stärken.

## **Zu Doppelbuchstabe bb**

### **Zu Nummer 12 (§ 11)**

#### **Zu Buchstabe a**

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der vorgeschlagenen Aufhebung des § 2 BauNVO (s.o. Nummer 3).

#### **Zu Buchstabe b**

Die beispielhafte Aufzählung des § 11 Absatz 2 Satz 2 BauNVO soll redaktionell auf eine rechtsförmlich übliche nummerierte Aufzählung umgestellt werden. Zusätzlich sollen in Nummer 2 Gebiete für Musikclubs aufgenommen werden. In Nummer 9 soll bei den Gebieten für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Windenergie und solare Strahlungsenergie, dienen klargestellt werden, dass solche Gebiete auch zugunsten von Anlagen zur Herstellung oder Speicherung von Wasserstoff ausgewiesen werden können, die unmittelbar die erzeugte erneuerbare Energie nutzen.

Die Ergänzung um die Musikclubs zeigt auf, dass eine Gemeinde, etwa wenn diese Kenntnis über einen bestehenden Musikclub in einem Gebiet hat, Entwicklungsabsichten des Musikclubs kennt, die eine neue planungsrechtliche Beurteilung erforderlich machen, oder einen neuen Standort für einen Musikclub sucht, die Sicherung des bestehenden Standortes oder die Entwicklung eines neuen Standortes über einen klassischen „Angebotsbebauungsplan“ in Betracht ziehen kann. Insbesondere wenn sich die planungsrechtliche Steuerung im Wesentlichen auf den Musikclub beschränkt, kann die Gemeinde prüfen, ob als Gebietskategorie auch ein Sondergebiet festgesetzt werden kann (Hinweise der Fachkommission Städtebau zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung von Musikclubs, beschlossen von der Fachkommission Städtebau am 23. März 2022, S. 11 f.). Der Sondergebietstyp wurde zur Verdeutlichung dieser Möglichkeiten ausdrücklich in die Aufzählung des § 11 Absatz 2 Satz 2 BauNVO aufgenommen.

Die Gemeinde muss dann bei der Planaufstellung einen Zulässigkeitskatalog für das Gebiet erstellen, in dem sie nähere Bestimmungen für die in dem Gebiet zulässigen Musikclubs oder weiteren ergänzenden Nutzungen festsetzen können. Die Verträglichkeit der Nutzungen ist nach den Wertungen der BauNVO darzulegen. In der Abwägung sind insbesondere die verschiedenen Belange der in dem Gebiet zulässigen sowie der benachbarten Nutzungen zu berücksichtigen und zu einem sachgerechten Ausgleich zu bringen (Hinweise der Fachkommission Städtebau zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung von Musikclubs, beschlossen von der Fachkommission Städtebau am 23. März 2022, S. 12).

**Die Ergänzung des Sondergebiets für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind- und solare Strahlungsenergie, dienen, um die unmittelbare Nutzung dieser Energien durch Anlagen zur Herstellung und Speicherung von Wasserstoff soll den Gemeinden verdeutlichen, dass bei der Ausweisung entsprechender Sondergebiete stets auch die Zulässigkeit dieser Anlagen mit bedacht werden soll. Elektrolyseure und Anlagen zur Speicherung von Wasserstoff können die jeweiligen Stromerzeugungsanlagen sinnvoll ergänzen und sicherstellen, dass die Energieerzeugungskapazitäten umfänglich ausgenutzt werden können, zum Beispiel wenn aufgrund von Netzengpässen eine Einspeisung des Stroms in das Netz nicht möglich ist. Elektrolyseure und Speicheranlagen für Wasserstoff können auf diese Weise als Energiespeichermedium dienen und zur dezentralen Energieversorgung einen erheblichen Beitrag leisten. Den Gemeinden steht es frei, Art und/oder Maß dieser Anlagen im Plan näher zu bestimmen, ihre Zulässigkeit auszuschließen oder eigene Sondergebiete für die Erzeugung oder Speicherung von Wasserstoff auszuweisen. Aufgrund ihrer Bedeutung für die Stabilität des Stromnetzbetriebes wird**

## **vorgeschlagen, auch Anlagen zum Betrieb von Elektrizitätsversorgungsnetzen in § 11 Absatz 2 Nummer 9 aufzunehmen. Zu Buchstabe c**

Die Vermutungsregel des § 11 Absatz 3 Satz 3 BauNVO, wonach bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit mehr als 1 200 Quadratmetern Geschossfläche vermutet wird, dass sie sich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung nicht nur unwesentlich auswirken können (§ 11 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 BauNVO), so dass sie nur in Kern- oder Sondergebieten zulässig sind, hat sich grundsätzlich bewährt, um zentrale Versorgungsbereiche zu schützen.

In den letzten Jahren hat sich gleichwohl gezeigt, dass die Vermutungsregel die im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels bestehenden Besonderheiten unberücksichtigt lässt. Auch an klassische Nahversorgermärkte stellen die Kunden inzwischen höhere Anforderungen. Sowohl die Erwartung an Warenpräsentation als auch an das Warenangebot und die Einkaufsatmosphäre haben sich verändert. Daraus resultieren auch für den Lebensmitteleinzelhandel mit Nahversorgungsfunktion höhere Flächenbedarfe, die keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben (vgl. den von der Fachkommission Städtebau am 28. September 2017 beschlossenen „Leitfaden zum Umgang mit § 11 Absatz 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels“, abrufbar unter: <https://bauministerkonferenz.de/Dokumente/42320580.pdf>; zuletzt aufgerufen am 2. August 2024). Diesen Entwicklungen soll durch eine Ergänzung des § 11 Absatz 3 Rechnung getragen werden.

Zur Erleichterung der Genehmigungspraxis sollen die im Lebensmitteleinzelhandel geltenden Besonderheiten durch die vorgeschlagene Ergänzung des § 11 Absatz 3 BauNVO um einen neuen Satz 5 im Verordnungstext allgemeinverbindlich fixiert werden. Danach soll bei Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben, deren Warenangebot im Wesentlichen Lebensmittel oder neben den Lebensmitteln gegebenenfalls auch sonstige Waren zur Deckung des täglichen Bedarfs sind, ein wesentlicher Anhaltspunkt dafür, dass Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 nicht gegeben sind, dann angenommen werden, wenn die Betriebe der verbrauchernahen Versorgung dienen. Dies soll den Darlegungs- und Prüfaufwand zur Feststellung der städtebaulichen Atypik im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 4 BauNVO in den erfassten Fällen deutlich reduzieren.

