

**Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung**  
**redigiertes Wortprotokoll**  
92. Sitzung

**Öffentliche Anhörung**

Berlin, den 30.01.2013, 09:00 Uhr  
Sitzungsort: Marie-Elisabeth-Lüders-Haus  
Adele-Schreiber-Krieger-Str. 1  
Berlin  
Sitzungssaal: 3.101 (Anhörungssaal)

Vorsitz: Dr. Anton Hofreiter, MdB

**TAGESORDNUNG:**

**Tagesordnungspunkt 1a**

**S. 3**

Gesetzentwurf der Bundesregierung

Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts

BT-Drucksache 17/11468  
BauGB-Novelle 2012

**Tagesordnungspunkt 1b**

**S. 3**

Antrag der Abgeordneten Bettina Herlitzius, Daniela Wagner, Friedrich Ostendorff, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Baugesetzbuch wirklich novellieren

BT-Drucksache 17/10846

***Inhaltsverzeichnis der Stellungnahmen***

**S. 30**

**Anwesenheitsliste\***

**Mitglieder des Ausschusses**

Ordentliche Mitglieder des Ausschusses

**CDU/CSU**

Bilger, Steffen  
Fischer, Dirk  
Götz, Peter  
Holmeier, Karl  
Jarzombek, Thomas  
Kammer, Hans-Werner  
Lange, Ulrich  
Lietz, Matthias  
Ludwig, Daniela  
Schnieder, Patrick  
Sendker, Reinhold  
Storjohann, Gero  
Vogel, Volkmar  
Wichtel, Peter

**SPD**

Bartol, Sören  
Beckmeyer, Uwe  
Burkert, Martin  
Gottschalck, Ulrike  
Groß, Michael  
Hacker, Hans-Joachim  
Herzog, Gustav  
Kumpf, Ute  
Lühmann, Kirsten

**FDP**

Döring, Patrick  
Körber, Sebastian  
Luksic, Oliver  
Müller, Petra  
Simmling, Werner  
Staffeldt, Torsten

**DIE LINKE.**

Behrens, Herbert  
Bluhm, Heidrun  
Leidig, Sabine  
Lutze, Thomas

**BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN**

Herlitzius, Bettina  
Hofreiter, Anton, Dr.  
Kühn, Stephan  
Wagner, Daniela

Stellv. Mitglieder des Ausschusses

Aumer, Peter  
Bellmann, Veronika  
Börnsen, Wolfgang  
Dörflinger, Thomas  
Granold, Ute  
Heiderich, Helmut  
Hübinger, Anette  
Kaufmann, Stefan, Dr.  
Koeppen, Jens  
Lach, Günter  
Mayer, Stephan  
Stracke, Stephan  
Vaatz, Arnold  
Wegner, Kai

Brase, Willi  
Groschek, Michael  
Hinz, Petra  
Kahrs, Johannes  
Ortel, Holger  
Paula, Heinz  
Pronold, Florian  
Rossmann, Ernst Dieter, Dr.  
Schwarzelühr-Sutter, Rita

Goldmann, Hans-Michael  
Günther, Joachim  
Höferlin, Manuel  
Kamp, Heiner  
Ratjen-Damerau, Christiane, Dr.  
Sänger, Björn

Enkelmann, Dagmar, Dr.  
Menzner, Dorothee  
Remmers, Ingrid  
Seifert, Ilja, Dr.

Ebner, Harald  
Paus, Lisa  
Tressel, Markus  
Wilms, Valerie, Dr.

\*) Der Urschrift des Protokolls ist die Liste der Unterschriften beigegefügt.

### Tagesordnungspunkt 1a

#### Gesetzentwurf der Bundesregierung

Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts

BT-Drucksache 17/11468  
BauGB-Novelle 2012

### Tagesordnungspunkt 1b

Antrag der Abgeordneten Bettina Herlitzius, Daniela Wagner, Friedrich Ostendorff, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Baugesetzbuch wirklich novellieren

BT-Drucksache 17/10846

**Vorsitzender:** Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Gäste, liebe Kolleginnen und Kollegen und liebe eingeladene Sachverständige. Auch wenn viele Abgeordnete noch nicht da sind – weil die Länge des Weges hierher manchmal unterschätzt wird – würde ich trotzdem sagen, wir beginnen.

Ich möchte Sie zu unserer öffentlichen Anhörung zum Baugesetzbuch recht herzlich begrüßen. Bis auf wenige Ausnahmen haben die Sachverständigen schriftliche Stellungnahmen eingereicht. Zum Zeitrahmen: Wir haben bis 11.45 Uhr Zeit und müssen dann – das gilt insbesondere für die Abgeordneten – sehr pünktlich schließen, denn um 12.00 Uhr findet dann im Plenum eine Gedenkstunde für die Opfer des Holocaust statt. Zum Sitzungsablauf: Wir haben heute einen etwas anderen Ablauf als der eine oder andere von Anhörungen kennt. Mit den Obleuten wurde vereinbart, ausnahmsweise auszuprobieren – da beim Baugesetzbuch sehr viele Fragen erwartet werden –, dass wir sofort mit den Fragen beginnen. Das heißt, als erster hat der Vertreter der CDU/CSU-Fraktion das Wort, Herr Götz. Aber sonst halten wir an dem üblichen Procedere fest, nämlich maximal zwei Fragen an maximal zwei Sachverständige. Und die Sachverständigen antworten dann bitte kurz, knapp, klar und verständlich, in maximal drei Minuten. Wir haben die Erfahrung gemacht, dass kurze, knappe Antworten, wenn sie klar vorgetragen sind, einen höheren Informationsgehalt haben als lange Ausführungen.

Ich begrüße als Sachverständige Herrn Dr. Helmut Born vom Deutschen Bauernverband (DBV), Frau Nicola Krettek vom Naturschutzbund Deutschland (NABU), Herrn Hilmar von Lojewski für die Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände (BVKom), Herrn Dr. Andreas Mattner vom Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA), Herrn Dr. Wolf-Christian Strauss vom Deutschen Institut für Urbanistik (Difu), Herrn Christfried Tschepe von der Bundesarchitektenkammer (BAK), Herrn Prof. Jörn Walter von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt aus Hamburg sowie Herrn Dr. Kai H. Warnecke vom Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer (Haus & Grund). Seien Sie uns herzlich Willkommen!

Ich habe eine Bitte an die Abgeordneten: Da keine Statements der Sachverständigen vorgesehen sind, achten Sie darauf, dass alle Sachverständigen befragt werden. Wir haben insgesamt bis 11.45 Uhr Zeit. Es wäre sicher nicht das Höflichste, wenn wir Sachverständige einladen, denen dann keine einzige Frage gestellt wird. Damit eröffne ich unsere Anhörung und der Kollege Götz hat das Wort.

**Abg. Peter Götz (CDU/CSU):** Zunächst aus der Sicht der CDU/CSU-Bundestagsfraktion eine herzliches Dankeschön an die Sachverständigen dafür, dass sie sich mit dieser – zum Teil auch nicht ganz einfachen – Thematik des Baugesetzbuches intensiv auseinandergesetzt haben und schriftliche Stellungnahmen eingereicht haben. Ich will auch gar keine weitere Vorkommentierung zum Inhalt des Gesetzes geben, sondern will – so wie wir es verabredet haben – mich auf meine zwei Fragen konzentrieren, aber an zwei verschiedene Sachverständige, wenn Sie dies akzeptieren.

Ich würde gerne zwei Konfliktpunkte, die sich in dem Gesetzesvorschlag herauskristallisiert haben, ansprechen. Zum einen geht es um den Außenbereich § 35 Baugesetzbuch (BauGB) – Intensivtierhaltung. Zum zweiten geht es um das Thema mit dem Oberbegriff „Schrottimmobilien“ – § 179 BauGB. Bei den „Schrottimmobilien“ würde mich zum Beispiel von Haus & Grund interessieren, wo man ja mit dieser Thematik intensiv beschäftigt ist, Herr Dr. Warnecke, wie aus Ihrer Sicht mit diesen „Schrottimmobilien“ umzugehen ist – vor allen Dingen auch vor dem Hintergrund der Vorschläge, die auch im Bundesrat eingebracht wurden –, inwieweit Sie hier Möglichkeiten sehen, einen Weg, eine Lösung zu finden, um auf der einen Seite den berechtigten städtebaulichen Anliegen der Städte und Gemeinden Rechnung zu tragen, aber auch den

berechtigten Anliegen der Grundeigentümer, die davon unmittelbar tangiert sind.

Herr Vorsitzender, Sie gestatten, dass ich meine zweite Frage an den Bauernverband zum Thema „Außenbereich“ gleich anfüge. Wir haben in den letzten Jahren eine sehr große Konzentration von Tierhaltungen – nicht überall in Deutschland, aber in bestimmten Regionen – erfahren, die mit Akzeptanzproblemen in der Bevölkerung einhergehen. Wir haben dann auch immer wieder festgestellt, dass sich die Genehmigungsbehörden bei der Privilegierung auf diesem Gebiet zum Teil nicht leichttun. Das heißt, wir sehen da Handlungsbedarf. Ich weiß, dass der Bauernverband Probleme mit einer Beschränkung der Privilegierung der Landwirtschaft hat. Insofern würde mich interessieren, Herr Dr. Born, wie Sie mit diesen Konflikten umgehen oder was Sie aus Ihrer Sicht vorschlagen.

**Vorsitzender:** Vielen Dank, Kollege Götz! Herr Dr. Warnecke, Sie haben das Wort!

**Dr. Kai Warnecke** (Haus & Grund Deutschland): Guten Morgen! Vielen Dank, Herr Hofreiter, vielen Dank, Herr Götz. Das Problem „Schrottimmobilien“ ist in der Tat ein Problem, das zunehmend in vielen Gemeinden Deutschlands zu einer Herausforderung wird. Die privaten Eigentümer sind in zweierlei Hinsicht von diesem Problem betroffen. Es gibt zum einen die Eigentümer, die eine Schrottimmobilie haben. Für die ist jeder Gedanke an einen Abriss natürlich eine Herausforderung; insbesondere dann, wenn sie aufgrund der Rahmenbedingungen des demographischen Wandels finanziell nicht in der Lage sind, ihre Immobilie instandzuhalten. Auf der anderen Seite ist es natürlich so, dass es immer eine Vielzahl von Eigentümern gibt, die in dem Quartier, in der Straße negativ von einer Schrottimmobilie beeinträchtigt sind und die zurecht darauf hinweisen – das sehen wir als Verband auch so –, dass nichts geschieht. Denn eine einzelne Schrottimmobilie kann auf die Dauer nicht nur eine Straße, sondern ein ganzes Quartier negativ beeinträchtigen und damit langfristig zu einer negativen Entwicklung in den Quartieren führen. Insofern ist das Ganze für uns ein heikles Thema. Der Status Quo, die Möglichkeit, dass die Gemeinde auf eigene Kosten eine Schrottimmobilie beseitigen kann, ist sicherlich erst mal ein vernünftiger und guter Ansatz, führt aber dazu, das sehen wir auch, dass gerade dort, wo es „Schrottimmobilien“ gibt, natürlich das Geld bei den Kommunen auch nicht im Übermaß vorhanden ist, sodass das Instrument nicht voll und ganz genutzt wird. Insofern ist der Vorschlag der Bundesregierung, des Bundestages, die Möglichkeit, mit den „Schrottimmobilien“ im Sinne des § 179 BauGB umzuge-

hen, auch auf den ungeplanten Bereich zu erweitern, gut und richtig. Denn es ist ein Instrument, das man nutzen sollte und das auch ausgeweitet genutzt werden sollte. Im Hinblick auf den Vorschlag aus dem Bundesrat, den Sie ansprachen, Herr Götz, sehen wir allerdings ganz erhebliche Probleme, konkret verfassungsrechtliche Probleme. Der Vorschlag, so wie er jetzt vorliegt, verstößt aus unserer Sicht gegen die Eigentumsgarantie des Art. 14 GG. Wir knüpfen da an den Beschluss des Bundesverfassungsgerichts aus dem Februar 2000 an. Hier ist im Prinzip eine entsprechende Regelung vom Bundesverfassungsgericht für Fälle der Altanierungslasten für verfassungswidrig erklärt worden. Das liegt schlicht und ergreifend daran, dass es in den Fällen, wo wesentliche Vermögensteile des Eigentümers eben gerade aus diesem Grundstück bestehen, letztlich zu einer Enteignung führt. Deswegen ist dieser Vorschlag aus unserer Sicht problematisch bzw. eben verfassungswidrig. Ein Kompromissvorschlag könnte da vielleicht der richtige Weg sein, sodass das Instrument selbst, was wir ja für notwendig halten, der § 179, in der Zukunft mehr angewandt werden kann.

**Vorsitzender:** Vielen Dank! Herr Dr. Born!

**Dr. Helmut Born** (DBV e.V.): Wir haben tatsächlich in der Tierhaltung ein Akzeptanzproblem in der Gesellschaft, so wie wir heute die Nutztierhaltung betreiben. Das ist nicht nur hinsichtlich der Konzentrationsgebiete im Nordwesten Deutschlands ein Thema, sondern beispielsweise auch hinsichtlich der Frage, welche Bestandsgrößen in der Landwirtschaft gehalten werden. Die Landwirte ihrerseits haben jetzt nicht nur, ich sage mal, einen Blickwinkel aus der Tierschutzsicht, sondern auch aus der Einkommenssicht. Wenn heute jemand in der Landwirtschaft bei uns 3.000 Schweine im Jahr mästet, dann hat er ein Einkommen von 30.000 bis 40.000 Euro, weil einfach die offenen Märkte Anpassungen hervorrufen, die wir erläutern müssen. Das ist eine Frage der Transparenz, auch des Tierschutzes, der Tierschutzgesetzgebung, des Umweltrechtes, aber wir meinen, weniger ein Thema des Baurechtes. Dass da für die Landwirtschaft ein Erklärungsproblem besteht, dass wir Notwendigkeiten sehen, Stallanlagen anzupassen, tierschutzgerechter zu machen, ist ein anderes Thema. Wo wir Sorge haben, Herr Götz, ist, dass aus der speziellen Situation im Westen Niedersachsens und Nordrhein-Westfalens heraus das gesamte Baurecht geändert wird. Wir sehen durchaus, dass in diesen Konzentrationsgebieten heute Kommunen Klage führen, die noch in den letzten 20 Jahren sehr engagiert für die Ansiedlung von nicht nur den Tierhaltungsbetrieben, sondern der

gesamten Produktionskette waren. Dahinter steht ja eine sehr erstaunliche wirtschaftliche Entwicklung im Nordwesten Deutschlands. Gerade die viehdichten Gebiete sind prosperierende Regionen, was den Arbeitsmarkt angeht, was die konjunkturelle Situation und die Arbeitsplatzsituation angeht. Was kann man machen? Nach unserer Auffassung haben die Kommunen auch bisher schon im Planungsrecht die Möglichkeit, Fehlentwicklungen, zu hohe Konzentrationen – darf ich es einfach sagen? – wegzuplanen, das Planungsrecht zu nutzen, um auch im Außenbereich Konzentrationsgebiete, Vorranggebiete auszuweisen oder sich steuernd in diese Entwicklung hineinzubegeben. Das ist das eine. Wir sehen da nicht die Notwendigkeit, dass der § 35 Absatz 1 Nr. 4 an der Stelle angepasst werden muss. Ich will ein Zweites hinzufügen. Hätten Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen das bestehende Umweltrecht, einschließlich der Umweltverträglichkeitsprüfung, das Düngerecht, einschließlich einer jetzt novellierten Düngeverordnung, konsequent angewandt, um das, was wir im Bauernverband wollen, nämlich eine flächengebundene Tierhaltung, über die umweltrechtliche Seite zu erzwingen, hätten wir dieses Thema nicht. Also unser Appell, gerade auch an dieses Gremium, ist, sich jetzt nicht im Baurecht etwas vorzunehmen, was eigentlich in anderen Rechtsgebieten gelöst werden muss. Vielen Dank!

**Vorsitzender:** Vielen Dank! Als nächstes Kollege Hacker!

**Abg. Hans-Joachim Hacker (SPD):** Guten Morgen! Auch meinerseits an die Sachverständigen Dank, dass Sie unserer Einladung gefolgt sind. Wir werden hier heute einen ganzen Katalog von unterschiedlichen Themen aus der Baurechtsnovelle ansprechen. Ich hoffe, dass wir dann nach der Anhörung in der Berichterstatterrunde ein Stück weiter kommen, um all den Expertenrat hier einfließen lassen zu können. Ich richte auch an der Stelle nochmal die Bitte an die Bundesregierung, uns zu den von den Berichterstattern aufgeworfenen Fragen Antworten zu geben, weil wir erst dann, wenn wir die Antworten von der Bundesregierung haben, auch in die nächste Runde der Berichterstatter eintreten können.