Bei den verwendeten Tatbestandsmerkmalen handelt es sich um etablierte und in der Praxis erprobte Tatbestandsmerkmale. Das erste Merkmal (Warenangebot im Wesentlichen Lebensmittel oder sonstige Waren zur Deckung des täglichen Bedarfs) ist rein sortimentsbezogen. Es werden nur solche Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe erfasst, deren Warenangebot im Wesentlichen aus Lebensmitteln oder sonstigen Waren zur Deckung des täglichen Bedarfs besteht. Üblicherweise wird derzeit im Vollzug als Grenze für den Flächenanteil der nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente ein Anteil von 10 Prozent der Verkaufsfläche angenommen, vgl. Leitfaden der Fachkommission Städtebau, Seite 9.

Das Merkmal der verbrauchernahen Versorgung ergänzt die sortimentsbezogenen Anforderungen um ein standortbezogenes Merkmal. Danach müssen Märkte, damit Satz 5 anwendbar ist, der verbrauchernahen Versorgung dienen. Der Kundenstamm, auf den diese Märkte abzielen, muss dafür aus den umliegenden Siedlungsgebieten stammen. Das setzt voraus, dass sich der Markt in einer städtebaulich integrierten Lage befindet, was wiederum unter Berücksichtigung der umliegenden Siedlungsstruktur und -dichte festzustellen ist.

Für die Annahme, dass der Markt der verbrauchernahen Versorgung dient, ist demnach erforderlich, dass der Betrieb räumlich-funktional einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen angegliedert oder darin eingebunden ist, fußläufig erreichbar ist und über eine den örtlichen Verhältnissen und der Siedlungsstruktur angemessene Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr verfügt. Das schließt Standorte abseits der Wohnbebauung oder mit zu geringer Dichte aus. Im Sinne des Regelungsziels der Nachweis- bzw. Prüfungsvereinfachung – und um bei der Normanwendung

genügend Raum für eine angemessene Bewertung der Umstände des jeweiligen Einzelfalls zu geben – wird bei der Widerlegung der Vermutung des Satzes 3 indes auf den Nachweis einer Mindestbevölkerung im Nahbereich beziehungsweise eines dort vorhandenen Kaufkraftpotentials sowie den Nachweis, dass der voraussichtliche Umsatz des Marktes überwiegend aus dem Umfeld generiert werden muss, verzichtet. Ergänzende Hilfestellungen zur Prüfung des Merkmals der verbrauchernahen Versorgung können dem oben erwähnten Leitfaden der Fachkommission Städtebau entnommen werden.

Die Anfügung des Satzes 5 hat Auswirkungen auf die Darlegungserfordernisse bei der Beurteilung der Zulässigkeit der hierunter fallenden Einzelhandelsbetriebe. Bislang musste die sogenannte Atypik, also der Befund, dass trotz der Überschreitung der in § 11 Absatz 3 Satz 3 BauNVO geregelten Geschossfläche von 1 200 Quadratmetern keine Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 vorliegen, für jeden Einzelfall begründet werden. Das Bundesverwaltungsgericht hat in diesem Zusammenhang angenommen, dass eine Geschossfläche von 1200 Quadratmetern mit einer Verkaufsfläche von 800 Quadratmetern (Verhältnis 2:3) korrespondiert, vgl. BVerwG, Urt. v. 24.11. 2005 – 4 C 10/04, Rn. 23.

Satz 5 führt nun im Vollzug zu einer Reduzierung der Darlegungsanforderungen. Liegen die tatbestandlichen Voraussetzungen vor, folgt aus dem Gesetz bei Überschreitung der 800 Quadratmeter Verkaufsfläche und 1200 Quadratmeter Geschossfläche ein wesentlicher Anhaltspunkt für das Nichtvorliegen von Auswirkungen. Bei Überschreitungen der Verkaufsfläche in einem aus städtebaulicher Sicht üblichen Rahmen muss das Nichtvorliegen von Auswirkungen durch den Vorhabenträger in der Regel unter Verweis auf Satz 5 nicht näher dargelegt werden.

Auch wenn der neue Satz 5 keine Obergrenzen enthält, soll die Darlegungslast des Vorhabenträgers aber nach dessen Sinn und Zweck nicht bei Überschreitungen in jeglicher Höhe vollständig entfallen. Je weiter die Überschreitung den üblichen Rahmen übersteigt, desto mehr erhöht sich auch die Wahrscheinlichkeit für das Vorliegen von Auswirkungen; entsprechend reduziert sich das Gewicht des normierten Anhaltspunkts. Der übliche Rahmen orientiert sich insbesondere an der durchschnittlichen Größe von Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben. Welche Erhöhung der Geschossfläche städtebaulich als üblich anzusehen ist, ist unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des Einzelfalls im Vollzug festzustellen.

Bei Überschreitungen, die über den üblichen oder durchschnittlichen Rahmen hinausgehen, trifft den Vorhabenträger weiterhin eine Darlegungslast. Auch in diesen Fällen sind jedoch die in Satz 5 formulierten gesetzgeberischen Wertungen zu berücksichtigen. Im Übrigen sowie bei anderen Einzelhandelsbetrieben bleibt es bei der Prüfung der Atypik nach Satz 4, die durch Satz 5 in dessen Anwendungsbereich lediglich modifiziert wird.

### **Zu Nummer 13 (§ 12)**

#### **Zu Buchstabe a**

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der vorgeschlagenen Aufhebung des § 2 BauNVO (s.o. Nummer 3).

#### **Zu Buchstabe b**

§ 12 Absatz 3 BauNVO soll aufgrund der vorgeschlagenen Aufhebung des § 2 (s.o. Nummer 3) neu gefasst werden, da die Regelung für Kleinsiedlungsgebiete obsolet wird.

#### **Zu Buchstabe c**

Wie in § 1 Absatz 7 und 9 sowie in § 7 Absatz 4 BauNVO (s.o. Nummer 2 Buchstabe d und e, Nummer 9 Buchstabe d) soll auch in § 12 Absatz 4 Satz 1

und Absatz 5 Satz 1 BauNVO auf das Erfordernis der besonderen städtebaulichen Gründe verzichtet werden.

#### **Zu Nummer 14 (§§ 13, 13a)**

Die vorgeschlagene Neufassung der §§ 13 und 13a BauNVO ist infolge der Aufhebung des § 2 BauNVO (s.o. Nummer 3) sowie der Ergänzung des neuen Nutzungsbegriffs der Musikclubs (s. hierzu die Begründung zur Änderung des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO in Nummer 5 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa) erforderlich.

#### **Zu Nummer 15 (§ 14)**

##### **Zu Buchstabe a**

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der vorgeschlagenen Aufhebung des § 2 BauNVO (s.o. Nummer 3).

##### **Zu Buchstabe b und c**

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der vorgeschlagenen Aufhebung des § 2 BauNVO zum einen (s.o. Nummer 3), zum anderen erfolgt eine redaktionelle Anpassung an die geltenden telekommunikationsrechtlichen Begrifflichkeiten. Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität dienen, sollen zukünftig nicht mehr nur nach Absatz 2 als Ausnahme zugelassen werden können, sondern sollen nach Absatz 1a allgemein zulässig sein. In diesem Zusammenhang wird auch der bisherige Absatz 2 Satz 2 in angepasster Form in Absatz 1a verschoben. So entfällt auch der Begriff für fernmeldetechnische Nebenanlagen, welcher in dem Begriff der „Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen“ in Absatz 1a aufgegangen ist. Mit der vorgeschlagenen Neufassung des § 245d Absatz 2 BauGB (Artikel 1 Nummer 61) ist die Vorschrift auch für Gebiete nach § 34 Absatz 2 BauGB nicht mehr erforderlich.

##### **Zu Buchstabe d**

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der vorgeschlagenen Aufhebung des § 2 BauNVO (s.o. Nummer 3).

##### **Zu Buchstabe e**

In § 14 Absatz 4 BauNVO soll klargestellt werden, dass dort § 249a Absatz 4 des Baugesetzbuchs in Bezug genommen wird.

#### **Zu Nummer 16 (§ 15)**

##### **Zu Buchstabe a**

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der vorgeschlagenen Aufhebung des § 2 BauNVO (s.o. Nummer 3).

##### **Zu Buchstabe b**

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der vorgeschlagenen Neuordnung der §§ 1 bis 2a BauGB (s.o. Artikel 1 Nummer 2).

#### **Zu Nummer 17 (§ 16)**

Es handelt sich um Folgeänderungen aufgrund der vorgeschlagenen Einführung der §§ 19a und 20a BauNVO (s.u. Nummern 20 und 22).

## **Zu Buchstabe a**

Nach der Bodenschutzklausel des § 1a Absatz 2 Satz 1 BauGB (künftig: § 1b Absatz 2 Satz 1 BauGB-E; siehe oben Artikel 1 Nummer 2) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dazu gehört insbesondere, dass Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken sind. Dieser Planungsgrundsatz zielt sowohl auf die Flächennutzungsplanung im gesamten Gemeindegebiet als auch auf die städtebauliche Konzeption für ein Bebauungsplangebiet als auch auf die planerischen Festsetzungen für einzelne Baugrundstücke. Wesentliches Instrument zur Beschränkung der Bodenversiegelung auf dem Baugrundstück ist die Festsetzung der Grundflächenzahl bzw. der Grundfläche. Durch Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 Nummer 14 und Nummer 20 BauGB lassen sich auch Versickerungsflächen auf einem Baugrundstück festsetzen.

Bislang fehlt jedoch eine Möglichkeit, verbindliche Vorgaben für die Versickerungsfähigkeit des Bodens bzw. Höchstmaße für die Wasserundurchlässigkeit des Bodens festzusetzen. Daher soll der abschließende Katalog von Festsetzungsmöglichkeiten zum Maß der baulichen Nutzung in § 16 Absatz 2 BauNVO ergänzt werden durch eine Festsetzungsmöglichkeit zum Versiegelungsfaktor (zum Begriff siehe § 19a Absatz 1 BauNVO).

Hiermit wird folgende Anregung aus den Expertengesprächen zur Vorbereitung der Novellierung des BauGB aufgegriffen (Endbericht S. 54):

*„[Es] wurde der Vorschlag über einen Versiegelungsfaktor ins Spiel gebracht. Ein solcher könne § 19 Abs. 4 BauNVO überflüssig machen. Denn dieser bringe in der Praxis häufig Probleme, wenn es um die Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) geht. Mit einem einheitlichen Versiegelungsfaktor, der die maximale Grundstücksversiegelung festlege, könne ein großer Beitrag bei der Frage nach ausreichenden Grünflächen und Verwaltungsvereinfachungen geleistet werden.“*

Versiegelungsfaktoren werden in den Ländern teilweise bereits als Bemessungsgrundlage für die Niederschlagswassergebühr herangezogen (vgl. § 4 der Gebührenordnung zum Entwässerungsortgesetz der Stadt Bremerhaven vom 7. November 2013 - Brem.GBl. S. 672). Über die Festsetzung eines Versiegelungsfaktors im Bebauungsplan entscheiden die Gemeinden im Rahmen ihrer planerischen Abwägung. Es handelt sich um keine obligatorische Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung; § 16 Absatz 3 BauNVO bleibt unverändert. Der Versiegelungsfaktor als Festsetzungsmöglichkeit bietet den Gemeinden eine neue Gestaltungsmöglichkeit, um mehr versickerungsfähige Fläche auf den Grundstücken zu schaffen und damit vor dem Hintergrund des Klimawandels und dem Ziel einer wassersensiblen Stadtentwicklung den Oberflächenabfluss zu verringern und Niederschlagswasser zu einem hohen Anteil auf den Grundstücken zu speichern bzw. zu versickern. Mit welchen baulichen oder technischen Maßnahmen der Vorhabenträger die Vorgaben des Versiegelungsfaktors einhält, bleibt ihm überlassen.