Zu den beiden Fragen an Prof. Walter: Ein Themenkomplex ist die vorgesehene Regelung für die Kinderbetreuungseinrichtungen in reinen Wohngebieten, ein Ärgernis aus den letzten Jahren. Wir wollen im Baurecht jetzt auch Rechtsklarheit schaffen. Diese vorgesehene Regelung knüpft an die Zulässigkeit des Bedarfs des Gebietes an. Daraus leite ich die Frage ab: Können sie aus kommunaler Sicht darlegen,

ob diese Einschränkung in der kommunalen Praxis zu Problemen führt und dem Ziel gerecht wird – das wir ja auch gesellschaftspolitisch artikuliert haben –, eine ausreichende Kinderbetreuung zu sichern und für diese zu sorgen? Und zwar nicht nur in Zeitabständen von fünf oder sechs Jahren, sondern in größeren Zeitabständen, weil sich auch die Bevölkerung in solchen Wohngebieten verändert.

Eine zweite Frage, auch zu den „Schrottimmobilien“, an Herrn Prof. Walter: Hier gibt es einen Vorschlag, der diese bekannten Schandflecken – außerhalb von Bebauungsgebieten, aber in Wohnbereichen – beseitigen soll. Hier gibt es derzeit, denke ich, eine unterschiedliche Bewertung aus dem Bundesrat und auch aus den Planspielkommunen. Die meinen nämlich, dass eine angemessene Kostenbeteiligung der Eigentümer bisher nicht gesichert ist. Ich frage deswegen einen Vertreter der Kommunen, der Stadt Hamburg: Sehen Sie die vom Bundesrat geforderte Kostenbeteiligung bis zum Verkehrswert und die Einführung einer Beseitigungspflicht anstelle einer Duldungspflicht, als eine sinnvolle und praxisgerechte Regelung an? Wäre eine Kostenbeteiligung in Höhe der Wertsteigerung, auch vor dem Hintergrund vieler unattraktiver Grundstücke in schlechten Lagen, ohne Beseitigungspflicht ein gangbarer Weg, wie das auch vom GdW vorgeschlagen wird?

**Vorsitzender:** Vielen Dank!

**Prof. Jörn Walter (Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Hamburg):** Ich fange mal mit der letzten Frage an und will zwei Dinge dazu sagen: Da verstehe ich zwar die Position, die Haus & Grund dazu vertritt, aber aus Sicht der Städte stellt sich die Problematik etwas anders dar. Wir haben es im Kern ja damit zu tun, dass der § 179 BauGB deshalb nicht zur Anwendung kommt, weil nicht nur die fiskalische Situation der Städte dies nicht immer gerade berechtigt bzw. begründet, Geld dafür auszugeben, dass diese Missstände existieren, sondern in Wahrheit in den Kommunalparlamenten natürlich die Bereitschaft dazu, das als öffentliche Last zu übernehmen – was eigentlich eine Qual für die Öffentlichkeit ist und dafür auch noch zu zahlen – an Grenzen stößt. Deswegen wird von diesem Instrument de facto nicht Gebrauch gemacht. Man muss jetzt, da kann ich nur die Position des Bundesrates unterstützen... Die Länder oder Kommunen, die viel mit diesem Problem zu tun haben, brauchen eine Regelung, wie sie diese Last der Beseitigung übertragen können und die Eigentümer angemessen beteiligen können. Darüber ist viel diskutiert worden und es gibt jetzt im Kern, nach dem gegenwärtigen Stand, zwei Positionen –, wenn ich das richtig wahrnehme.

Die eine Position, die aus Sicht der Bundesregierung in ihrem modifizierten Vorschlag dargestellt wird, ist sozusagen die, den Wertgewinn abschöpfbar zu machen. Und es gibt die andere Position des Bundesrates, der sagt, in Analogie zu dem, was wir aus den Altlastenregelungen kennen, versuchen wir eine Regelung zu machen, die maximal bis zum Verkehrswert geht. Das halten wir im Rahmen der Sozialpflichtigkeit des Eigentums für gerechtfertigt. Ich unterstütze da ganz nachdrücklich diese letztgenannte Position. Einmal kennen wir das eben in unserem heutigen Recht schon in dieser Republik, in den Altlastenfällen, dass wir belasten können bis zu diesem Punkt des Verkehrswertes und dass bis dahin die Sozialpflichtigkeit geht. Zum zweiten muss man auch sehen, dass die Frage, ob wirklich Vermögensvorteile eintreten, eine eher in seltenen Fällen – nach meiner Wahrnehmung – eintretende Konstellation ist. Aus diesem Grunde aus meiner Sicht eine nachhaltige Unterstützung der Position des Bundesrates.

Was die zweite Frage anbetrifft, die sich auf die Thematik der Kindertageseinrichtungen in den reinen Wohngebieten bezieht, so müssen wir als erstes sehen, dass wir aus der Sache heraus jetzt in diesen Jahren ein gravierendes Problem mit der Zielsetzung haben, die Kindergartenversorgung in der Republik deutlich zu verbessern. Ich spreche dieses Thema jetzt deshalb an, weil eine Regelung, die dazu führt, dass wir über viele Bebauungspläne und andere Dinge in zehn Jahren das Problem vielleicht gelöst haben..... nein, dann ist das eigentliche Spiel in der Realität schon gelaufen. Deswegen ist das in Wahrheit auch für die Städte und Kommunen keine Lösung. Der zweite Punkt, den man ein bisschen bei der Gebietsbeschränkung sehen muss, ist diese Frage der Rückwirkungsthematik. Da muss man aus meiner Sicht sagen, dass sich schon bei der jetzt von der Bundesregierung vorgeschlagenen Lösung in Wahrheit eine Rückwirkungsthematik stellt. Sollte es wirklich so sein, dass sie unzulässig ist, müssen wir die Gerichtsentscheidung abwarten. Haben wir Pech gehabt, dann läuft die Regelung, die jetzt vorgeschlagen ist, sowieso ins Leere. Deswegen ganz klar meine Auffassung: Wenn wir jetzt eine Änderung vornehmen – die ich unbedingt unterstütze, um das auch klar zu sagen, weil ich sie für sehr zentral und wichtig halte und Sie wissen, wir in Hamburg sind davon auch betroffen –, dann durch eine Regelung, die jetzt auch wirklich hilft. Da ist der Gebietsbezug in vielerlei Hinsicht von größter Problematik: Einmal die Abgrenzung zu den Nachbargebieten, aber auch im Hinblick darauf, dass Sie in Ihren Entscheidungen bedenken sollten, dass viele Kommunen und Städte ihr System der Kindergartenversorgung

und Kindertagesstättenversorgung schon geändert haben.

Ich will ein Beispiel aus Hamburg sagen: Wir haben dieses Gutscheinsystem. Das Gutscheinsystem bedeutet de facto, die Eltern bekommen Gutscheine und können sich danach ihre Kindertagesstätte frei aussuchen. Diese Sache hat sozusagen überhaupt keinen solchen Gebietsbezug mehr. Das heißt, diese Vorschrift läuft automatisch ins Leere. Deswegen mein dringender Appell: Bleiben Sie bei einer entschiedenen Regelung. Versuchen Sie den Kommunen jetzt zu helfen, wo die Hilfe notwendig ist. Sollte es so sein, dass sich das wirklich als schwierig herausstellt – ich will das jetzt nicht kommentieren, ich bin auch kein Jurist –, dann glaube ich nur, laufen beide Regelungen letztlich vermutlich ins Leere. Dass in dem Wohngebetsbegriff – jetzt des § 3 – schon die Kindertagesstätte verankert ist, daran habe ich doch gewisse Zweifel. Deswegen mein nachhaltiger Appell, auch dort dem Vorschlag des Bundesrates zu folgen und in dieser wichtigen Frage für die Republik jetzt für die nächsten Jahre eine Lösung anzubieten.

**Vorsitzender:** Vielen Dank! Sie durften jetzt etwas länger reden, weil der Abgeordnete nur einen Experten befragt hat. Damit hat die Kollegin Müller das Wort.

**Abg. Petra Müller (FDP):** Guten Morgen an die Sachverständigen, vielen Dank, dass Sie zu uns gefunden haben! Ich fange mit Dr. Born nach Alphabet an, wenn Sie erlauben. Die Intention dieses Gesetzentwurfes für die Novellierung ist aus meiner Sicht im großen Rahmen zweierlei: Einmal die Flächeninanspruchnahme und einmal die Stärkung der Innenstädte. Jetzt sind Sie bei der Flächeninanspruchnahme am meisten betroffen, oder auch nicht, je nach dem. Ich habe es in Ihrer Stellungnahme so empfunden, dass Sie – ich will es mal salopp ausdrücken – es wirklich nicht gut finden, weil Sie glauben, Sie werden von der falschen Seite reglementiert. Ein bisschen konnte man das auch eben Ihren Anmerkungen entnehmen. Sie erwarten an anderer Stelle Regulierungen. Deshalb möchte ich Sie fragen, Sie sind da aktiv im Flächenschutz: Was stört Sie daran? Warum sind Sie dagegen, dass landwirtschaftlich genutzte Gebäude im Außenbereich, wenn sie keine Nutzung haben, wieder sinnvoll genutzt werden?

Das ist das erste. Wir haben ja damit zu tun, dass wir nicht genügend Wohnraum haben, auch im ländlichen Raum, manchmal auch das Gegenteil. Aber wir wollen gerade diese Immobilien nicht leer stehen lassen. Um das dann weiter auszuführen, diese besondere Begründungs-

pflicht für die Umwandlung im landwirtschaftlichen Raum, vom Wald genutzte Flächen: Warum reicht Ihnen das nicht?

Dann noch an Dr. Warnecke von Haus & Grund eine Frage, da wird es ein bisschen spezieller. Die Novelle des § 136 sieht vor, dass bei der Beurteilung des vorliegenden städtebaulichen Missstands die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung berücksichtigt werden sollen. Ist das aus Ihrer Sicht ausreichend? Oder sollten wir das, was der Bundesrat vorschlägt, die Klimaanpassung per städtebaulichem Missstand, diese Begründung, einführen? Danke!

**Vorsitzender:** Vielen Dank! Herr Dr. Born, Sie haben das Wort.

**Dr. Helmut Born** (DBV e.V.): Frau Müller, vielen Dank! Es stimmt, wir sehen in dieser Novelle gerne strikten Regelungen entgegen, die den Flächenschutz, den Schutz der landwirtschaftlich genutzten Fläche stärker verankern. Ich will das erläutern. Wir haben von Mitte der 1990er Jahre bis 2011 820.000 Hektar landwirtschaftliche Nutzfläche in Deutschland verloren durch Überbauung, durch Einbeziehung in Bebauungspläne, nicht durch totale Versiegelung, das weiß ich, aber für die landwirtschaftliche Nutzung 820.000 Hektar. Das heißt: die landwirtschaftliche Nutzfläche von Rheinland Pfalz und Saarland zusammen. Wenn das so weitergeht, dann haben wir in Deutschland tatsächlich eine Schmälerung der Produktionsgrundlage der Landwirtschaft. Die ist heftig und die bringt uns sowohl auf der Nahrungsmittelseite wie auf der Biomasse- und Energieseite in Schwierigkeiten. Das kann man heute an den Bodenpreisen und an den Pachtpreisen ablesen. Deshalb die dringliche Bitte: In dem § 1a schon in der Formulierung die Innenentwicklung noch stärker zu fixieren, als das jetzt mit Soll- und Kann-Bestimmungen festgelegt ist.

Ein Sonderthema darin, Frau Müller, sprechen Sie an: Was passiert mit ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden im ländlichen Raum? Da ist die bisherige Regelung in dem § 35 BauGB sehr restriktiv, ja, Sie sprechen ja die Begründungen an. Warum sind die verbleibenden Landwirte dort sensibel? Schlicht und einfach: Wenn sie landwirtschaftliche Fläche nutzen, dann ist das mit Geräuschen, mit Lärm verbunden, in der Bestellung. Es werden Düngemittel und Pflanzenschutzmittel eingesetzt. Und Häufig erleben wir, dass Gebäude die früher der Landwirtschaft gedient haben, heute von Menschen bewohnt werden, die sich dadurch heftig belästigt fühlen. Es kommt also durchaus zu streitigen Auseinandersetzungen. Sie haben es angesprochen, im ländlichen Raum haben wir ja nicht

per se ein Problem, Wohnraum oder bebauungsfähige Fläche zur Verfügung zu stellen, sondern im Gegenteil. Wir reden darüber, dass im Innenbereich freigeräumt werden kann und muss. Gerade im ländlichen Raum ist das der Fall. Deshalb sehen wir nicht ganz ein, warum in dieser Novelle gerade die Umnutzung oder vielleicht sogar der Neubau baufälliger Substanz im Außenbereich erleichtert werden soll. Wir sehen die Regelungen, die jetzt bestehen, als ausreichend an und sehen dort keinen Änderungsbedarf.

**Vorsitzender:** Vielen Dank! Herr Dr. Warnecke!

**Dr. Kai Warnecke** (Haus & Grund Deutschland): Frau Müller, zu Ihrer Frage zum § 136 BauGB: Die Vorschläge der Bundesregierung oder der Gesetzentwurf des Bundestages, der die Belange des Klimaschutzes zu einem städtebaulichen Missstand ernennen will, also als Teil in die Abwägung einbeziehen will, halten wir für vollkommen ausreichend und richtig, wenn denn der Klimaschutz in dem BauGB auch noch verankert werden muss. Die Vorschläge, das auszuweiten und damit letztlich den Kommunen die Möglichkeit einzuräumen, Klimaschutz zum Gegenstand städtebaulicher Maßnahmen zu machen, halten wir nicht für richtig. Der Hintergrund ist, dass wir, was den Klimaschutz und die Gebäude angeht, Regelungen von der Europäischen Union haben. Regelungen, die dann auf Bundesebene umgesetzt werden müssen, EnEG, EnEV, Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz. Wir haben zum Teil in den Bundesländern Regelungen, die den Eigentümern Vorgaben im Hinblick auf den Gebäudebestand zum Klimaschutz machen. Ein Beispiel sei hier genannt: Das Land Baden Württemberg mit eigenen Zwangsvorschriften. Es sind also schon drei politische Ebenen – Europa, Bund und Land – in den Klimaschutz beim Gebäudebestand involviert, sodass aus unserer Sicht kein Bedarf dafür besteht, dass jetzt eine vierte politische Ebene – nämlich die Kommunen – auch noch Klimaschutzvorgaben im Hinblick auf den Gebäudebestand machen. Insbesondere, wenn man betrachtet, dass die privaten Eigentümer, denen 70 Prozent der Gebäude in diesem Land gehören, mittlerweile schon mit den Vorgaben, die vorliegen, überfordert sind, finanziell, technologisch, aber auch vom Wissen schlicht und ergreifend nicht mehr mitkommen. Wenn man den Klimaschutz jetzt zu einem städtebaulichen Missstand per se erheben würde, würde das natürlich automatisch dazu führen, dass die Gemeinden, die eigene klimapolitische Ziele zusätzlich verfolgen würden, das zu einer eigenen Erhaltungs- oder Sanierungssatzung nutzen würden.

Welche abstrusen Züge das trägt, kann man hier in Berlin ganz gut sehen: Der Bezirksstadtrat von Pankow – BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN – hat jetzt im Rahmen einer Erhaltungssatzung zur Senkung der Mieten auch – neben dem eigentlichen städtebaulichen Thema sage ich mal – die Wärmedämmung von Gebäuden im Bestand untersagt. Also eigentlich eine Maßnahme, die man nicht erwartet, nämlich dass auf kommunaler Ebene Klimaschutzmaßnahmen jetzt verboten werden. Weil das Baugesetzbuch hier einen sehr weiten Rahmen gibt, deswegen ist das Ganze möglich. Deswegen denken wir nicht, dass dieser weite Rahmen jetzt auch wieder ausgeweitet werden sollte. Das Ganze führt letztlich zu kontraproduktiven Maßnahmen. Es gibt genug Regelungen von bereits drei Ebenen.