Der Versiegelungsfaktor als Festsetzungsmöglichkeit bietet den Gemeinden eine neue Gestaltungsmöglichkeit, um mehr versickerungsfähige Fläche auf den Grundstücken zu schaffen und damit vor dem Hintergrund des Klimawandels und dem Ziel einer wassersensiblen Stadtentwicklung den Oberflächenabfluss zu verringern und Niederschlagswasser zu einem hohen Anteil auf den Grundstücken zu versickern. Mit welchen baulichen oder technischen Maßnahmen der Vorhabenträger die Vorgaben des Versiegelungsfaktors einhält, bleibt ihm überlassen.

## **Zu Buchstabe b**

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung aufgrund der Einfügung einer neuen Nummer 2 und der Anfügung einer neuen Nummer 6.

## **Zu Buchstabe c**

In einer neuen Nummer 6 soll zudem die Festsetzung der zulässigen Verkaufsfläche im vorgeschlagenen § 20a BauNVO ergänzt werden. Für Einzelheiten hierzu wird auf die diesbezügliche Begründung verwiesen (s.u. Nummer 22).

## **Zu Nummer 18 (§ 17)**

Die Neufassung der Tabelle des § 17 BauNVO ist erforderlich aufgrund der vorgeschlagenen Aufhebung des § 2 BauNVO (s.o. Nummer 3).

## **Zu Nummer 19 (§ 19)**

Mit der Regelung soll ein Gleichlauf von Anlagen zur Herstellung und Speicherung von Wasserstoff zu Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie hergestellt werden. Damit soll auch ein Anreiz für die Errichtung und den Betrieb von Elektrolyseuren auf Betriebsgeländen geschaffen werden, um zu einer dezentralen Energieversorgung und der Entlastung des Stromnetzes beizutragen. Ebenfalls aufgenommen werden sollen Anlagen zum Betrieb von Elektrizitätsversorgungsnetzen aufgrund ihrer Bedeutung für die Stabilität der Stromversorgung.

## **Zu Nummer 20 (§ 19a)**

§ 19a konkretisiert die in Nummer 17 Buchstabe a (§ 16 Absatz 2 Nummer 2 BauNVO-E) vorgeschlagene neue Festsetzungsmöglichkeit zum Versiegelungsfaktor, (s.o. Nummer 17 Buchstabe a).

Absatz 1 definiert den Versiegelungsfaktor als Angabe zur maximal zulässigen durchschnittlichen Wasserundurchlässigkeit je Quadratmeter der Bezugsfläche. Die Bezugsfläche entspricht im Regelfall der Fläche des Baugrundstücks im Sinne des § 19 Absatz 3 BauNVO. Im Bebauungsplan können davon abweichend aber auch Teile der Fläche des Baugrundstücks als Bezugsfläche bestimmt werden; in diesem Fall ist die Regelung gegenüber den Festsetzungen für „einzelne [...] Grundstücksteile“ nach § 16 Absatz 5 BauNVO die speziellere Regelung. Als Beispiel für die Festsetzung einer abweichenden Bezugsfläche kommen die von den vorgesehenen baulichen Anlagen einschließlich der Anlagen und Einrichtungen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO überdeckten und unterbauten Flächen in Betracht.

Der vorgeschlagene Absatz 2 regelt die Ermittlung des Versiegelungsfaktors. Innerhalb der Bezugsfläche werden die Grundflächen verschiedener Versiegelungsarten mit folgenden Faktoren berücksichtigt:

1. unversiegelte Flächen wie Rasenflächen mit dem Faktor 0,0 (Absatz 2 Nummer 1);
2. schwachversiegelte Fläche mit dem Faktor 0,3; dazu gehören befestigte Flächen mit Rasengittersteinen und Öko-Pflaster sowie die Flächen baulicher Anlagen mit Retentionsdächern (Absatz 2 Nummer 2);
3. teilversiegelte Flächen mit dem Faktor 0,6; dazu gehören z. B. befestigte Flächen mit Pflaster und Platten ohne Fugenverguss sowie Rasenfugenpflaster und die Flächen baulicher Anlagen mit Gründächern (Absatz 2 Nummer 3);
4. vollversiegelte Flächen mit dem Faktor 1,0; dazu gehören z. B. befestigte Flächen mit Beton, Asphalt und Pflaster mit Fugenverguss, die Flächen baulicher Anlagen mit sonstigen Dächern sowie die Flächen baulicher Anlagen im Sinne des § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3, also baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Absatz 2 Nummer 4).



Für andere Versiegelungsarten gilt derjenige der vorgenannten Faktoren, der dem Wasserundurchlässigkeitsgrad am nächsten kommt.

In Absatz 3 werden die Begriffe des Gründachs sowie des Retentionsdachs definiert.

### **Zu Nummer 21 (§ 20)**

Es wird vorgeschlagen, den Vollgeschossbegriff bundesrechtlich zu definieren und damit bundesweit zu vereinheitlichen.

Seit der ersten Baunutzungsverordnung von 1962 (damals § 18) ist in der Baunutzungsverordnung folgendes geregelt:

*„Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.“*

Für eine Definition des Vollgeschossbegriffs wird demnach auf Landesrecht verwiesen. Grund war, dass der Vollgeschossbegriff auch tatbestandlicher Anknüpfungspunkt im Bauordnungsrecht war und in jedem Bundesland ein jeweils einheitlicher bauplanungsrechtlicher und bauordnungsrechtlicher Begriff gelten sollte. Jedoch hat der Vollgeschossbegriff inzwischen jegliche Funktion im Bauordnungsrecht verloren und wird in den Landesbauordnungen nur noch deshalb definiert, weil in § 20 Absatz 1 BauNVO auf diese verwiesen wird.

Die Definitionen in den Bauordnungen der Länder ähneln sich, unterscheiden sich aber im Detail mitunter deutlich voneinander. Exemplarisch wird im Folgenden § 2 Absatz 4 der Musterbauordnung (alte Fassung) wiedergegeben, der gemäß § 87 Absatz 2 Satz 1 der aktuellen Musterbauordnung (MBO) weiter Anwendung findet:

*„Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,4 m über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,3 m haben.“*

§ 87 Absatz 2 Satz 2 der (nicht verbindlichen) Musterbauordnung in der Fassung vom November 2002, geändert durch Beschluss der Bauministerkonferenz vom 22./23. September 2022 (MBO) ergänzt dies wie folgt:

*„In Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 gelten Geschosse, die über mindestens 2/3 ihrer Grundfläche eine für Aufenthaltsräume in solchen Gebäuden erforderliche lichte Höhe haben, als Vollgeschosse.“*

Zahlreiche Länder haben ergänzende Regelungen für sogenannte Staffelgeschosse getroffen. Danach gelten gegenüber einer Außenwand zurückgesetzte, oberste Geschosse nur dann als Vollgeschosse, wenn sie über einen bestimmten Anteil des darunterliegenden Geschosses eine festgelegte Mindesthöhe aufweisen. Diese Sonderregelung hat zur Folge, dass die erlaubte Bebaubarkeit bei gleicher Vollgeschosszahl erhöht wird. Teilweise werden in den Landesbauordnungen auch sogenannte Installationsgeschosse, die nur der Unterbringung technischer Einrichtungen dienen, vom Vollgeschossbegriff ausdrücklich ausgenommen.

Gerade für bundesweit tätige Architekten und Bauherrn sind die unterschiedlichen landesrechtlichen Anforderungen an Vollgeschosse schwer zu überblicken. Dies kann das Bauen verkomplizieren, insbesondere serielle und modulare Bauweisen hemmen, weil für jedes Land das zulässige Maß der baulichen Nutzung nach unterschiedlichen Vorgaben berechnet und bestimmt werden muss. Um eine Vereinheitlichung der planungsrechtlichen Vorgaben in kommunalen Bauleitplänen zu erreichen, wird vorgeschlagen, in der Baunutzungsverordnung einen einheitlichen Vollgeschossbegriff einzuführen.

Die vorgeschlagene Regelung des Vollgeschossbegriffs orientiert sich an folgender Fassung, die der Bundesrat in seiner Stellungnahme zum Baulandmobilisierungsgesetz vorgeschlagen hatte (BT-Drs. 19/26023, S. 8), der aber seinerzeit im weiteren Verfahren nicht aufgegriffen wurde:

*„Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,4 Meter über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,3 Metern haben. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung von Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung dienen, sind keine Vollgeschosse. Die Gemeinde kann im Bebauungsplan festsetzen, dass ein gegenüber mindestens einer Außenwand zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und Geschosse im Dachraum nur dann Vollgeschosse sind, wenn sie eine lichte Höhe von mindestens 2,3 Metern über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses haben.“*

Die Begründung dieses Vorschlags lautete wie folgt:

*„Von Verbänden der am Bau Beteiligten wird seit Jahren eine Vereinheitlichung des Vollgeschossbegriffs gefordert, um eine länderübergreifende Tätigkeit zu erleichtern und damit auch einen Beitrag zur Baukostensenkung zu leisten. Die Bauministerkonferenz hat auf ihrer Sitzung am 25./26. Oktober 2018 diese Forderung aufgegriffen und die Bundesregierung gebeten, eine entsprechende Änderung der Baunutzungsverordnung vorzubereiten.“*

*Der vorgeschlagene § 20 Absatz 1 Satz 1 BauNVO entspricht der Sache nach der Übergangsregelung in § 87 Absatz 2 der Musterbauordnung (MBO). Die Maße von 1,4 Metern über Geländeoberfläche und 2,3 Metern lichter Höhe haben fast alle Länder übernommen.*

*Da die Festsetzung der Zahl von Vollgeschossen (§ 16 Absatz 2 Nummer 3 BauNVO) weniger der Steuerung der Höhenentwicklung dient (die Höhe von Vollgeschossen ist nach oben nicht begrenzt), sondern vielmehr der Steuerung der Nutzungsintensität, sollen nach § 20 Absatz 1 Satz 2 BauNVO reine Installationsgeschosse nicht als Vollgeschosse angerechnet werden. Eine ungewollte Höhenentwicklung kann dadurch nicht eintreten, da üblicherweise die zulässige Gesamtgebäudehöhe festgesetzt wird.*

*§ 20 Absatz 1 Satz 3 BauNVO soll es den Gemeinden ermöglichen, Festsetzungen zu treffen, dass Staffelgeschosse (nur) unter bestimmten Voraussetzungen als Vollgeschoss angerechnet werden. Ohne eine entsprechende Regelung wären zurückgesetzte Geschosse mit senkrechten Wänden immer Vollgeschosse, wenn sie für sich genommen eine lichte Höhe von mindestens 2,3 Metern aufweisen, auch wenn ihre Fläche zum Beispiel nur ein Zehntel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat. Damit wäre eine erhebliche Schlechterstellung gegenüber Gebäuden mit geneigten Dachflächen verbunden, bei denen durch geschickte Planung die Unterschreitung des 2/3-Anteils und damit eine Nichtanrechnung auf die Zahl der Vollgeschosse erreicht werden kann.*

*Das Maß von mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses wird gewählt, da bei Geschossen mit geneigten Dächern nicht nur zwei Drittel der Grundfläche nutzbar ist, sondern auch Flächen unter der Dachschräge teilweise noch eine zum aufrechten Stehen ausreichende Höhe aufweisen und darüber hinaus für sonstige Zwecke nutzbar sind. Bei Staffelgeschossen beschränkt sich dagegen die nutzbare Fläche typischerweise auf die Fläche, die eine Höhe von mindestens 2,3 Metern hat und damit für die Einordnung als Vollgeschoss maßgeblich ist.*

*Die Staffelgeschossregelung soll nur für oberste Geschosse und Geschosse im Dachraum gelten, um zu vermeiden, dass pyramidenartige Baukörper entstehen, bei denen nur das Erdgeschoss als Vollgeschoss anzurechnen ist. Ergebnis der Regelung ist, dass es bei neuen Bebauungsplänen nur noch zwei Vollgeschossvarianten gibt und insbesondere die*

*unterschiedlichen Regelungen der Länder zu Staffelgeschossen auf eine Variante reduziert werden.“*

Die Sätze 1 und 2 entsprechen dem Vorschlag des Bundesrates. Zwischenzeitliche Überlegungen, den Satz 1 um einen Halbsatz zu ergänzen, wonach stets ein Höhenbezug festgesetzt werden muss, wurden infolge des Planspiels aufgegeben. Bereits aus dem generell zu beachtenden Grundsatz, dass jede Festsetzung vollziehbar sein muss, folgt, dass bei abschüssigen Grundstücken ein Höhenbezug festzusetzen ist – und zwar ohne dass dies eindeutig angeordnet werden müsste. Für andere Fälle bedarf es dagegen einer solchen Festsetzung von vornherein nicht, so dass eine Regelung zur Höhenfestsetzung generell verzichtbar ist.