**Vorsitzender:** Vielen Dank! Kollegin Bluhm, Sie haben das Wort!

**Abg. Heidrun Bluhm (DIE LINKE.):** Auch von mir ein herzliches Willkommen hier in unserer Anhörung. Ich hätte meine beiden ersten Fragen gerne an Herrn Tschepe gestellt. Im Zusammenhang mit Ihrer Stellungnahme haben Sie darauf hingewiesen, dass bestimmte Begriffsdefinitionen im Baugesetzbuch durchaus für die Zukunft anpassungswürdig sind. Sie zielen dabei unter anderem auch auf den Begriff „Wohnen“ ab. Ich würde Sie gerne fragen wollen, wie Sie als Vertreter der Architektenkammer den Begriff „Wohnen“ heute anders definieren wollen. Ich frage das auch in Bezug auf die problematische Nutzung von Wohnungen für Ferienwohnungen, insbesondere in großen Städten und in Ballungszentren, wo es doch auch zu Nutzungsproblemen mit Dauerwohnern oder Bewohnern kommt.

In diesem Zusammenhang eine zweite Frage angefügt: Wir sind der Auffassung, dass heute die Maßgaben des Baugesetzbuches nicht ausreichen, um der Gruppe der behinderten Menschen in Deutschland ausreichend Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Teilen Sie diese Auffassung? Oder sind Sie der Meinung, dass das Baugesetzbuch hierfür schon ausreichende Maßgaben getroffen hat, um sicherzustellen, dass auch diesen barrierefreie Wohnungen in ausreichender Anzahl zur Verfügung gestellt werden?

**Christfried Tschepe (BAK):** Vielen Dank, Frau Bluhm! Die Fragen, die Sie ansprechen, betreffen jetzt im Wesentlichen die Baunutzungsverordnung. Das Thema „Wohnen“ haben wir angesprochen und es beunruhigt viele Kommunen vor allem eben vor dem Hintergrund, dass reguläre Wohnungen zu Ferienwohnungen umgenutzt werden, ohne dass die Möglichkeit be-

steht, im Rahmen der Bauleitplanung darauf zu reagieren. Es gab einen Versuch bei einem Bebauungsplan in Berlin-Mitte. Da wurde eine entsprechende textliche Festsetzung eingefügt. Das hat das Oberverwaltungsgericht im Rahmen des Normkontrollverfahrens für unzulässig erklärt. Da das also in vielen Kommunen – sei es im ländlichen Raum, sei es hier in Innenstädten – ein gravierendes Problem ist, halten wir es für sinnvoll, die Ferienwohnungen als besondere Wohnform von dem allgemeinen Wohnen abzugrenzen.

Der zweite Teil: Beim Angebot, insbesondere jetzt im Hinblick auch auf besondere Wohnformen, barrierefrei, behindertengerecht usw., sehen wir vor allem Handlungsbedarf im Bereich des Bauordnungsrechtes, weniger des Bauplanungsrechtes. Eine Ausnahme allerdings: Im Bauplanungsrecht – und das betrifft jetzt auch wieder die Baunutzungsverordnung – sollten die Möglichkeiten, im reinen Wohngebiet nicht nur Kindertagesstätten anzusiedeln, sondern eben auch wohngebietsverträgliche besondere Wohnformen zuzulassen, erweitert werden.

**Vorsitzender:** Vielen Dank! Kollegin Herlitzius!

**Abg. Bettina Herlitzius (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN):** Ich habe zwei Fragen an Frau Krettek vom NABU. Wir haben jetzt in der Baugesetzbuchnovelle endlich auch Regelungen zum § 35 BauGB – Massentierhaltung –, worüber wir grundsätzlich erst mal sehr froh sind, denn wir alle sehen die Probleme vor Ort, wir sehen massive Bürgerproteste, wir sehen Bauern, die auch Existenzängste haben, Herr Dr. Born, da sind wir also durchaus auch bei Ihnen. Aber wir sehen natürlich auch, dass das Baugesetzbuch hier bisher eine Rechtsunsicherheit zugelassen hat und die planungsrechtliche Situation der Kommunen überfordert hat. Jetzt machen die Regierungen hier einen Vorschlag, der zwar in die richtige Richtung geht, aber meiner Meinung nach nicht weiter hilft, weil er noch relativ viele Unsicherheiten belässt. Deswegen die Frage an Sie, Frau Krettek: Wie schätzen Sie denn die Änderungen jetzt im Außenbereich bezüglich Massentierhaltung und aber auch bezüglich des Ersatzneubaus ein, die die Regierung vorschlägt? Dann die zweite Frage: Sehen Sie Handlungsbedarf bei dem § 13a des Baugesetzbuches? Da geht es um die Innenentwicklung, wie da Planungsverfahren bisher laufen. Haben Sie da Änderungsvorschläge?

**Vorsitzender:** Frau Krettek, Sie haben das Wort!

**Nicola Krettek (NABU e.V.):** Vielen Dank, Frau Herlitzius! Es wird Sie nicht verwundern, dass wir



zur Privilegierung der gewerblichen Tierhaltungsanlagen eine andere Auffassung haben als der Bauernverband. Von daher begrüßen wir auch hier die Einschränkung der Privilegierung als einen ersten richtigen Schritt. Grundsätzlich haben wir aber die Auffassung, dass der § 35 BauGB grundsätzlich einer Novelle bedarf, was heißt, dass er dem ursprünglichen Ziel, den Außenbereich von Bauvorhaben weitestgehend freizuhalten, wieder zugeführt werden sollte. „Bauvorhaben sind nur zulässig, wenn“ – und das waren mal ganz wenige. Das heißt, das ursprüngliche Ziel, Bauvorhaben im Außenbereich nicht zuzulassen, sondern nur bestimmte Privilegien zu erteilen, diesem Ziel sollte wieder stärker gefolgt werden. Es ist bei der gewerblichen Tierhaltung jetzt am dringendsten der Fall, dort zumindest eine Grenze über die UVP einzuführen. Sie sagen auch selber, es ist eine gewerbliche Tierhaltung, warum soll ein gewerblicher Tierhaltungsbetrieb anders beurteilt werden als ein sonstiger Gewerbebetrieb? Ich kann mir auch genauso gut eine Textilfabrik vorstellen, die annähernd die Hälfte ihrer Produktion im unmittelbaren Umfeld, meinetwegen Hanf, anbaut und dort verarbeitet. Warum wird dieser Betrieb im Gegensatz zu einer gewerblichen Tierhaltung nicht privilegiert? Also das heißt, da muss aus planerischen Gesichtspunkten ein völlig neues Herangehen kommen. Vorhaben, die Konflikte erwarten lassen, die einen Abwägungsbedarf erwarten lassen oder entsprechende Umweltfolgen, müssen auch planerisch bewältigt werden. Das heißt, die müssen unter ein Planerfordernis gestellt werden. Soweit zum ersten Punkt.

Der zweite Punkt, Abriss/Neubau inklusive Nutzungsänderung über den § 35 BauGB, da war ich – auch überrascht – tatsächlich mit dem Bauernverband einer Meinung. Das ist in diesem Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung mehr als überraschend, die Ausweitung der Privilegierung vorzuschlagen. Das heißt, dass ein Lärchenholzheustadel im schlimmsten Falle tatsächlich zu drei Ferienwohnungen gemacht werden kann. Was das für Auswirkungen hat, kann man sich sicherlich vorstellen. Wenn Sie sich die Stellungnahmen, auch zum heutigen Tag bzw. die, die es auch im Vorfeld schon dazu gegeben hat, anschauen; ich habe keine ausdrückliche Unterstützung dieses Paragraphen gefunden. Das Planspiel hat ergeben, dass sich bis auf eine Kommune alle Kommunen dazu ablehnend geäußert haben. Von daher kann man doch bezweifeln, dass, wie ja zuletzt gegenüber dem Bundesrat geäußert, es ein Bedürfnis aus der Praxis gebe.

Zu § 13a: Da sprechen Sie Ihren Antrag zur Evaluierung an. Das ist eine Sache, die können

wir nur unterstützen. Wir können hier in der Runde sicherlich eine Reihe von Beispielen zur Anwendung des § 13a aus der Tasche ziehen, Herr Walter, Herr von Lojewski, sicherlich konfliktfreie Fälle, die rechtswirksam und auch adäquat eingesetzt wurden. Beim NABU landen eher die Fälle, wo ich sagen würde: Na ja, da ist die Anwendung des § 13a eher gedehnt worden, indem zum Beispiel Außenbereichsflächen noch mit einbezogen werden, indem ein größeres Möbelhaus auf einen Standort von einem Parkplatz eines Automobilbetriebs geht. Das heißt, wir haben alle eine Einschätzung dazu, aber es fehlt tatsächlich die wissenschaftlich fundierte Untersuchung zu den Auswirkungen des Planes, zu Anwendungsbereichen, zu der tatsächlichen Beschleunigungswirkung und ob es denn eine Auswirkung zum Beispiel auch auf die Flächeninanspruchnahme tatsächlich gegeben hat. Von daher können wir den Vorschlag, hier eine Evaluierung durchzuführen und dann ggf. diesen Paragraphen feinzutunen, nur unterstützen.

**Vorsitzender:** Vielen Dank! Damit kommen wir zur zweiten Runde. Als nächstes Kollege Volkmar Vogel!

**Abg. Volkmar Vogel (CDU/CSU):** Unsere Sachverständigen sitzen heute sehr weit weg. Es ist ja fast eine Konferenzschaltung. Ich will mich trotzdem bemühen, dass wir auch den Blickkontakt aufrecht erhalten. Ich habe zwei Fragen. Die erste Frage dreht sich nochmal um den § 35 BauGB, Privilegierung im Außenbereich. Die Frage geht an Herrn Dr. Born. Dann habe ich noch eine Frage zur Baunutzungsverordnung, die ich gern von Herrn Dr. Mattner vom ZIA beantwortet haben möchte.

Herr Dr. Born, Sie haben in Ihrer Stellungnahme nochmal dargelegt, dass Sie natürlich ein Problem haben, wenn wir die gewerbliche Privilegierung verbinden mit einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Der Regierungsentwurf nimmt sehr viel Rücksicht darauf, dass wir eine Privilegierung im Außenbereich für die Landwirtschaft weiter brauchen. Andererseits müssen wir natürlich auch schauen, die berechtigten Anliegen der Kommunen und der betroffenen Bürger zu berücksichtigen. Wenn Sie jetzt die Verbindungen der Umweltverträglichkeitsprüfung mit der gewerblichen Privilegierung in die Kritik stellen – können Sie aus Ihrer Sicht nochmal darlegen, welche Beweggründe das sind? Dabei würde mich auch interessieren – weil Sie auch in Ihrer Stellungnahme den Vorschlag machen, Übergangsregelungen zu treffen –, warum Sie diesen Vorschlag machen, da ja Übergangsregelungen doch immer auch eine gewisse Planungsunsicherheit für die Betroffenen bringen.

Die andere Frage, Herr Dr. Mattner – ich denke die Frage ist sicherlich auch von Interesse für unsere kommunalen Sachverständigen, die heute mit dabei sind – Sie sagen, dass die Baunutzungsverordnung, die dann unserer Baugesetznovelle nachgelagert ist, dass die Ihrer Meinung nach nicht ausreichend ist, was die Veränderung anbetrifft. Können Sie nochmal darauf hinweisen, welchen Änderungsbedarf Sie bei der Baunutzungsverordnung sehen bzw. welche neuen Regelungen unter Umständen hier noch mit Aufnahme finden sollten? Danke!

**Dr. Helmut Born** (DBV e.V.): Herr Vogel, vielen Dank! Zunächst mal vielleicht zur Darstellung, weil Frau Krettek das eben auch angesprochen hat: Die Begrifflichkeit der gewerblichen Tierhaltung sagt über die Größe der jeweiligen Anlagen überhaupt nichts aus. Dieser Begriff ist ins Baurecht hineingekommen, um klar zu machen, ob ich die Regeln des § 201 einhalte, sprich: Habe ich die Futtergrundlage voll und ganz drunter oder nicht. Die meisten gewerblichen Betriebe in der Tierhaltung sind – ich sage es mal – als Zweitbetriebe aus ganz normalen landwirtschaftlichen Betrieben heraus entstanden. Aber weil die Fläche nicht da war, werden sie eben so geführt. Das hat übrigens auch aus steuerlichen Konsequenzen durchaus Nachteile. Wir wollen die Flächenbindung ja erhalten; das nur zur Begründung. Die wirklichen großen Mastanlagen, die beispielsweise hier in den neuen Ländern eine Rolle spielen, unterfallen dieser Regelung im Normalfall überhaupt nicht; die unterliegen einer ganz normalen Regelung. Die Gemeinden müssen mit entsprechenden Planungen dort Vorgaben machen. Also das nur nochmal zur Klarstellung, warum wir an der Stelle so sensibel sind.

Die zweite Frage, die Verbindung des Umweltrechtes mit dem Baurecht, ist in dieser Konstruktion, wie sie jetzt vorgesehen ist, schon kurios. Wenn man auf das UVP-Gesetz rekurriert – aber lediglich als Grenzziehung – dann kann der Betrieb machen was er will. Er kann in der Umweltverträglichkeitsprüfung sogar nachweisen, dass er alles im Sinne des Umweltrechtes richtig macht und er hat trotzdem die Privilegierung nicht mehr. Das UVP-Gesetz wird lediglich genutzt, um zu sagen: Unterliegst du noch der Privilegierung oder nicht? Das heißt, es kann künftig so sein, dass er umweltrechtlich sogar den Nachweis führt: Ich könnte dort alles erfüllen, was das Umweltrecht will. Trotzdem ist die Privilegierung weg. Insofern meinen wir, ist das eine etwas schwierige Konstruktion. Und wer in das Planspiel hineinschaut – da haben ja zwei Gemeinden, Wittmund und Alling, das ein bisschen dezidiert dargelegt – kommt noch hinzu, dass sie noch nicht einmal eine planerisch

saubere absolute Grenze einziehen, sondern über die Vorprüfung schon weit unterhalb der Grenzen im UPV-Recht in der oberen Spalte 1 Werte dort festgelegt sind, die Gemeinden in eine unsichere Situation bringen. Da müssen Sie nicht nur das Bauvorhaben anschauen, sondern das gesamte Umfeld, einschließlich der Dinge, die im Umweltrecht eine große Rolle spielen: FFH-Gebiete, Seen bis hin auch zu den Denkmälern. Deshalb sagen die Gemeinden dort in dem Planspiel: Wenn ihr schon das UPV nehmt, dann nehmt es wirklich in Anspruch, um exakte vorhabenbezogene Grenzen festzulegen, damit das Baurecht auch wirklich administriert werden kann.

Übergangsregelung – ja das rührt schlicht und einfach daher, wenn man jetzt das Baurecht in dem § 35 ändern will, dann sind sehr viele Bauvorhaben in der Pipeline, wo Landwirte viel Geld investiert haben, in das Genehmigungsverfahren, einschließlich auch der umweltrechtlichen Voraussetzungen. Da haben wir die Bitte, wenn es zu einer solchen Regelung kommt, dass man im Genehmigungsverfahren die Möglichkeit schafft, dass diese Betriebe ihren Weg gehen können. Auch da will ich die Größenordnung einmal nennen. In der Landwirtschaft in Deutschland investieren wir in der Regel so 12 bis 13 Milliarden Euro pro Jahr. Davon gehen 7, manchmal jetzt aktuell 8 Milliarden Euro in die Wirtschaftsgebäude, vor allem in die Ställe und die Stallanlagen, hinein. Also das ist nicht irgendetwas. Da geht es um eine gesamte Produktionskette. Und wenn man da eingreift, dann meinen wir, dass es da Übergangsregelungen geben muss.

**Dr. Andreas Mattner** (ZIA e.V.): Zunächst möchte ich feststellen, dass wir sehr weitgehend mit den Zielen und den Regelungen der Novelle übereinstimmen. Wir finden es sehr richtig, dass Innenstadtstärkung betrieben wird und das Ganze auch noch klimagerecht. Wir haben Anmerkungen gemacht zu einigen einzelnen Themen. Sie, Herr Abgeordneter, haben mich befragt zum Thema „Baunutzungsverordnung“. Ich will anhand einiger Paragraphen etwas dazu sagen. Aus den Unterlagen, die uns vorliegen, gibt es eine Prüfbitte des Bundesrates zu den §§ 4a und 7. Da ist angedacht, um zu verdichten und den Ballungsräumen mehr Wohnraum zu schaffen, ab bestimmten Geschosshöhen einen prozentualen Anteil an Wohnnutzung festzulegen. Meine Damen und Herren, das ist gut gemeint, aber in der Praxis eigentlich unmöglich. Wir müssen das ablehnen. Wir brauchen schon ein flexibles Reagieren im Quartier. Es mag oft richtig sein, verschiedenen Nutzungen nebeneinander zu stellen. Sie übereinander zu stapeln, das muss nicht zwingend funktionieren. Es ist

besser, wenn es die Kommune mit den Entwicklern und Investoren im Einzelfall regeln kann. Wir haben hier auf Funktionalitäten, auf wirtschaftliches Bauen zu achten und eine generelle Festlegung, dass oberhalb bestimmter Geschosshöhen Umnutzungen erforderlich sind, verträgt sich nicht mit funktionalem Bauen.

Dann gibt es einen Hinweis, auch vom Bundesrat, zum § 11 Abs. 3 Satz 1 und Nr. 2. Da fordert der Bundesrat in seinem Beschluss, darüber nachzudenken, Betriebsformen um Ansammlungen mehrerer Einzelhandelsbetriebe in räumlich-funktionalem Zusammenhang zu regeln, also im Grunde mit der Tendenz, dies auch auszuschließen. Wir verstehen, was damit gemeint ist und können die Intention auch nachvollziehen. Aber wir glauben, dass der Begriff „in räumlich-funktionalem Zusammenhang“ zu Rechtsunsicherheit führen wird. Den kann man nicht gerichtsfest machen und auch in der Praxis nicht wirklich ausüben. Es ist auch so, dass man dort gegen die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes laufen würde, das gesagt hat, dass mehrere nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die baulich von einander getrennt sind, nicht zur Verkaufsfläche aufaddiert werden dürfen.

Ein ganz wichtiger Punkt ist der § 17 Abs. 2. Da geht es darum, dass man die Innenstadtentwicklung weiter verdichten können muss. Wir sind der Auffassung, dass man vielleicht jetzt schon, auf jeden Fall aber perspektivisch, da nochmal ran muss. Wir brauchen, um Wohnraum zu schaffen, insbesondere in den Ballungszentren dort mehr Flexibilität. Wenn man unsere Städte mit denen in Europa vergleicht, dann werden wir schnell feststellen, dass wir mit unserer Baunutzungsordnung an die Grenzen stoßen, um eine Verdichtung zu erreichen, die eigentlich üblich ist. Da Platz und Raum in der Stadt wertvoll ist, sind wir der Auffassung, dass wir an dieser Stelle mehr Möglichkeiten zur Verdichtung geben müssten. Es gibt auch Auffassungen, die dazu vertreten werden, dass man den § 17 in dieser Form komplett abschaffen könnte.

Dann ein technischer Hinweis: Wir glauben, dass, wenn man im § 20 Abs. 1 einen klaren bundeseinheitlichen Vollgeschoss-Begriff einführen würde, dies zu mehr Rechtsklarheit führen würde, weil es immer wieder um die Auslegung dieses Begriffes regionale, juristische und ähnliche Scharmützel geht. Und wenn wir dort Klarheit hätten, wäre das gut. Dieser Vorschlag, der auch schon mal getätigt worden ist, sollte wieder aufgenommen werden. Und nicht zuletzt finde ich, kann man sich vielleicht dann auch in einer weiteren Novelle zum Thema „Baulinien“ –

das ist der § 23 Abs. 2 Sätze 2 und 3 – nochmal damit beschäftigen, ob man dort ein wenig mehr Flexibilität reinbringen könnte. Baulinien sind oft starr und lassen auch nicht immer ausreichend Flexibilität zu, um die Vorhaben zu ermöglichen, die dringend notwendig sind, um die Stadt an der Stelle zu verdichten. Das sind unsere weitergehenden Vorschläge, Herr Vorsitzender!

**Vorsitzender:** Vielen Dank! Dann habe ich bis jetzt nur Wortmeldungen von Herrn Körber und von Frau Herlitzius. Deshalb hat Herr Körber jetzt das Wort!

**Abg. Sebastian Körber (FDP):** Ich hätte jetzt eine ähnlich Frage noch gerne angeschlossen, die Herr Mattner schon in Teilen beantwortet hat. Wir haben gerade in Ballungsräumen in bestimmten Teilmärkten in Deutschland angespannte Mietverhältnisse. Sie hatten jetzt Ihre Sicht schon dargelegt. Welche Punkte kann man hier noch zusätzlich, gerade im Bereich der Flexibilisierung, was Flächennutzungspläne, Bebauungspläne etc. angeht, vielleicht anfügen? Deshalb die Frage an Herrn Warnecke und Herrn Tschepe von der Bundesarchitektenkammer: Welche Punkte kann man aus Ihrer Sicht vielleicht hier noch weiterführend im Gesamtbereich der Bauplanungsrechtsnovelle unterbringen, um gezielt vielleicht in angespannten Mietmärkten auch hier Flexibilisierungen einzusetzen, gerade von bundesgesetzgeberischer Seite, damit Kommunen hier eine bessere und einfachere und vielleicht unbürokratischere Handhabe haben?

**Vorsitzender:** Vielen Dank! Damit beginnen wir mit Herrn Warnecke, die erste Frage!

**Dr. Kai Warnecke (Haus & Grund Deutschland):** Es gibt sicherlich eine Reihe von Maßnahmen, die man ergreifen könnte, um in den Ballungszentren – es geht ja um wenige Ballungszentren und dort um wenige Teilbereiche – den Wohnungsmarkt zu entspannen. Nachdem, was wir wahrnehmen bzw. was auch die Zahlen des Statistischen Bundesamtes zeigen, ist das Problem von Wohnraumknappheit und auch das vermeintliche Problem steigender Mieten kein Problem, das bundesweit angegangen werden muss. Das muss man einfach ganz eindeutig sagen. Das Statistische Bundesamt hat auch für das Jahr 2012 real sinkende Mieten, und zwar um 0,8 Prozent sinkende Mieten, festgestellt. Es ist das dreizehnte Jahr in Folge, mit Ausnahme des Jahres 2009, in dem die Mieten im Bundesschnitt in Deutschland gesunken sind, real. Das zeigt also, dass in der bundesweiten Betrachtung das Problem steigender Mieten eigentlich nicht existent ist. Wenn man dann noch den demographischen Wandel betrachtet – auch

nicht zu vernachlässigen – dann wird man sehen, dass wir bundesweit keine Problematik haben, dass der Wohnraum knapp wird, sondern, was wir in Deutschland haben ist in weiten Teilen ein Überangebot. Und jetzt gibt es einige wenige Bereiche – das ist nicht zu bestreiten, eben zum Beispiel in Hamburg oder auch hier in Berlin – Viertel, Quartiere, wo besonders viele Menschen hinziehen wollen. Wir sind der Auffassung, dass man dort lokal Lösungen angehen muss. Die Stadt Hamburg macht das schon. Die hat ein Bündnis einberufen. Hier versuchen Mieter, Vermieter, Eigentümer und die Stadt im Rahmen des bestehenden Rechts gezielt miteinander zu arbeiten. Das bedeutet für die Kommunen insbesondere eine Beschleunigung der Verwaltungstätigkeit im Hinblick auf zum Beispiel Baugenehmigungen. Es bedeutet ein Ausnutzen der bestehenden Mittel. Und so weit wir das von hier aus beurteilen können, scheint es in Hamburg dort erste gute Ansätze zu geben, die auch funktionieren.

Das Gegenteil dessen, was gut funktioniert – ich hatte es bereits erwähnt bei der Frage Ihrer Kollegin Müller – ist das, was man hier in Berlin sieht, dass also mit Zwang vorgegangen werden soll, also dass eben zum Beispiel durch eine Erhaltungssatzung eine Mietgrenze eingeführt werden soll, mit dem Ergebnis, dass dann auf einmal die energetische Modernisierung bzw. konkret die Wärmedämmung verboten wird. Hier sieht man, dass durch diese Zwangsmaßnahmen letztlich nichts erreicht wird. Was wir in diesen Bereichen nämlich brauchen ist, tatsächlich eine verstärkte Investition. Und das wird man mit Zwang nicht erreichen können. Vielen Dank!

**Vorsitzender:** Vielen Dank, Herr Warnecke! Herr Tschepe.

**Christfried Tschepe (BAK):** Vielen Dank! Für die Förderung der Innenentwicklung ist die Novellierung des § 17 BauGB wohl am wichtigsten. Die hier gewählte Formulierung ermöglicht es, dass viele Bebauungsplanverfahren fortgesetzt werden, die zur Zeit aus Sorge vor einem Normkontrollantrag scheitern würden, ruhen und erst wieder aufgenommen werden, wenn diese Gesetzesnovelle durch ist, da insbesondere durch das OVG Berlin-Brandenburg, inzwischen aber auch in anderen Gerichtsentscheidungen, bereits sehr strenge Maßstäbe in Bezug auf die Überschreitung der Maßobergrenzen der Bau-nutzungsverordnung angelegt wurden. Ich stimme Herrn Mattner zu. Es ist richtig, grundsätzlich über die deutschlandweiten Maßobergrenzen nachzudenken, die einheitlich von Berlin bis München einerseits und vom Oderbruch bis zum Allgäu andererseits gelten. Doch das Allerwichtigste, was jetzt auch kurzfristig erreicht

werden kann, ist die Flexibilisierung mit der von der Regierung vorgeschlagenen Novellierung des § 17, welcher mit Blick auf das konkrete Verfahren der Innenverdichtung die vielleicht wichtigste Passage im neuen Gesetzentwurf darstellt.

Eine weitere Förderung der Innenentwicklung ist sicherlich durch die Überarbeitung der Gebiets-typen der Baunutzungsverordnung zu leisten, denn im Moment steht immer noch das Tren-nungsprinzip „hier wohnen, dort Gewerbe“ dem Prinzip der „integrierten europäischen Stadt“ entgegen. Das ist aber natürlich nichts, was ganz kurzfristig geleistet werden kann. Dazu existieren erste Untersuchungen; andere sind an dem Thema dran. Die Bundesregierung hat ebenfalls in Aussicht gestellt, Entsprechendes zu tun. Sollte sich diese Diskussion noch länger hin-ziehen, gäbe es – und das ist jetzt vielleicht ein etwas verwegener Vorschlag, der aber ja immer schon mal wieder auch in der Diskussion war – natürlich eine Möglichkeit, die Koppelung – nicht dort, wo Bebauungspläne aufgestellt werden, sondern dort, wo ich mich im Gebiet des § 34 BauGB, also im unbeplanten Innenbereich be-wege – diese strenge Koppelung des unbeplanten Innenbereichs über § 34 Abs. 2 an die Baugebietstypen der Baunutzungsverord-nung zu lockern. Wenn man die lockern oder aufheben würde, wäre sehr schnell, sehr viel für eine Förderung mischgenutzter und nachver-dichteter Innenentwicklung erreicht. Dass ein solcher Bedarf besteht, sieht man am § 34 Abs. 3a BauGB, welcher auch noch einmal novelliert wird wodurch im Grunde genommen rechtssys-tematisch etwas Problematisches entsteht. Es wird etwas, das eigentlich nicht zulässig ist, für zulässig erklärt. Das ist eine Krücke, die deutlich macht, dass hier Novellierungsbedarf in § 34 BauGB besteht.

**Vorsitzender:** Vielen Dank! Damit kommen wir zur Kollegin Herlitzius. Als nächstes haben sich Herr Hacker und Kollegin Bluhm gemeldet. Da-nach nehme ich auch schon Meldungen für die dritte Runde entgegen!

**Abg. Bettina Herlitzius (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN):** Herr Vorsitzender, meine Damen und Herren. Ich habe nochmal jeweils eine Frage an Herrn von Lojewski vom Deutschen Städtetag und an Herrn Tschepe von der Bundesarchitek-tenkammer. Noch einmal die Frage an Sie: Sind die Regelungen, die wir jetzt hier in der Novelle bezüglich des § 35 BauGB Außenbereich vor-liegen haben, aber auch bezüglich Kindertages-stätten, wirklich so, dass sie den Kommunen zukünftig eine Rechtsicherheit bieten? Oder bekommen wir mit der Novellierung nicht wieder

jene Problematik, dass letztendlich die Gerichte Bauentscheidungen treffen?

**Vorsitzender:** Vielen Dank! Herr von Lojewski, Sie haben das Wort!

**Hilmar von Lojewski** (BVkom): Herr Vorsitzender, Frau Herlitzius, bezogen auf den § 35 BauGB pflichten wir der Erwidern der Bundesregierung zu den Vorschlägen des Bundesrates in vollem Umfang bei. Wir empfinden das als den richtigen Weg, den Außenbereich zu schützen. Es ist ein gutes Instrument, die Umweltverträglichkeitsprüfung hierbei auch als Maßstab einzuführen und wir glauben, dass dies einen längst überfälligen Schritt darstellt, um dieser Entwicklung im Außenbereich Rechnung zu tragen. Zudem werden darüber auch die Gemeinden gestärkt, dort, wo im Außenbereich diese Art von landwirtschaftlichen Betrieben oder großen Tierhaltungsanlagen gewollt sind, zu ermöglichen, auf das übliche Instrumentarium der Bauleitplanung zurückzugreifen. Das bedeutet ja nicht, dass es dieses in bestimmten Städten nicht mehr gibt. Wenn eine Stadt sich mit diesen Betrieben identifiziert und die Planungsziele so formuliert, dass sie diese Anlagen ermöglichen will, dann kann sie das in Zukunft tun – nötigenfalls auch über ein Planverfahren. Insofern halten wir das dosierte Zurückfahren der Privilegierung auch für einen richtigen Schritt.

Bezogen auf Ihre Frage nach den Kitas, Frau Herlitzius: Bis die Richterin oder der Richter gesprochen hat, gibt es nie Rechtssicherheit. Insofern stimme ich Herrn Prof. Walter auch gerne zu. Wir wollen die Flexibilisierung in den reinen Wohngebieten. Und in der Planungspraxis ist es natürlich überhaupt nicht nachvollziehbar zu prüfen, ob denn die dortigen Kinder nun aus dem weiteren Umfeld kommen oder nicht. Das ist inzwischen – sei es durch Gutscheinsysteme, sei es aber auch durch die stadtweit erforderliche Zuweisung in der U3-Betreuung – einfach nicht mehr praxisgerecht. Insofern muss womöglich das Risiko der Auswirkungen des Rückwirkungsverbots auch in Kauf genommen werden, wenn man hier auch eine gebietsoffene Regelung haben will, das heißt, wenn man in reinen Wohngebieten allgemein Kindertagesstätten für zulässig erklären möchte, unabhängig davon, wo die Kinder herkommen. Ich kann mir wirklich nicht vorstellen, wie das laufen soll, wer kontrollieren soll, wo die Kinder dann herkommen. Weder die Kitaleiterinnen und -leiter können das kontrollieren, noch die Bauaufsichtsämter. Insofern, denke ich, muss man dieses Risiko eingehen und den Weg so beschreiten. Eine Öffnung ist richtig und wichtig, um jetzt auch eine Signalwirkung zu geben, denn nachdem sich ja nun die Recht-

sprechung emissionschutzrechtlich deutlich geäußert hat, muss planungsrechtlich auch nachgezogen werden.

**Vorsitzender:** Vielen Dank! Als Nächstes, Herr Tschepe!

**Christfried Tschepe** (BAK): Dankeschön! Die Regelungen im § 35 BauGB zum Außenbereich sind bereits in den letzten Novellen so aufgeweicht worden, dass der Schutz des Außenbereiches mit den heutigen Regelungen des § 35 BauGB schon an vielen Stellen gefährdet ist bzw. für viele Kommunen, insbesondere im ländlichen Raum, kaum noch rechtsicher zu handhaben ist, also insbesondere ab § 35 Abs. 3 bis 6 BauGB – die Außenbereichssatzung – stellt viele Bauordnungsämter, insbesondere im ländlichen Raum und in kleineren Kommunen vor große Probleme. Da gehen die jetzigen Novellierungsvorschläge in eine richtige Richtung, setzen aber tatsächlich nur an wenigen Punkten an.