Der Vorschlag des Bundesrates sah vor, dass reine Technikgeschosse auch dann nicht zu den Vollgeschossen zu zählen, wenn sie eine lichte Höhe von mehr als 2,3 Metern haben. Aus städtebaulicher Sicht erscheint diese Ausnahme vom Vollgeschossbegriff fragwürdig. Für das Erscheinungsbild und die Höhensteuerung eines Gebäudes ist es unerheblich, wozu ein Geschoss dient. Eine Ausnahme für Technikgeschosse erscheint daher aus planungsrechtlicher Sicht verzichtbar. Um den Wunsch der Länder nach einer entsprechenden Ausnahme nachzukommen, wird vorgeschlagen, in Satz 3 die Ausnahme als Option für die Gemeinden auszugestalten.

Weiterhin sollten die Gemeinden nach dem Vorschlag des Bundesrates im Bebauungsplan bestimmte Sonderregelungen zu Staffelgeschossen und Geschossen im Dachraum treffen können. Hier wird eine Klarstellung vorgeschlagen, dass die Sonderregelung für Geschosse im Dachraum ebenfalls nur für das jeweils oberste Geschoss gelten sollen.

Schließlich soll auf die vom Bundesrat seinerzeit vorgeschlagene Übergangsregelung verzichtet werden, wonach der neue Vollgeschossbegriff in einem Bundesland erst dann gelten sollte, wenn der jeweilige landesgesetzliche Vollgeschossbegriff durch das jeweilige Bundesland aufgehoben wurde, da dies aber den Regelungszweck der Vereinheitlichung letztlich vereiteln würde. Die Änderung wirkt jedoch nicht auf Bebauungspläne zurück, die auf Grundlage einer früheren Fassung der Baunutzungsverordnung, auch unter Berücksichtigung des vorgeschlagenen § 25h BauNVO, aufgestellt worden sind. Denn die Gemeinde musste in ihrer Abwägungsentscheidung von der zu diesem Zeitpunkt geltenden Rechtslage ausgehen, § 214 Absatz 3 Satz 1 BauGB. Würde eine nachträgliche Änderung des Vollgeschossbegriffs auch für Bestandspläne gelten, könnten im Plangebiet im Ergebnis anders dimensionierte bauliche Anlagen zulässig werden. Die Abwägungsentscheidung würde im Nachhinein durch eine Änderung des Vollgeschossbegriffs einen grundlegend anderen Inhalt bekommen. Dies wäre mit der kommunalen Planungshoheit nicht vereinbar.

Die Gemeinde kann Altpläne aber auf die jeweils geltende Baunutzungsverordnung umstellen. Dafür steht grundsätzlich das vereinfachte Verfahren (§ 13 BauGB) zur Verfügung (vgl. Artikel 1 Nummer 18 sowie die zugehörige Begründung).

### **Zu Nummer 22 (§ 20a)**

Es wird vorgeschlagen, in § 20a BauNVO eine das Maß der baulichen Nutzung konkretisierende Festsetzungsmöglichkeit der Verkaufsfläche einzuführen. Die Festsetzungsmöglichkeit ergänzt insbesondere im Falle der Ausweisung von Sondergebieten nach § 11 Absatz 1 und 2 BauNVO für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe die bisherigen, die Art der baulichen Nutzung konkretisierenden Festsetzungsmöglichkeiten zur Verkaufsfläche.

Die Baunutzungsverordnung ordnet Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe als eigene Art der baulichen Nutzung ein, für die die Sonderregelungen nach § 11 Absatz 3 BauNVO Anwendung finden. Vor diesem Hintergrund können bei der Festsetzung eines Sondergebietes die Art der baulichen Nutzung näher eingegrenzt und in diesem Zuge auch

– die Art der baulichen Nutzung betreffende und damit vorhabenbezogene – Verkaufsflächenfestsetzungen getroffen werden. Dagegen existiert für Festsetzungen der Verkaufsfläche zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung bislang keine Rechtsgrundlage.

Die Problematik wurde auch im Rahmen der Expertengespräche zur Vorbereitung der BauGB-Novelle erörtert. Im Endbericht findet sich auf Seite 76 folgende Zusammenfassung der Diskussion:

*„Weiteres Thema waren die praktischen Konsequenzen aus einem Urteil des BVerwG zur Festsetzung von Verkaufsflächen in einem Sondergebiet. Aus der Unwirksamkeit der Beschränkung der Vorhabenzahl bei einem Sondergebiet Einkaufszentrum folgte das Gericht die Unwirksamkeit der Bestimmungen zur Mindest- und Höchstverkaufsfläche. Für die Kommunen sei die Beschränkung der Verkaufsfläche allerdings besonders wichtig, um zentrale Versorgungsbereiche oder Einzelhandelsbereiche gegenüber übermäßigen Kaufkraftverlagerung zu schützen. Dies habe sich in der Praxis mittlerweile durchgesetzt, es fehle allerdings nun an einer entsprechenden Rechtsgrundlage. Von der kommunalen Praxis wurde daher einhellig an den Gesetzgeber appelliert, hier eine Rechtsgrundlage zu schaffen. Eine Möglichkeit, dies umzusetzen, sei, die Festsetzung von Verkaufsflächen als zusätzlichen quantitativen Parameter wie GFZ, GRZ und BMZ für das Maß der baulichen Nutzung zu betrachten. Die Verkaufsfläche als Kennzeichen für die Art der baulichen Nutzung zu nehmen, gelinge nicht durchgehend.“*

Um diesem Wunsch aus der Praxis nachzukommen, soll mit der vorgeschlagenen Regelung des § 20a BauNVO die fehlende Rechtsgrundlage für die Festsetzung der Verkaufsfläche als Maß der baulichen Nutzung geschaffen werden, deren Ausgestaltung sich eng an den sonstigen Vorschriften zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung orientiert. Wie von einigen Städten im Rahmen des Planspiels zu diesem Gesetzentwurf angemerkt, soll die Verkaufsfläche – wie auch sonst bei Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung – grundstücks- und nicht gebietsbezogen festgesetzt werden können.