Bei einer grundlegenden Überarbeitung wäre es sinnvoll, hier noch einmal ganz grundsätzlich anzusetzen. Einerseits muss gefragt werden, wie weit mit dem jetzigen § 35 BauGB überhaupt noch das Ziel „Schutz des Außenbereichs“ gewährleistet wird. Zum Zweiten: wie kann dieses zukünftig rechtsicherer angewendet werden? Man sieht es auch an den vielen Rechtsstreitigkeiten, die es zu diesem Thema gibt. In der zweiten Frage, dem Thema Kindertagesstätten, kann ich mich nur Herrn Prof. Walter und Herrn von Lojewski anschließen. Der momentane Vorschlag des Gebietsbezuges ist problematisch und schafft Potenzial für Rechtsstreitigkeiten. Man darf hier nicht so sehr die Bebauungspläne im Blick haben. Es ist ja im Planspiel auch deutlich geworden, dass das reine Wohngebiet durch Bebauungspläne fast gar nicht mehr festgesetzt wird. Aber ganz wichtig ist diese Regelung der Baunutzungsverordnung für das faktische reine Wohngebiet, damit ich eben in den überwiegenden ungeplanten Gebieten, die als reines Wohngebiet eingestuft werden, die Möglichkeit habe, Kindertagesstätten einzurichten. Der Gebietsbezug ist ein ganz großes Hindernis und sollte nach unserer Auffassung eindeutig gestrichen werden.

**Vorsitzender:** Vielen Dank! Als Nächster Kollege Hacker!

**Abg. Hans-Joachim Hacker** (SPD): Vielen Dank, Herr Vorsitzender! Ich habe zwei Fragen, jeweils eine Frage an Herrn Prof. Walter und eine Frage an Herrn von Lojewski. Ich fange an mit Herrn von Lojewski zum Thema § 24 BauGB, also dem allgemeinen Vorkaufsrecht. Sind Sie

der Meinung, dass die geltenden Regelungen im § 24 BauGB für die Kommunen im Sinne einer steuernden Einflussnahme auf die Stärkung der Innenstädte ausreichen? Ich meine das insbesondere auf den § 24 Abs. 2 BauGB bezogen, wo gegenwärtig geregelt ist, dass der Gemeinde das Vorkaufsrecht beim Kauf von Rechten nach dem Wohneigentumsgesetz oder den Erbbau-rechten nicht zusteht.

Meine Frage an Herrn Prof. Walter: Wir haben ja eine jahrelange Diskussion zum Thema Spielhallenregulierung, in Berlin, aber auch in anderen Städten. Hamburg ist da sicherlich auch ein Beispiel. Diese Diskussion greift die Bundesregierung auf mit dem Vorschlag, dass jetzt eine Regelung zu Vergnügungsstätten „in städtebaulich nachteiliger Häufung“ in das Baugesetzbuch eingeführt werden soll – siehe hierzu § 9 BauGB – zwei Begriffe, die nicht so eindeutig im rechtlichen Sinne sind. Deswegen meine Frage: Kann die Praxis in den Kommunen mit diesen beiden Begriffen umgehen? Ausgehend von der Diskussion um die Spielhallen erfasst man mit dem Begriff Vergnügungsstätten im Grunde genommen jetzt auch Etablissements wie Bordelle oder bordellähnliche Einrichtungen? Und wie sehen Sie den zweiten Rechtsbegriff „städtebaulich bedenkliche Häufung“? Ist der Vorschlag, der jetzt in der Novelle enthalten ist, sachgerecht und würden die Kommunen einen solchen Vorschlag mittragen, der ja ganz offensichtlich und gewollt über das Thema Spielhallen hinausgeht?

**Vorsitzender:** Vielen Dank! Herr von Lojewski, Sie haben das Wort!

**Hilmar von Lojewski (BVkom):** Herr Vorsitzender! Herr Abgeordneter, Sie greifen ja eine Regelung auf, die wahrscheinlich nicht so sonderlich im Vordergrund steht und mit Sicherheit auch zu Widerspruch bei den Kollegen von Haus & Grund führt. Aber wir, die kommunalen Spitzenverbände, befürworten in der Tat den Vorschlag des Bundesrates, das Vorkaufsrecht dahingehend zu erweitern, dass auch im Wohnungseigentumsrecht, also für sogenannte WEG-Wohnungen, das Vorkaufsrecht ausüben zu können. Daher würden wir es auch begrüßen, wenn die Regelung des § 24 Abs. 2 BauGB gestrichen würde. Warum tun wir das? Wir glauben, dass damit auch ein Teilbeitrag zur Bewältigung der vorhin schon erwähnten Schrottimmobiliensproblematik geleistet werden kann und bieten auch gleich noch eine Differenzierungsmöglichkeit an. Um das nicht pauschal wirken zu lassen könnten wir uns vorstellen, dass es für eine solche Regelung der Erweiterung des Vorkaufsrechts entweder einer Satzung nach § 25 BauGB bedarf, also das besondere Vorkaufsrecht begründet wird oder/und diese

Regelung in Erhaltungssatzungsgebieten nach § 172 BauGB wirken sollte. Das wäre dann eine sehr differenzierte Einwirkungsmöglichkeit. Wir haben doch Evidenz in einer Reihe von Städten, wo es seitens der Stadt möglich gewesen wäre, zuzugreifen und Restwohnungen aufzukaufen, um sich in das Gesamteigentum einer solchen Schrottimmobilie zu versetzen. Dann könnte man auch entsprechend mit ihr umgehen, also sie wiederum dem Markt zuführen oder sie abreißen. Das wäre ein durchaus gangbarer Weg. Daher: Unterstützung seitens der kommunalen Spitzenverbände für diesen Vorschlag des Bundesrates.

**Vorsitzender:** Vielen Dank! Herr Walter, Sie haben das Wort!

**Prof. Jörn Walter** (Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Hamburg): Zur Frage der Änderung der Thematik um die Vergnügungsstätten unterstütze ich im Grunde den Vorschlag der Bundesregierung. Man muss wissen, dass es zum Teil auch auf den Wunsch der Kommunen zurückgeht, den Begriff der Vergnügungsstätte zu verwenden. Das hat den Hintergrund, dass die Lage natürlich in den einzelnen Städten auch etwas unterschiedlich ist. Allgemein kann man sagen, dass sehr viele in Teilbereichen mit den Spielhallen Probleme haben. Insoweit ist es das virulenteste Thema, das tatsächlich heute zu bekämpfen ist. Deswegen auch der ursprüngliche Gedanke, sich auf das Spielhallenthema zu beschränken. Es gibt aber eben auch eine Reihe von Kommunen, die mit der Frage Bordelle und Neusortierung in den Städten zu tun haben – mal unabhängig von der Frage, wie sich das langfristig weiter entwickelt, weil ich eigentlich die These vertrete: Das geht zurück; das hat mit vielen anderen Umständen zu tun.

Zum Kern zurück: Wir glauben, dass man mit dem Begriff der Vergnügungsstätte eigentlich auf dem richtigen Weg ist. Der Begriff der Vergnügungsstätte ist auch nicht ganz neu, immerhin gibt es dazu auch eine Reihe von Gerichtsentscheidungen. Ich glaube, mit diesem Begriff kann man eigentlich vernünftig weiter umgehen und insoweit würden wir oder ich an dieser Stelle auch den Vorschlag unterstützen, wie er hier eingebracht ist, da er den Kommunen einen etwas größeren Spielraum gibt bei der Frage, welches Problem sie dann mit dieser Präzisierung lösen wollen.

**Vorsitzender:** Vielen Dank! Kollegin Bluhm!

**Abg. Heidrun Bluhm (DIE LINKE.):** Danke Herr Vorsitzender! Ich habe eine Frage an zwei Sachverständige, einmal an Herrn Mattner und einmal an Herrn von Lojewski. Sie haben in ihrer

Stellungnahme – zumindest Herr Mattner – begrüßt, dass die Akzeptanz von Stadt und Projektentwicklung durch Bürgerbeteiligung gefördert werden soll. Und Sie begrüßen ebenfalls die Neuaufnahme des Begriffs „Mediation“ im § 4b BauGB. Meine Frage an sie beide ist: Reicht die Novellierung an dieser Stelle aus oder gibt es aus Ihrer Sicht jeweils weitere, bessere Möglichkeiten der Regelung, sodass die Bürgerbeteiligung, insbesondere bei Großprojekten, bei denen wir wissen, dass wir ja Akzeptanzprobleme haben, wenn sie sich in der Entwicklung auch über viele Jahre hinziehen, weitergehend geregelt werden sollte?

**Vorsitzender:** Vielen Dank! Herr Mattner!

**Dr. Andreas Mattner (ZIA):** Herr Vorsitzender! Frau Abgeordnete, wir bewegen uns hier natürlich in einem Feld, in dem es vor allen Dingen um die Anwendung von Vorschriften und Verfahren geht, weniger um das Erfordernis von Neuregelungen. Es ist Vieles geregelt in diesem Zusammenhang. Wir fänden es allerdings unterstützenswert, dass eine solche Mediation auch durch Dritte getätigt werden kann. Im Zeitalter von *social media* existiert ja inzwischen ein ganzes Feld, das sich mit sehr viel Professionalität um die Durchführbarkeit solcher Verfahren kümmert, z.B. besondere Plattformen, die sich mit solchen Projekten beschäftigen. Wir finden es schon richtig, dass Dritte, vielleicht sogar Firmen, die sich darauf spezialisieren, dies durchführen können, um das auch als Angebot an die Kommune zu geben. Die Kommune wäre sonst in der Verpflichtung, sich selbst mit solchen technischen Möglichkeiten zu beschäftigen.

Ich habe bereits gesehen, dass die eine oder andere Kommune hierfür Spezialisten einstellt, die im Bereich von IT und *social media* bewandert sind. Das hat den Nachteil, dass man dafür natürlich Gelder zur Verfügung stellen muss, übermorgen die Technik schon wieder anders ist und das zu Ausgaben bei den Kommunen führt, die vielleicht gar nicht nötig sind. Wir glauben, dass es genug Regelungsmaterie dazu gibt. Es ist wichtig, sehr frühzeitig die Bürger einzubinden. Es ist nur eine Frage der Anwendung, das ist sehr professionell zu machen. Da gibt es viele gute Dinge, die sich die Kommunen schon ausgedacht haben, um in den vielfältigsten Formen die Bürger rechtzeitig an der Plandiskussion zu beteiligen. Wenn wir meinen, man muss sich den modernen Herausforderungen stellen – ich habe ja die *social medias* erwähnt – dann kann das auch durch die Begleitung von Dritten erfolgen und professionell gemacht werden.

**Vorsitzender:** Vielen Dank, Herr Mattner! Herr von Lojewski!

**Hilmar von Lojewski (BVkom):** Herr Vorsitzender, Frau Bluhm, wir glauben nicht unbedingt, dass das zu einer Qualitätssteigerung beitragen wird. Vor allem müssen wir uns vor Augen führen, dass daraus nicht die falschen Schlüsse gezogen werden, denn – Mediation hin oder her – am Ende des Tages hat der Rat der Gemeinde oder einer Stadt zu entscheiden und das Abwägungsergebnis zu würdigen. Man kann durchaus die Gefahr sehen, dass ein solches Mediationsergebnis 1:1 übernommen wird und man es sich mit der Abwägungsentscheidung in Ratsentscheidungen damit etwas leichter macht. Das wäre dann in der Tat rechtsfehlerhaft. Insofern wird aus unserer Sicht da schon auch ein Weg eröffnet, der auch an dem Grundgerüst der Abwägung zu rütteln versucht. Der Begriff der Mediation ist ja, wie Sie wissen, dem Zivilrecht entlehnt. Hierbei werden gerichtliche Verfahren auf dem Wege der Mediation zu einem schiedlichen Abschluss gebracht. Da ist es ja so, dass die Richterin oder der Richter dieses Mediationsergebnis festhält und für beide Seiten für verbindlich erklärt. In der Abwägung ist dies aber nicht der Fall. Hier hat der Stadt- bzw. Gemeinderat unverändert darüber zu entscheiden. Insofern ist uns wichtig, dass es dazu eine sehr deutliche Klarstellung in der Begründung des Gesetzes gibt, sollte man jetzt diesen Weg gehen wollen. Denn eine Bindungswirkung des Mediationsergebnisses ist nicht gleichbedeutend mit einer Abwägungsentscheidung des Stadtrates. Das Mediationsergebnis kann gleichwohl eingebracht werden, aber es kann und wird womöglich im Stadtrat modifiziert werden müssen. Deshalb warnen wir davor, mit diesem Begriff Augenwischerei zu betreiben. Die Abwägungsarbeit und die Abwägungsentscheidung ist nach wie vor eine gemeindliche Tätigkeit.

**Vorsitzender:** Vielen Dank! Als nächstes ist der Kollege Götz dran. Ich habe an Meldungen, nach dem Kollegen Götz, Kollegin Müller, Kollegin Wagner, Kollege Döring, Kollege Hacker und Kollegin Bluhm und dann nochmal Kollegin Herlitzius und Kollege Jarzombek. Kollege Götz!

**Abg. Peter Götz (CDU/CSU):** Vielen Dank, Herr Vorsitzender! Ich hätte nochmal eine Frage an den ZIA. Sie haben in Ihrer Stellungnahme angeregt, Herr Dr. Mattner, dass Markttransparenz und Marktbeobachtung eine größere Rolle spielen sollten. Da würde uns interessieren, wie Sie sich das vorstellen vor dem Hintergrund dessen, dass wir auch das Ziel haben, ein Stück weit Bürokratie abzubauen und Kosten zu reduzieren. Könnten Sie da vielleicht noch etwas konkreter werden?

Eine zweite Frage hätte ich an Herrn Strauss. Der Deutsche Bauernverband geht in seiner Stellungnahme – und Herr Dr. Born hat dies ja vorhin auch in seinen Ausführungen zum Ausdruck gebracht – davon aus, dass der § 1a BauGB, wo eine Verstärkung der Innenentwicklung eine wichtige Rolle spielt, nicht deutlich genug ist, also als Soll-Bestimmung nicht ausreiche, so habe ich Sie verstanden, Sie hätten hier gerne eine verpflichtende Regelung in Richtung eines Leerstandsbrachflächenkatasters als zwingendem Kriterium. Mich würde interessieren, ob dies bereits bei den Planspielgemeinden eine Rolle gespielt hat? Wenn ja, wie? Und wie ist Ihre Beurteilung zur Aufnahme weiterer Kriterien ins Baugesetzbuch, die dazu führen, dass die Kommunen gezwungen werden, Baulückenkataster oder Leerstandskataster oder solche Dinge zu erstellen?

**Vorsitzender:** Vielen Dank! Herr Mattner!

**Dr. Andreas Mattner (ZIA):** Herr Vorsitzender, Herr Abgeordneter, wir wollen bestimmt nicht in den Geruch geraten, hier noch mehr Bürokratie zu verursachen, das liegt uns fern. Nur haben wir es natürlich schon mit einem Problem zu tun, von dem wir meinen, dass man am Anfang etwas machen muss, um nachher größeren Aufwand zu vermeiden. Insofern sehen wir es sogar als einen Beitrag zum Bürokratieabbau, wenn wir nach mehr Markttransparenz verlangen. Wenn man heutzutage in der Stadtentwicklung vernünftige Entscheidungen treffen will, dann braucht man einfach mehr Daten und Fakten. Und es liegen einfach zu wenig vor. Wir haben ja heute schon immer wieder etwas über das Thema Mietenentwicklung – direkt oder mittelbar in den Stellungnahmen – gehört. Hätte man rechtzeitig eine vernünftige Datenbasis gehabt, dann wären wir in den großen Ballungszentren nicht in diese Situation gekommen. Ich komme selbst auch aus Hamburg. Ich weiß, dass ich zwei Jahre bevor diese große Diskussion losging schon davor gewarnt habe, dass wir wieder in einen Engpass laufen und Wohnungsnot haben werden. Unisono waren alle unserer städtischen Wohnungsgesellschaften und Behörden der Auffassung, dass dies nicht passieren wird – und es ist doch passiert. Warum? Weil wir keine vernünftige Datengrundlage hatten. Es gibt eine Art Benchmarking, das von einer großen Firma namens Jones Lang LaSalle herausgegeben wird, wo man einschätzt, wo Deutschland in Sachen Markttransparenz international steht. Dort rangieren wir auf Platz 12, ganz weit hinten, gegenüber anderen Immobilienmärkten, die dort bessere Fakten sammeln. Wenn man verantwortlich handeln will, braucht man also Informationen über Mietenentwicklungen und über Kaufpreise und vieles mehr. Das hilft nicht nur

dem Staat, um vernünftig zu handeln, sondern ebenso den Investoren, denn sie brauchen natürlich auch vernünftige Investitionsgrundlagen oder Entscheidungsgrundlagen für ihre Investitionen, da sie sonst auch ihre Mittel fehlallokieren. Man kann das regeln. Wir haben zu einigen Details – damit will ich Sie hier nicht aufhalten – Vorschläge gemacht. Das betrifft die §§ 195 und 197 BauGB. Der entscheidende Ansatz ist aber, erst einmal den Grundsatz festzuhalten. Das betrifft den § 198 BauGB und kommt übrigens auch als Anregung vom Bundesrat. Da heißt es, dass die Gutachterausschüsse und die oberen Gutachterausschüsse, die bundesweite Grundstückstransparenz fördern sollen – also im Grunde einen Appell, in diese Vorschrift hineinzugehen, um das zu regeln. Das Know-how ist in den Gutachterausschüssen vorhanden. Man muss es nur regeln, um das zu tun. Man wird dann dort eine Stelle brauchen, die die Daten und Fakten sammelt. Das wird nochmal Aufwand bedeuten und auch ein bisschen Geld kosten. Wir haben Informationen, dass der Betrag irgendwo im fünfstelligen Bereich liegen sollte, um diese Stelle zu schaffen, die diese Fakten und Daten sammelt. Aber es hilft, um am Ende der Kette Millionen zu sparen.