Die vorgeschlagene Definition der Verkaufsfläche in Absatz 2 orientiert sich an der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, Urteil vom 27. April 1990 – 4 C 36/87 –, Rn. 28). Danach zählt zur Verkaufsfläche nur die Fläche, auf der üblicherweise die Verkäufe abgewickelt werden, also insbesondere Kassenzone, Gänge, Schaufenster und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände sowie innerhalb der Verkaufsräume befindliche und diese miteinander verbindende Treppen und Aufzüge. Gemäß Satz 3 können im Bebauungsplan nähere Bestimmungen über die Ermittlung der Verkaufsfläche getroffen werden. Beispielsweise kann dort etwa bestimmt werden, dass sonstige Flächen mit Kundenverkehr innerhalb des absperrbaren Bereichs wie beispielsweise Flächen für Kundentoiletten oder Flächen, die ausschließlich der Aufstellung von Pfandautomaten dienen, auf die Verkaufsfläche angerechnet werden sollen. Enthält der Bebauungsplan keine derartige Bestimmung, ist davon auszugehen, dass derartige Flächen nicht einzurechnen sind.

### **Zu Nummer 23 (§ 25h)**

Nummer 20 enthält eine Überleitungsvorschrift, wonach begonnene Planverfahren nach der bisher geltenden Fassung der Baunutzungsverordnung zu Ende geführt werden können, wenn zu dem Plan bereits die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 2 BauGB bzw. nach § 3 Absatz 1 PlanSiG eingeleitet wurde. Hierdurch sollen Verzögerungen weit fortgeschrittener Planungen vermieden werden.

### **Zu Artikel 3 (Änderung der Planzeichenverordnung)**

#### **Zu Nummer 1**

Durch die Änderung soll klargestellt werden, dass die Planunterlagen auch in elektronischer Form verwendet werden können.

## **Zu Nummer 2**

### **Zu Buchstabe a (Nummer 1.5.)**

#### **Auf die Begründung zu Artikel 2 Nummer 2 Buchstabe d wird verwiesen. Zu Buchstabe b (Nummern 2.9 und 2.10)**

Aufgrund der Neueinführung der Festsetzungsmöglichkeit eines Versiegelungsfaktors in § 19a BauNVO (s.o. Artikel 2 Nummer 20) und der zulässigen Verkaufsfläche in § 20a BauNVO (s.o. Artikel 2 Nummer 22) als Bestimmungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen in den Nummer 2.9. und 2.10. Anlage PlanZV die entsprechenden Planzeichen ergänzt werden.

### **Zu Buchstabe c (Nummern 6 und 6.4.)**

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der Umnummerierung in § 9 Baugesetzbuch (Art. 1 Nummer 11).

### **Zu Buchstabe d (Nummer 7)**

Nummer 7 soll an die Neufassung der Festsetzungsmöglichkeit in § 9 Absatz 1 Nummer 14 BauGB angepasst werden. Die dort eingeführte Differenzierung zwischen Schmutzwasserbeseitigung und Bewirtschaftung des Niederschlagswassers soll durch die Beschränkung des bisherigen Planzeichens für Abwasser auf Schmutzwasser und der Einführung eines neuen Planzeichens für Niederschlagswasser auf Ebene der Planzeichen umgesetzt werden.

### **Zu Buchstabe e (Nummern 8 bis 13.1.)**

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der Umnummerierung in § 9 Baugesetzbuch (Art. 1 Nummer 11).

### **Zu Buchstabe f (Nummer 15.6.)**

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der Umnummerierung in § 9 Baugesetzbuch (Art. 1 Nummer 11).

### **Zu Buchstabe g (Nummern 15.7. und 15.8.)**

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der Umnummerierung in § 9 Baugesetzbuch (Art. 1 Nummer 11).

### **Zu Buchstabe h (Nummer 15.10.)**

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der Umnummerierung in § 9 Baugesetzbuch (Art. 1 Nummer 11).

### **Zu Buchstabe i (Nummer 15.11.)**

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der Umnummerierung in § 9 Baugesetzbuch (Art. 1 Nummer 11).

### **Zu Buchstabe j (Nummer 15.12.)**

Aufgrund der Neueinführung der Festsetzungsmöglichkeit von baulichen oder technischen Maßnahmen zur Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung und Besonnung in § 9 Absatz 1 Nummer 27 BauGB soll eine neue Nummer 15.12. in die Anlage PlanZV eingefügt

werden. Das vorgeschlagene neue Planzeichen unterscheidet sich von demjenigen in Nummer 13.2.1. durch den engeren Abstand der Kreise zueinander.

#### **Zu Buchstabe k (Nummern 15.13.)**

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der Einführung eines neuen Planzeichens in Nummer 15.12 (Nummer 2 Buchstabe j) sowie der Umnummerierung in § 9 Baugesetzbuch (Art. 1 Nummer 11).

#### **Zu Buchstabe l (Nummer 15.14.)**

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der Einführung eines neuen Planzeichens in Nummer 15.12 (Nummer 2 Buchstabe j) sowie der Umnummerierung in § 9 Baugesetzbuch (Art. 1 Nummer 11).

#### **Zu Buchstabe m (Nummer 15.15.)**

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der Einführung eines neuen Planzeichens in Nummer 15.12 (Nummer 2 Buchstabe j).

#### **Zu Artikel 4 (Änderung der Immobilienwertermittlungsverordnung)**

Die Änderung dient der Verlängerung der Übergangsfrist in § 53 Absatz 2 ImmoWertV auf den 31. Dezember 2027. Dem liegt zugrunde, dass sich die Ermittlung aktueller Normalherstellungskosten (vgl. Anlage 4 ImmoWertV), die im Anschluss an die Novellierung der Immobilienwertermittlungsverordnung in Angriff genommen worden ist und zu der auch der Bundesrat die Bundesregierung in einer Entschließung aufgefordert hat (BR-Drs. 407/21 (Beschluss)), verzögert hat. Diese Verzögerung soll nicht dazu führen, dass die Gutachterausschüsse innerhalb kurzer Zeit mehrfach zu Modelländerungen gezwungen sind (vgl. auch BR-Drs. 407/21, S. 128).

#### **Zu Artikel 5 (Änderung des Raumordnungsgesetzes)**

##### **Zu Nummer 1 (§ 2 Absatz 2)**

##### **Zu Buchstabe a (Nummer 2 Satz 6 und 7)**

Es handelt sich um eine redaktionelle Korrektur. Im Zuge der Novellierung des Raumordnungsgesetzes, BGBl. 2023 I Nr. 88 vom 28.3.2023, in Kraft getreten am 28.9.2023, wurde ein neuer Satz 6 eingefügt, und der vormalige Satz 6 wurde daraufhin der jetzige Satz 7. Letztgenannter Satz enthält mit dem Wort „dabei“ einen Bezug auf den vorausgehenden Satz, also nunmehr auf den im Zuge der letzten Novelle eingefügten Satz 6, und nicht mehr auf den unverändert gebliebenen Satz 5. Diese Änderung des Bezugs geschah versehentlich; der inhaltliche Bezug zu Satz 5 sollte unverändert bleiben: Beim Freiraumschutz und bei der Schaffung eines Freiraumverbundsystems soll die weitere Zerschneidung der freien Landschaft so weit wie möglich vermieden werden. Um diesen versehentlich fehlerhaften Bezug zu korrigieren bzw. dem inhaltlichen Bezug zu entsprechen, sollen nun die Sätze 6 und 7 getauscht werden bzw. der derzeitige Satz 7 (wieder) hinter Satz 5 eingefügt werden. Der jetzige Satz 6 wird damit Satz 7 neu.

##### **Zu Buchstabe b**

Standortgebundene Rohstoffe sind mineralische Rohstoffe wie Sande, Quarzsande, Kiese und Naturstein. Bei der planerischen Steuerung von Rohstoffen, die keiner Fachplanung wie der des Bundesberggesetzes unterfallen – in der Regel Sande und Kiese –, kommt der Raumordnung zentrale Bedeutung zu. Mit der Ergänzung in Satz 4 soll verdeutlicht werden, dass für heimische Rohstoffe vorrangig dort Flächen notwendig sind, wo sich der Rohstoff

befindet und verbraucht wird. Die Versorgung mit Rohstoffen soll also regional und damit insbesondere verbrauchsnahe sichergestellt werden. Damit können zukünftig Transportwege so kurz wie möglich gehalten und ein engmaschiges Rohstoffgewinnungsnetz aufrechterhalten werden; dies dient insbesondere dem Klima- und Umweltschutz.

### **Zu Buchstabe c**

Es handelt sich um eine redaktionelle Korrektur. Satz 4 entfällt, da er eine versehentliche Wiederholung des vorhergehenden Satzes ohne eigenen Regelungsinhalt darstellt.

### **Zu Nummer 2 (§ 13)**

Die Änderung korrespondiert mit der Änderung von § 2 Absatz 2 Nummer 4 Satz 4 ROG. Auf die dortige Begründung wird verwiesen.

### **Zu Artikel 6 (Änderung der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung)**

Infolge der vorgeschlagenen Aufhebung des § 2 BauNVO soll § 7 Absatz 1 Satz 1 der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung dahingehend geändert werden, dass auf die jeweils anwendbare Fassung der BauNVO verwiesen wird (s.o. Artikel 2 Nummer 3).

### **Zu Artikel 7 (Änderung der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure)**

#### **Zu Nummer 1**

Es handelt um Neuordnung der §§ 1 bis 2a BauGB (s.o. Artikel 1 Nummer 2).

#### **Zu Nummer 2**

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der Änderungen des § 3 Absatz 2 BauGB durch das Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176, 214).

#### **Zu Nummer 3**

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der Änderungen des § 3 Absatz 2 BauGB durch das Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176, 214).

### **Zu Artikel 8 (Änderung des Wasserhaushaltsgesetzes)**

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der vorgeschlagenen Neuordnung der §§ 1 bis 2a BauGB (s.o. Artikel 1 Nummer 2).

### **Zu Artikel 9 (Änderung des Windenergieflächenbedarfsgesetzes)**

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der vorgeschlagenen Neuordnung der §§ 1 bis 2a BauGB (s.o. Artikel 1 Nummer 2).

### **Zu Artikel 10 (Änderung des Grundstücksverkehrsgesetzes)**

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der vorgeschlagenen Neuordnung der §§ 1 bis 2a BauGB (s.o. Artikel 1 Nummer 2).

### **Zu Artikel 11 (Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes)**

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der vorgeschlagenen Neuordnung der §§ 1 bis 2a BauGB (s.o. Artikel 1 Nummer 2).

### **Zu Artikel 12 (Inkrafttreten)**

Artikel 12 Satz 1 regelt den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Änderungsgesetzes am Tag nach der Verkündung im Bundesgesetzblatt. Dass als Inkrafttretensdatum nicht der erste Tag des kommenden Quartals, sondern der Tag nach der Verkündung vorgesehen ist, ist den Verzögerungen in dem förmlichen Gesetzgebungsverfahren vorangehenden Vorhaben-Clearing einerseits und dem dringenden Bedarf der Praxis nach den Neuregelungen geschuldet. Abweichend davon tritt die Änderung des Raumordnungsgesetzes in Artikel 5 gemäß Artikel 72 Absatz 3 Nummer 4 GG sechs Monate nach der Verkündung dieses Gesetzes in Kraft.