**Vorsitzender:** Vielen Dank! Als nächster, Herr Strauss.

**Wolf-Christian Strauss (Difu):** Vielen Dank für die Einladung. Ich vertrete Herrn Dr. Bunzel, der eigentlich eingeladen war, aber gestern kurzfristig erkrankt ist und mich gebeten hat, ihn zu vertreten. Zur Frage des § 1a BauGB: Generell haben die Planspielkommunen mitgeteilt, dass das Ziel der Innenentwicklung einhellig geteilt wird. Das entspricht in der Regel auch den Zielen, die die Kommunen ohnehin bereits in ihrem Handeln verfolgen.

Die Fragen der Sollbestimmung und eines Leerstandskatasters werden allerdings etwas unterschiedlich gesehen. Da muss zwischen den Kommunengrößen unterschieden werden. Die eher größeren Kommunen im Planspiel haben darin keine größeren Probleme gesehen, da sie solche Instrumente in der einen oder anderen Form bereits nutzen oder im Zuge der Aufstellung von Flächennutzungsplänen etwas erstellt haben, was sie für fortschreibungsfähig halten. Teilweise wird es kontinuierlich betrieben. Die kleineren Kommunen im Planspiel, also die sehr kleinen Kommunen wie Witmund und Alling, sahen es etwas kritischer, weil dort im Zweifel auch bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans solche Dinge nicht entwickelt worden sind und nicht vorliegen. Dort wird eingeschätzt, dass es unter Umständen sehr arbeitsintensiv und kostenintensiv sein könnte, etwas Derartiges



kontinuierlich zu pflegen, also auch bei einem bestehenden Flächennutzungsplan. Wenn man jetzt einen B-Plan neu aufstellt, müsste es dann neu angelegt werden. Allerdings waren die Diskussionen nicht einhellig und es gab auch die Bitte, im Zweifel im Einführungserlass nochmal etwas auszulegen, wie weitreichend diese Soll-Bestimmung ist.

Ein weiterer Punkt, der von den kleinen Gemeinden aufgebracht wurde, war das Stichwort „Verfügbarkeit von Mindernutzung“. Also die Frage eines Potenzialflächenkatasters – nicht richtiger Leerstand, aber Potenzialflächen, wo vielleicht eine Brache ist oder gar noch eine „Schrottimmobilie“ drauf steht. Es ist ungeklärt, inwieweit diese Mindernutzungen tatsächlich erreichbar sind. Also stehen sie überhaupt zur Verfügung? Werden sie liegengelassen aus persönlichen Erb- oder sonstigen Gründen? Kann man bestimmte Flächen überhaupt als freies Potenzial bewerten? Danke!

**Vorsitzender:** Vielen Dank! Als Nächstes, Kollegin Müller.

**Abg. Petra Müller (FDP):** Es reizt mich ja jetzt schon fast, etwas zu den Katastern zu sagen. Aber ich bin ja kein Gutachter. Ich hätte eine Frage an Herrn Dr. Mattner. Sie werden gerade viel gefordert. Sind Sie der Meinung, dass der vorliegende Gesetzentwurf dem demographischen Wandel der Flächeninanspruchnahme – wie ich das eben schon ausgeführt habe –, also der Zersiedelung, ausreichend gerecht wird? Zweite Frage: „Schrottimobilien“. Diesmal nicht Dr. Warnecke. Würden Sie den Rückbau von „Schrottimobilien“ und die Bewertung und dabei die Inanspruchnahme des Eigentümers auf Höhe des Wertgutachtens des Grundstücks als ausreichend erachten? Beide Fragen an Herrn Dr. Mattner.

**Dr. Andreas Mattner (ZIA):** Herr Vorsitzender, Frau Abgeordnete! Bezogen auf den Außenbereich würde ich gerne noch anfügen, dass man das Kind nicht mit dem Bade ausschütten sollte, um dieses Bild zu bemühen. Aber wir finden es richtig, dass der Innenstadtbereich gestärkt wird. Im Außenbereich sollte es bei einer Sollvorschrift – so wie es auch angedacht ist – bleiben, denn wir haben natürlich auch bereits vorhandene Entwicklungen zu berücksichtigen. Ich möchte da etwa die Logistikansiedlung nennen, die nicht nur da ist, sondern auch künftig noch da sein muss. Wir leben in Deutschland in einer Industrie- und Handelsgesellschaft. Wenn wir im Außenbereich Restriktionen vorsehen würden, die etwa Ansiedlung von Logistik-Hubs und ähnlichen Dingen nicht mehr möglich machen, dann hätten wir ein Riesenproblem, weil wir dort die

Wirtschaft empfindlich treffen würden. Etwas Ähnliches gilt ja auch für große Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsortimenten. Diese werden nicht immer in die Stadt passen; das ist leider nun mal so. Unser Beispiel in Hamburg mit einem IKEA in der Innenstadt, lieber Prof. Walter, wird leider die große Ausnahme bleiben. Wir brauchen auch Flächen draußen, um Möbel und ähnliche Sortimente abdecken zu können.

Außerdem bleibt noch die Frage: Wie geht man eigentlich – auch das ist uns ein Herzensanliegen – mit vorhandenen Systemen um, die den heutigen Maßstäben, die Sie sich jetzt zu Recht setzen – die grüne Wiese zurückzudrängen und die Innenstadt zu stärken – vielleicht widersprechen würden, aber dennoch da sind. Es sind in den letzten Jahrzehnten sehr große Ansiedlungen auf der grünen Wiese erfolgt, welche einen riesigen volkswirtschaftlichen Wert haben. Diese beherbergen eine Fülle von Arbeitsplätzen und nehmen wichtige Versorgungsfunktionen wahr. Man kann diese Ansiedlungen natürlich nicht einfach „wegrasieren“, sondern muss eine Lösung finden, um sie weiter aufrecht zu erhalten und zumindest in Teilen weiterentwickeln zu können, ohne sie vielleicht zu vergrößern.

Beim Thema „Schrottimobilien“ ist, glaube ich, fast alles gesagt worden. Ich kann nur noch hinzufügen, welcher Meinung ich bin. Ich glaube, besonders gut hat es Prof. Walter herausgearbeitet, bei den beiden Linien, die jetzt inzwischen durch ihr Zusammenspiel vertreten wurden. Also ich würde der anderen Linie folgen wollen und an dem Punkt den Weg über eine – jetzt sage ich es zwar als Immobilienvertreter, nehme es aber nicht so gern in den Mund – Wertabschöpfung versuchen. Das Thema „Schrottimobilien“ ist eine schwierig zu lösende Aufgabe; das ist, glaube ich, heute schon deutlich geworden. Sie wissen, dass die entsprechenden Herrschaften oft gar nicht mehr auffindbar sind. Oder sie sind vielleicht gar nicht mehr wirtschaftlich in der Lage, das zu tun. Wie gehen wir damit um? Hinsichtlich des anderen Weges, den Prof. Walter herausgearbeitet hat, habe ich auch verfassungsrechtliche Bedenken, so wie es vom Grundeigentümerverband gesagt wurde. Ich glaube nicht, dass das gerichtlich haltbar wäre, sie einfach schlicht in Anspruch zu nehmen. Deswegen ist der Weg, bei der Wertsteigerung anzusetzen, die in der Regel damit verbunden sein müsste, und eine Abschöpfung vorzunehmen, das, was gerade wahrscheinlich eigentumsrechtlich vertretbar ist.

**Abg. Daniela Wagner (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN):** Ich habe zwei Fragen. Eine an Herrn von Lojewski und eine weitere an Herrn

Tschepe. An Herrn von Lojewski möchte ich eine Frage richten, die jetzt auch an das anknüpft, was Herr Dr. Mattner gerade gesagt hat, also die Paragraphen im BauGB, welche sich auf verwahrloste Immobilien bzw. „Schrottimmobilien“ beziehen, also deren Rückbau und Entsiegelung, aber auch zum Beispiel Sanierungspflichten und die Frage der Beteiligung der Eigentümer. Finden Sie die Möglichkeiten, welche den Kommunen dabei an die Hand gegeben werden, ausreichend? Und sehen Sie die Möglichkeit der Eigentümer, sich zu entziehen, als angemessen an oder als zu ausgeprägt?

Die Frage an Herrn Tschepe bezieht sich auf den § 17 in Verbindung mit § 34 BauGB, also die erleichterte Nachverdichtung und die Regelung im § 34, die jetzt verändert werden soll, dass sich An- und Umbauten von zulässig errichteten Gebäuden künftig nicht mehr an die umgebende Bebauung anpassen müssen. Das Ganze zielt ja darauf, im unbeplanten Innenbereich mehr Wohnraum zu schaffen und eine Nachverdichtung zuzulassen. Es birgt aber natürlich auch ein Risiko. Deshalb möchte ich Sie als Architekten fragen, wie Sie es einschätzen, dass sich ganze Stadtteile völlig verändern, ihren Charakter komplett verlieren und dass das Bauamt künftig nur noch sehr bescheidene Möglichkeiten hat, dahingehend einzugreifen, dass der Stadtteil in sich noch einigermaßen ansprechend und homogen aussieht – sagen wir das mal so.

**Vorsitzender:** Vielen Dank, Kollegin Wagner. Herr von Lojewski, Sie haben das Wort.

**Hilmar von Lojewski (BVkom):** Wir sind ausgesprochen davon angetan, dass der Bundesrat auf der Basis des Regierungsentwurfs einen weitergehenden Vorschlag entwickelt hat. Dieser Vorschlag kam, aus einer unserer Mitgliedstädte, der Hansestadt Bremen. Und wir halten es, wenn man dieses Instrument bewähren will, für die Kommunen für unabweisbar, die Eigentümer heranzuziehen. Der springende Punkt ist ja: was ist verfassungskonform und was wäre nicht mehr verfassungskonform? Die Zielrichtung des Bundesratsvorschlags, die Eigentümer mit heranzuziehen, unterstützen wir in vollem Umfang und sähen ihn gerne auch weiter verfolgt. Wir sind da, ähnlich wie bei der vorhin auftauchenden Frage der Rückwirkungsthematik bei den reinen Wohngebieten und den Kindertagesstätten, immer im Dilemma mit der Rechtsprechung. Selbst die Gesetzgeber wissen nicht im Vorhinein, was vor Gericht passieren wird. Aber wir sind der Auffassung, dass es durchaus auch den Rückbezug – so wie Prof. Walter es aufgetan hat – zu vergleichbaren Fallgestaltungen gibt. Die Grenze zur Enteignung dürfte weitaus weiter gespannt sein als das, was da an Verkehrswert

vorhanden ist und was bei solcher Art von vernachlässigten Immobilien noch an Restwert vorhanden ist – ob es nun die Differenz der Wertsteigerung ist oder der Verkehrswert des Grundstücks selber. Wir wünschen uns aus kommunaler Sicht natürlich das Optimum. Wenn die Stoßrichtung klar ist, wird man sich womöglich auch auf einen Kompromiss einlassen können. Aber wichtig ist uns, dass dieses Instrument bewehrt wird. Das war es bisher – die Fallzahlen haben es gezeigt – nicht. Bewehrung bedeutet eben auch ein Wiedereinspielen der Kosten für die Gemeinde im größtmöglichen Umfang.

**Christfried Tschepe (BAK):** Zum § 17 Baunutzungsverordnung hatte ich vorhin bereits ausgeführt, dass es in jedem Fall ein Schritt in die richtige Richtung ist und es wäre sinnvoll, dann in einer weiteren grundlegenden BauNVO-Novellierung die Maßobergrenzen, so wie sie heute deutschlandweit einheitlich geregelt sind, in Frage zu stellen. Diese sind heute so nur noch schwer zu vermitteln. Zum Thema des § 34 müssen zwei Aspekte beachtet werden. Das eine – was ich vorhin mal so in den Raum geworfen hatte, was jetzt sicherlich keine ganz schnelle Geschichte darstellt – ist: die Nutzungsmischung. Sich eben von den Baugebietstypen der Baunutzungsverordnung zu lösen, indem man möglicherweise auf den § 34 Abs. 2 – den es ja auch nicht von Anfang an gab – verzichtet, und das Thema „einfügen“ wirklich nur am § 34 Absatz 1 orientiert, ohne dass man einen Bezug zu den Baugebietstypen in § 34 Abs. 2 herstellt.

Der § 34 Abs. 3a BauGB, den es ja zwischenzeitlich schon mal nicht gab, weil man rechtliche Bedenken hatte, dass etwas für zulässig erklärt wird, was sich eigentlich nicht einfügt, also eigentlich nicht zulässig ist, der dann aber aufgrund bestimmter Wünsche aus der Praxis wieder eingeführt wurde und nun jetzt nochmal erweitert wird. Dieser zielt ja nun vor allem oder ausschließlich auf den Absatz 1 und nicht auf die Nutzungsmischung ab. Für die Nutzungsmischung hilft er uns nur insofern, als dass er eine vorhandene Nutzungsmischung im Bestand sichert oder aber erleichtert. Es ist sicherlich denkbar, dass von der vorsichtigen Formulierung vom Erfordernis des Einfügens im Einzelfall abgewichen werden kann und er die Verantwortung weitgehend in die Hand der Kommunen legt. Da vertraue ich mal auf die Kolleginnen und Kollegen in den örtlichen Ämtern, dass sie da so sorgfältig und angemessen mit umgehen, dass das auch städtebaulich vertretbar ist. Auch da hoffe ich, dass städtebauliche Ausreißer, wenn das vernünftig angewendet wird, so nicht passieren. Aber eine letzte Sicherheit haben wir natürlich nicht und es bleibt natürlich der Makel,

dass dieser Absatz 3a eigentlich rechtssystematisch problematisch ist, da er eine Regelung, die eindeutig ist, praktisch hinten herum wieder aufweicht. Das könnte unter bestimmten Umständen immer mal angegriffen werden.

Eine letzte Anmerkung, nur weil Sie mich als Architekt angesprochen haben: Ich bin hier zwar als Vertreter der Bundesarchitektenkammer, bin aber von Hause aus Stadtplaner. Die Hessen habe es schön gelöst: In Hessen heißt es „Architekten- und Stadtplanerkammer“. Dies macht deutlich, dass beide Berufsrichtungen vertreten sind.

**Abg. Patrick Döring (FDP):** Ich möchte eine Bemerkung machen und dann eine Frage stellen. Zu der Diskussion um das gewerbliche Spiel erlaube ich mir den Hinweis, dass in einem anderen Ressort der Bundesregierung die Spielverordnung derzeit novelliert wird und die Genehmigungsvoraussetzungen für gewerbliches Spiel doch deutlich verändert werden können, sodass sich das automatisch auch auf die An siedlungsdichte auswirken wird. Man muss eben auch aufpassen, dass man nicht alle Probleme über das Baurecht zu lösen versucht. Ich habe aber eine Frage an Herrn Dr. Warnecke und Herrn Dr. Mattner zu einem Thema, welches zwar im Moment nicht Gegenstand des Gesetzgebungsverfahrens ist, aber – da wir uns ja in einem offenen Verfahren befinden – vielleicht noch werden könnte. Es hat zu Beginn dieser Woche in einer großen deutschen Tageszeitung die Berichterstattung über die Entwicklung von Erhaltungssatzungen nach § 172 BauGB gegeben, wonach zunehmend sehr stark gehäuft Erhaltungssatzungen angewendet werden, um städtebaulich wünschenswerte Ziele zu erreichen und damit gegebenenfalls auch missbräuchliche Entwicklungen in Quartieren zu vermeiden. Es gibt ja einen prominenten Fall hier in Berlin. Allein in München gibt es in nur einer Stadt 14 Erhaltungssatzungen, womit München Spitzenreiter ist, wenn ich das richtig sehe. Deshalb meine Frage: Wie bewerten Sie diese Entwicklung? Ähnlich wie dieser Bericht oder nehmen Sie etwas anderes wahr? Sehen Sie Änderungsbedarf oder die Notwendigkeit für Änderungen im § 172 BauGB?

**Vorsitzender:** Herr Dr. Warnecke, Sie haben das Wort!

**Dr. Kai Warnecke (Haus & Grund Deutschland):** Wir sehen diese Entwicklung, nehmen sie wahr und beurteilen sie äußerst kritisch. Das von Ihnen angesprochene Beispiel hier in Pankow ist in der Tat rekordverdächtig – was das, ich sage mal, Negative angeht. So muss man ganz klar sagen, dass Pankow – nur zur Verdeutlichung:

mit 380.000 Einwohnern ist dies ja kein kleiner Stadtbezirk – zu den sechs Maßnahmen, die künftig nicht mehr genehmigt werden, zählen zwei, die den Kern der energetischen Gebäudesanierung betreffen.

Das eine ist das Verbot von Fußbodenheizungen und das andere das Verbot, Wärmedämmung über das gesetzliche Maß hinaus im Gebäudebestand durchzuführen. Zwei Anmerkungen dazu: Bei einer Fußbodenheizung denkt man im ersten Moment natürlich: „Mein Gott, das ist eine Luxuswohnung, die da entsteht“. Technisch ist es aber so, dass wir uns bei den erneuerbaren Energien – zum Beispiel bei Solaranlagen, die auf Dächern installiert werden, um Warmwasser und Heizungsenergie zu erzeugen – im Bereich von sehr niedrigen Temperaturen bewegen. Diese Anlagen setzen auch technische Anlagen in Gebäuden voraus, die mit niedrigen Temperaturen arbeiten. Und das ist bei Heizungen eben ganz klassisch die Fußbodenheizung. Die Fußbodenheizung ist keine Luxusheizung mehr, sondern sie ist in der Gebäudetechnik schlicht und ergreifend Stand der Dinge. Dass das über eine Erhaltungssatzung verboten werden kann, erschließt sich uns zumindest nicht. Das gleiche – das muss ich sicherlich nicht weiter ausführen – gilt für die Wärmedämmung. An allen Ecken und Enden werden wir im Bereich der Wärmedämmung vorangetrieben. Ich erwähnte bereits die Bundes-, Landes- und die europäische Ebene – und jetzt werden hier auf einmal auch noch Regelungen vorbereitet! Und die mögliche Ergänzung von Seiten des Bundesrates sieht vor, das Ganze noch ausweiten. Insofern halten wir das nicht für richtig und sehen eine eingeschränkte Anwendung dieser Möglichkeiten. Das heißt wir erachten Sanierungssatzung und Haltungssatzung tatsächlich nur für städtebauliche Zwecke als sinnvoll und richtig, aber bitte nicht für andere Zwecke, namentlich den Klimaschutz.

Und das Zweite ergibt sich ja aus der Bundestagsdrucksache 17/10846 von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN im Hinblick zum Beispiel auf Mietobergrenzen. Wir halten auch das nicht für einen Gegenstand, der im Baugesetzbuch zu regeln ist. Das, denke ich, sind Dinge, die man anderweitig regeln kann. Das ist eine mietrechtliche Frage. Wenn es nicht genug Wohnraum gibt, muss Wohnraum gebaut werden, müssen Anreize geschaffen werden. Es wird keine Investitionen in Wohnraum geben, wenn sich die Objekte nicht rentabel vermieten lassen. Wir sind auch aufgrund einer Vielzahl von gesetzlicher Vorschriften mittlerweile so weit, das bestätigt Ihnen jedes kommunale Wohnungsbaunternehmen, dass selbst im sozialen Wohnungsbau – unterstellt, dass das einfache Wohnungen sind – eine Miete von 8,50 Euro pro Quadratmeter

das absolute Minimum ist. Andernfalls können Sie den Bau der Immobilie nicht finanzieren. Wenn Sie Mietobergrenzen ziehen – im Bereich Pankow zum Beispiel, die würden da weit darunter liegen, die ortsübliche Vergleichsmiete liegt dort unter diesen 8,50 Euro –, verhindern Sie jeglichen Wohnungsbau in diesen Gebieten. Das führt dann eben dazu, dass sich die Marktlage dort nicht entspannen kann. Aus unserer Sicht ist es deswegen auch eine Maßnahme, die nicht unter § 171 oder eine zu entsprechend erlassende Gemeindefestsetzung fallen sollte. Vielen Dank!

**Dr. Andreas Mattner (ZIA):** Eigentlich ist jetzt schon alles dazu durch den Verband Haus & Grund gesagt. Ich kann mich dem im Prinzip anschließen. Es zeigt wieder, dass man an den Symptomen rumdoktert, aber die Hausaufgaben vorne nicht gemacht hat, nämlich ausreichend neue Flächen auszuweisen und durch vereinfachte Verfahren Investitionen zu schaffen. Ihre Frage geht aber noch dahin: „Muss man jetzt etwas an der Satzungsthematik ändern?“ Da meine ich allerdings, eine Erhaltungssatzung hat ja eigentlich eine andere Intention. Nur weil man diese jetzt falsch anwendet, oder sie so verwendet, so weit auslegt, wie sie eigentlich nicht gedacht ist, muss man nicht gleich zwingend dieses wichtige Instrument in Frage stellen. Man wird sie weiter brauchen, nur muss man sie richtig auslegen. Es gibt ja noch andere Möglichkeiten, für den Fall, dass man Bedenken hat, dass sie falsch angewandt wird. Man kann Satzungen ja auch angreifen. Wenn jemand so völlig gegen die Intention des Gesetzgebers und Verordnungsgebers vorgeht, gibt es ja immerhin noch rechtlichen Schutz. Ich fände es aber schon besser, wenn es auf der politischen Ebene gar nicht dazu kommt; dass man nach anderen Wegen sucht, seine Probleme zu lösen und dann mit Instrumenten kommt, die ein Stück weit auch – so habe ich manchmal den Eindruck und Sie haben es ja auch auf die Mieten bezogen – populistisch angewandt werden, um von den eigentlichen Problemen abzulenken.

**Vorsitzender:** Vielen Dank! Als nächstes Kollege Hacker!

**Abg. Hans-Joachim Hacker (SPD):** Ich habe jeweils eine Frage an Frau Krettek und an Herrn von Lojewski. Frau Krettek, ich komme nochmal auf den § 24 Abs. 1 BauGB zurück. Wir haben darüber heute auch schon gesprochen. Wer in die dortige Nr. 4 hineinschaut, findet keine Aussage zu Intensivtierhaltungsanlagen oder einen anderen Begriff. Dies ist ja praktisch das Produkt der Rechtsprechung aus den 1980er Jahren, mit dem wir uns heute beschäftigen. Vor diesem Hintergrund – und auch vor dem Hinter-

grund der Tatsache, dass diese Frage im Planspiel erörtert wurde und bis auf die Gemeinde Alling dort alle Änderungsbedarf gesehen haben, und die Gemeinde Alling aber auch keine eigenen Erhebungen vorgelegt hat – frage ich Sie: Sehen Sie überhaupt eine Notwendigkeit, zwischen dem § 34 Abs. 1 Nr. 1, also der eigentlichen landwirtschaftlichen Tierhaltung, und der gewerblichen Tierhaltung im Gesetz zu unterscheiden? Oder meinen Sie nicht, dass bei der Prüfung von solchen Anlagen gleich verfahren werden müsste?

Herrn von Lojewski frage ich nochmal: Teilen Sie die Auffassung von Herrn Prof. Walter zum Thema „Vergnügungsstätten“? Sie als Vertreter der kommunalen Spitzenverbände müssten mit diesem Thema ja in den letzten Jahren auch konfrontiert worden sein. Schließen Sie sich also dieser Bewertung an? Es entspricht ja auch im Wesentlichen der Intention der Bundesregierung, dass wir hier nicht über Spielhallen sondern über Vergnügungsstätten reden. Und würde das dann der Erwartung der Kommunen in Deutschland gerecht werden? Danke!

**Nicola Krettek (NABU):** Ich gehe davon aus, Sie meinen § 35 Absatz 1 und 4. Das ist ein kitzliges Thema. Ich habe vorhin schon gesagt: Im Prinzip sollten Vorhaben, die bestimmte Umweltfolgen nach sich ziehen oder einen Abwägungsbedarf erwarten lassen, auch tatsächlich planerisch bewältigt werden. Demzufolge müssten wir natürlich unabhängig von der Betriebsform – ob das jetzt nun ein gewerblicher Betrieb oder ein landwirtschaftlicher Betrieb ist – alle gleich behandeln. Auf der anderen Seite kann der landwirtschaftliche Betrieb mit seinem originären Flächenbezug – wenn er denn tatsächlich noch da ist – eine gewisse Privilegierung erwarten. Sobald es natürlich wirklich an die 49, 51 Prozent Futtermittelbereitstellung auf den eigenen Flächen herangeht, wird die Sache natürlich in der Tat fragwürdig.

**Vorsitzender:** Wurde die Frage beantwortet?

**Abg. Hans-Joachim Hacker (SPD):** Die Frage wurde sehr gut beantwortet, nur in einem Aspekt nicht. Ist da nicht die Frage entscheidend, wie groß der Tierbestand ist und nicht wie groß die Hektarfläche ist und deren Prozentsatz?

**Nicola Krettek (NABU):** Es gibt einmal natürlich die Definition der Landwirtschaft, was ein landwirtschaftlicher Betrieb ist. Und dann gibt es natürlich die Vorgaben der UVP-Grenzen. Das ist klar, wenn auch ein gewerblicher Betrieb knapp unterhalb der Grenze bleibt, verringert das den Spielraum. Aber das Problem haben Sie mit Grenzwerten immer, dass Sie – sobald sie kurz

unterhalb dieser Grenze bleiben – möglicherweise nicht in den Privilegierungsvorbehalt kommen. Oder sie rutschen gerade darüber.

**Hilmar von Lojewski** (BVKom): Herr Abgeordneter, Sie fragten nach dem Spielhallenbauungsplan, § 9 Abs. 2b BauGB. Ich denke, das ist eine gute Gelegenheit, seitens der kommunalen Spitzenverbände nochmal zum Ausdruck zu bringen, dass wir die Art und Weise der Erarbeitung des Gesetzes seitens des Ministeriums sehr begrüßen. Denn es ist ja auch ein Ausfluss der konkreten Diskussion, beispielsweise in den Berliner Fachgesprächen zum Bauplanungsrecht, die Empirie aufzunehmen und dann tatsächlich so umzusetzen, wie es hier im Gesetzentwurf getan worden ist. Wir begrüßen es also ausdrücklich, dass die Steuermöglichkeiten nicht mehr auf im Zusammenhang bebauten Gebiete nach § 34 Absatz 1 beschränkt sind, sondern sich nun auch auf § 34 Abs. 2, also die typologisch eindeutig zuordbaren Gebiete erstreckt. Wir finden, dass das die richtige Möglichkeit ist, um entgegenzuwirken. Fraglos werden wir dieses Instrument auch gern eingesetzt sehen. Es macht schon Sinn, es so auf den Weg zu bringen, auch wenn das Spielhallenproblem sich perspektivisch vielleicht auf die eine oder andere Weise selbst erledigt, sei es durch neue Verordnungen, sei es vielleicht durch weniger Spieleidenschaft.

Wir haben, was den Begriff der Vergnügungsstätte angeht, noch ein bisschen differenziertere Meinungen als Prof. Walter. Das liegt daran, dass wir natürlich schon eng an der juristischen Fachliteratur arbeiten und wir schon das Problem sehen, dass nicht alle darunter auch die bordellähnlichen Betriebe und die Bordelle, subsumieren. Aber ich glaube, dem kann man relativ einfach abhelfen, indem das in der Begründung zum Gesetzestext auch klargestellt wird. Damit wären alle Plananwender auch auf der sicheren Seite.

**Vorsitzender:** Kollegin Bluhm!

**Abg. Heidrun Bluhm** (DIE LINKE.): Ich habe abschließend nochmal zwei Fragen. Die erste Frage geht an Herrn Dr. Warnecke. Sie haben vorhin in Ihren Ausführungen zum Ausdruck gebracht, dass im Durchschnitt in Deutschland die Mieten gesunken sind. Ich würde Sie fragen wollen, auf welcher Basis Sie diese Erkenntnis gewonnen haben; ob sich die Aussage auf die gesamten Wohnkosten von Mieterinnen und Mietern in Deutschland bezieht oder welche Teile von Miete Sie in diesem Zusammenhang gemeint haben. Und die zweite Frage hätte ich gerne an Herrn Strauss gestellt. Herr Strauss, wir haben jetzt sehr viel über einzelne Änderungs-

vorschläge im Zusammenhang mit der Novelle gesprochen. Ich würde von Ihnen gerne wissen wollen – Sie haben ja auch eine sehr umfangreiche Stellungnahme abgegeben – worin Sie weiteren, über den jetzt diskutierten Bedarf hinausgehenden Regelungsbedarf für das Baugesetzbuch sehen? Gibt es aus Ihrer Sicht Baustellen, die bisher nicht betrachtet worden sind? Oder die gegebenenfalls notwendigerweise auch noch aufgenommen werden sollten?

**Vorsitzender:** Vielen Dank, Kollegin Bluhm! Herr Dr. Warnecke.

**Dr. Kai Warnecke** (Haus & Grund Deutschland): Frau Bluhm, wir stützen uns bei unseren Zahlen – namentlich im Hinblick auf die Mieter – ausschließlich auf die Zahlen des Statistischen Bundesamtes. Die müssten – korrigieren Sie mich! – Fachreihe 17, Fach 7 entstammen. Aber ich werde das gern nochmal prüfen. Ich habe es jetzt gerade nicht alles im Kopf, aber es sind ausschließlich die Zahlen des Statistischen Bundesamtes. Die genannten 0,8 Prozent sind vor zwei Wochen vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht worden. Das sind also die Zahlen für 2012. Hiernach sind die Mieten in Deutschland real um 0,8 Prozent im Jahr 2012 gesunken. Die übrigen Zahlen sind ebenfalls ausschließlich vom Statistischen Bundesamt. Wir beziehen uns dabei auf die Mieten, also das, was früher Mietzins hieß – die Nettomiete, das, was der Mieter an den Vermieter für die Nutzung des Wohnraums bezahlt. Die Kosten des Wohnens hingegen – da haben Sie in der Tat recht – sind stark gestiegen. Das lässt sich im Wesentlichen auf zwei Faktoren zurückführen. Zum einen der elektrische Strom: Die neusten Zahlen des Statistischen Bundesamtes, inklusive 2007, ergeben in den vergangenen zehn Jahren eine Steigerung von 77 Prozent. Die Kosten für Wärmeversorgung sind in den vergangenen zehn Jahren nach den Zahlen des Statistischen Bundesamtes um 56 Prozent gestiegen. Das sind natürlich die Zahlen, die, was die Warmmiete angeht – also das, was gefühlt beim Mieter ankommt – zu einer Verteuerung führen. Aber die reine Miete, also der Mietzins selbst, ist es nicht.

Vielleicht noch eine Anmerkung: Die Mieten sind in den vergangenen zehn Jahren um 17 Prozent gestiegen. Das liegt unterhalb der Inflationsrate, weswegen wir sinkende Realmieten haben. Das liegt weit unter den Verbraucherpreisindizes für die vergangenen zehn Jahre. Was aber auch noch weiter gestiegen ist, sind die gesamten restlichen Nebenkosten. Das sind vornehmlich kommunale Abgaben, namentlich Grundsteuer, Müllgebühren und Ähnliches. Die sind in den vergangenen zehn Jahren ausweislich der Zah-

len des Statistischen Bundesamtes um 36 Prozent gestiegen. Das finden Sie alles in derselben Fachreihe – ich glaube 17 oder 19, Fach 7.

**Vorsitzender:** Vielen Dank! Herr Strauss, Sie haben das Wort!

**Wolf-Christian Strauss** (Difu): Frau Bluhm, ich berichte ja aus den Erfahrungen des Planspiels. Und die Frage, was noch geändert werden sollte, war nicht unbedingt Thema des Planspieles. Es gibt Hinweise in den Diskussionen, doch ist es – ich nenne es jetzt mal – kein Wunschkonzert gewesen, was an Regelungen im Baugesetzbuch und der Bundesnutzungsverordnung angefasst werden sollte. Aber ich denke, es sind zumindest einige der angesprochenen Punkte noch offen. Dies kommt auch aus den Stellungnahmen der Kolleginnen und Kollegen heraus. Da ist zum einen die Frage der Kostenübernahme für „Schrottimmobilien“. Die ist, ich nenne es mal, offen. Da gibt es von Seiten der Kommunen sicherlich mehr Wünsche, als jetzt geregelt wurden. Das zweite ist die Frage – die ja schon lange, auch seit den Berliner Gesprächen, zum Städtebaurecht aufgeworfen ist, wenn nicht gar schon länger – die Frage einer grundsätzlichen Novellierung der Baunutzungsverordnung. Dazu hat das BMVBS ja einen Forschungsauftrag ausgesprochen.

**Vorsitzender:** Vielen Dank, Herr Strauss! Kollegin Herlitzius.

**Abg. Bettina Herlitzius** (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN): In Anbetracht der Zeit, denke ich, dass noch eine vierte Runde angefangen werden kann. Ich wollte nochmal Frau Krettek bezüglich des Themas Flächenverbrauch fragen: Gibt es Instrumente, die jetzt in der Novelle überhaupt nicht berührt werden? Wie schätzen Sie diese ein? Die Revisionspflicht von Flächennutzungsplänen – war ja mal im Baugesetzbuch enthalten, ist jetzt auch nicht wieder drin. Oder zum Beispiel Brachflächenkataster: Was sind das für Instrumente? Können uns diese im Hinblick auf den Flächenverbrauch helfen?

Dann habe ich noch eine Frage an Prof. Walter: Es wurde ja gerade von dem Kollegen Döring bezüglich der Erhaltungssatzung das Problem aufgezeichnet, dass mittlerweile ein Überangebot besteht. Meine Einschätzung ist eigentlich ein bisschen anders. Wir haben in einigen Problemlagen natürlich starke Satzungen. Aber es sind wenige Städte. In der Regel ist doch im Lande oder in den Klein- und Mittelstädten der Satzungsgebrauch sehr gering; es wird kaum eine Erhaltungssatzung gemacht. Und gerade da wäre es ja eigentlich nötig, um die Mittel-

städte, um die Innenstadtlagen zu stärken. Wie ist Ihre Einschätzung dazu?

**Vorsitzender:** Frau Krettek, Sie haben das Wort!

**Nicola Krettek** (NABU): Wir haben uns in unserer Stellungnahme auch dazu geäußert, dass wir eigentlich den § 1a BauGB ein bisschen präzisiert sehen wollen. Die Formulierung der Begründung, es sollen Ermittlungen zu dem Bauland oder zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, halten wir doch für zu unbestimmt. Da sind wir uns im Übrigen mit dem Bauernverband auch einig. Meines Erachtens hat auch das Planspiel gezeigt, dass da seitens der Kommunen durchaus ein Deutungsspielraum besteht. Bei einigen Kommunen habe ich auch deutliche Unsicherheit festgestellt, was denn unter Ermittlung tatsächlich zu verstehen ist, was damit gemeint ist. Die kleine Gemeinde Alling hat da den Finger in die Wunde gelegt. Wenn diese ihren Flächennutzungsplan aufstellt, ohne zu ermitteln, was sie denn für Potenzial im Innenbereich hat, dann ist das sträflich. Ich als Stadtplanerin darf das sagen: dann ist das eine sträfliche Vernachlässigung. Denn ohne eine solide Informations- und Datengrundlage kann ich keine anständige, sachgerechte Begründung und Abwägung vornehmen.

Dazu gehört also, dass ich wissen muss, was im Innenbereich für Möglichkeiten bestehen. In großen Städten – Sie haben das gesagt – ist das kein Problem. Diese haben in der Regel schon die Prozesse der Baulandkataster über § 200 BauGB angestoßen. In kleineren Gemeinden gibt es da ganz unterschiedliche Möglichkeiten. Ich kenne auch das Beispiel, dass eine Ortsbegehung mit einem Bürgermeister – wenn diese systematisch durchgeführt wird und im Anschluss die jeweiligen Eigentümer angesprochen werden – auch zu einem ersten Schritt eines Baulandkatasters führt. Also es geht auch mit kleinen Schritten. Es müssen nicht unbedingt gleich 4.500 Euro sein. Im Gegensatz dazu, wenn man die mit den Erschließungskosten gegenrechnet, dann ist das auch ein Klacks, davon mal ganz abgesehen. Das heißt, es gibt unterschiedliche Wege, wie man sich dieser Potenzialermittlung nähern kann. Aber wir sind der Meinung, das muss genauer bestimmt werden. Dazu gehört natürlich auch, dass dem eine Bedarfsermittlung gegenübergestellt wird, man also nicht alleine die Potenziale abschätzt, sondern auch eine aktuelle Vorausschätzung der Baulandbedarfe vornimmt. Das kann ein regelmäßig aktualisierter Flächennutzungsplan sein und nicht die 59. Fortschreibung im Parallelverfahren von einem Plan, der 1986 aufgestellt wurde. Oder es kann auch ein aktuelles Stadt-

entwicklungs- oder Ortsentwicklungskonzept sein. Aber eine aktuelle Bedarfsermittlung gehört da natürlich dazu.

**Prof. Jörn Walter** (Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Hamburg): Nochmal zum Thema „Erhaltungssatzung“: Es gibt zwei Kernbereiche, die ich nochmals ansprechen will. Es gibt einmal dieses Thema der städtebaulichen Erhaltungssatzungen und zum zweiten das Thema der sozialen Erhaltungssatzungen. Soweit ich das beobachte, haben wir tatsächlich in beiden Fällen, aber aus ganz unterschiedlichen Gründen, wieder eine stärkere Inanspruchnahme dieses Instruments. Warum ist das so?

Der erste Fall ist sehr einfach zu erklären und steht vielleicht auch ein bisschen – mal abgesehen von allen Kuriositäten, die Sie geschildert haben – hinter denen, die ich hier gehört habe. Dieser hat natürlich mit dem Zielkonflikt – der klimapolitischen Ziele und der gestalterischen Ziele – in den Städten zu tun. Das betrifft sowohl alte Dörfer, aber ich will auch mal ganz offen sagen, eben auch die Backsteinstädte des Nordens, für die das natürlich ein großes Thema ist. Wie steuern wir das Dämmthema aus gegenüber dem Gestaltungsthema, was unsere Städte prägt? Ich will nur einfach sagen: das ist ein sachlicher Konflikt. Eine Möglichkeit, da etwas voranzukommen, ist tatsächlich, in den Städten darüber zu entscheiden: Wo haben wir besonders empfindliche Bereiche, wo wir vielleicht auch – ergänzt durch besondere Förderungen, das machen wir zum Beispiel im Rahmen dieses Bündnisses für das Wohnen – die Wohnungswirtschaft dazu bringen, unter Erhaltung des Backsteingehäuses, trotzdem die klimapolitischen Ziele zu erreichen? Aber das heißt in aller Regel: etwas mehr Geld. Aber es ist ein auch juristisches Instrument, auch für diejenigen, die zum Beispiel große Wohnungsbestände besitzen, ob das unsere eigenen Gesellschaften sind, Genossenschaften oder andere. Um überhaupt handlungsfähig – auch nach innen – zu werden, kann das ein hilfreiches Instrument sein. Deswegen wird das städtebauliche Instrument stärker genutzt.

Es gibt ein zweites Thema, das ist ein ganz anderes, und das spielt in den Großstädten wieder eine massive Rolle, auch bei uns in Hamburg. Das ist das Thema der sozialen Erhaltungssatzung. Vor diesem Hintergrund – ganz im Unterschied zu dem, was Sie ja bundesweit geschildert haben – haben wir es in den Großstädten mit massiven Preissteigerungen im Mietwohnungsmarkt zu tun. Und wir müssen handeln. Es gibt im Kern ja drei strategische Ansätze, was die Städte und die Länder machen, um hier vorzugehen. Das eine ist, den Neubau in

Gang zu bringen. Das zweite ist, wieder viel stärker die Thematik des Neubaus zu bezahlbaren Preisen voranzubringen – also wenn Sie so wollen – der geförderte Wohnungsbau.

Und der dritte Strang, das ist im Kern natürlich der Gentrifizierungsstrang. Das heißt, wir haben auch in unseren großen Städten Gebiete, wo wir tatsächlich mit diesen Problemen zu kämpfen haben; Gebiete also, in denen wir jetzt nicht minus 0,8 Prozent haben, sondern teilweise innerhalb der letzten ein bis zwei Jahre Preissprünge bei den Neuvermietungen von plus 30 oder plus 40 Prozent haben. In diesen Stadtteilen haben wir tatsächlich Verdrängungseffekte. Und da spielt dieses Thema der sozialen Erhaltungsverordnungen natürlich wieder eine viel größere Rolle, weil diese fast das einzige Instrument sind – soweit es überhaupt wirkt – mit denen die Städte versuchen können, das Problem etwas einzudämmen. Da gibt es einen Querbezug – wenn ich das kurz sagen darf –, der hat auch mit dem § 24 BauGB etwas zu tun, also den Vorkaufsrechten. Weil diese Frage der Kopplung, welche aber heute schon möglich ist, dann natürlich auch an das Umwandlungsverbot von Miet- in Eigentumswohnungen anknüpft. In diesen Gebieten – ich sage mal für Hamburg, wer es kennt, St. Georg, Schanzenviertel usw. dieser Kranz um die Innenstädte, das sind in aller Regel die Gründerzeitgebiete, wo wir dieses Problem haben – spielt natürlich auch diese Kopplung der Erhaltungssatzung bzw. -verordnung mit der Frage des Umwandlungsverbots schon eine große Rolle.

Das sind, glaube ich, die zwei maßgeblichen Gründe, warum es generell wieder eine etwas stärkere Inanspruchnahme dieser Instrumente gibt, was wir viele Jahre in den Kommunen in diesem Maße nicht mehr gesehen haben. Entschuldigung, wenn da Unklarheiten herrschen, sehe ich das positiv. Es lehrt übrigens auch, dass Manches – das muss man ja auch mal sagen – was so in den Gesetzen steht, das man vielleicht zehn Jahre nicht braucht in besonderen Situationen vielleicht doch wieder einen Zweck erfüllt. Damals hatte das ja einen Ausgangspunkt, die Erhaltung, der ein etwas anderer war. Aber ich mache jetzt damit mal einen Punkt.

**Vorsitzender:** Vielen Dank, Herr Walter! Kollege Jarzombek.

**Abg. Thomas Jarzombek** (CDU/CSU): Das ist ja ganz ausgezeichnet, denn das ist genau der Fragekomplex, in den ich auch hineingehen wollte. Ich wollte Herrn Dr. Warnecke dazu nochmal befragen. An der Stelle, Herr Prof. Walter, stimme ich Ihnen absolut zu hinsichtlich der Skurrilität, wie Sie es genannt haben, die sich

hier findet. Dass in Prenzlauer Berg jetzt keine Hängetoiletten mehr installiert werden dürfen, stellt ja manchen Bauherrn vor die Frage, wo man überhaupt noch andere herbekommt. Insofern stelle ich mal an Herrn Dr. Warnecke die Frage: Halten Sie es nicht für angemessen, dass der Gesetzgeber im Rahmen dieses ganzen Verfahrens – vielleicht rund um den § 172 – wütige Bezirksbürgermeister, die solcherlei Vorhaben haben, wie energetische Sanierung verbieten oder Hängetoiletten, vielleicht etwas einbremsen sollte, indem hier etwas stärkere Vorgaben gemacht werden. Insbesondere wollte ich Sie in diesem Zusammenhang auch nochmal fragen, wie Sie das Thema „Ausgleichsabgabe“ bewerten?

**Vorsitzender:** Vielen Dank! Herr Dr. Warnecke.

**Dr. Kai Warnecke** (Haus-, und Grund e. V.): Ich möchte vorweg schicken, dass das Instrument als solches in den vergangenen Jahrzehnten sicherlich städtebaulich auch häufig sinnvoll angewandt worden ist. Deswegen sehen wir es durchaus als ein richtiges Instrument, das man vom Grundsatz her auch im BauGB lassen kann. Man muss mit dem Wort „Missbrauch“ vorsichtig sein aber wenn es zweckentfremdet angewandt wird, dann trifft das natürlich weniger auf die Zustimmung der privaten Eigentümer. Man muss auch sagen, wir haben in der Tat eine Zuwendung – sicherlich auch allmählich durch die Rückbesinnung auf die Innenstadt – zu Gebieten, wo vermehrt private Eigentümer betroffen sind, weil diese ihre Immobilien dort haben, d. h., die Betroffenheit der privaten Eigentümer durch diese Instrumente ist in gewisser Weise vielleicht auch neu. Im Grundsatz sind diese Instrumente richtig, nur müssen sie eben klar für städtebauliche Zwecke genutzt werden und nicht jede Ausweitung ist aus unserer Sicht sinnvoll. Sie müssen ganz vorsichtig von den Städten und Gemeinden angewandt werden. Das ist unser Anliegen. Insofern: Wenn es dort extreme Auswüchse gibt, die nicht zu kontrollieren sind, würden wir im Zweifel auch dafür plädieren, das im Gesetz weiter zu konkretisieren, es nicht weiter ausufern zu lassen und es in die Hand der Kommunen zu legen. Denn es sind Maßnahmen, die zum Teil ganz erhebliche Auswirkungen auf die Eigentümer haben. Es gibt immer wieder Einzelfälle; die soll man nicht verallgemeinern. Aber es gibt tatsächlich Fälle, wo Auflagen der Städte und gleichzeitig bestehende Mietgrenzen dazu führen, dass der Eigentümer drauf zahlt. Das ist nicht die Regel, aber es ist eine der Konsequenzen, die es in Einzelfällen geben kann. Und das sind natürlich die un schönen Fälle, die wir auf keinen Fall haben wollen.

Die Ausgleichszahlungen, die Sie ansprachen, sind ein Instrument, das gut gemeint ist, aber im Regelfall nicht so richtig funktioniert. Ich persönlich habe gerade neulich mit einem Beamten gesprochen, der sagte: Ich bin doch nicht verrückt, hier wieder auszuziehen! Ein Verwaltungsrichter, der sich sagt: Da vermiete ich meine Wohnung als Altersvorsorge, verdiene Geld und wohne gleichzeitig in der sozial geförderten Wohnung und zahle eine kleine Ausgleichsabgabe. Ob dieses Instrument tatsächlich dazu führt, die zum Teil bestehenden Fehlentwicklungen im sozialen Wohnungsbau zu kompensieren, da haben wir unsere Zweifel.

**Vorsitzender:** Vielen Dank, Kollege Vogel! Bitte!

**Abg. Volkmar Vogel** (CDU/CSU): Vielen Dank, Herr Vorsitzender. Ich habe eine gleichlautende Frage an Herrn Dr. Mattner und Herrn von Lojewski. Herr Vorsitzender, eine Frage noch mit Blick auf die noch vorhandene Zeit?

**Vorsitzender:** Gut!

**Abg. Volkmar Vogel** (CDU/CSU): Vielen Dank! Erste Frage an Sie beide: Herr Dr. Mattner, Sie hatten in Ihrer Stellungnahme die Kritik geäußert, dass die derzeitigen Regelungen zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. zu den Vorhabenträgern nicht mehr zeitgemäß sind, weil sich die Projektanforderungen geändert haben. Könnten Sie für uns noch einmal näher erläutern, was Sie damit meinen? Und Herr Dr. Lojewski, für mich wäre dann an dieser Stelle die Frage, ob Sie das als Vertreter des Städtetages ähnlich sehen, das heißt, ob Sie diese Meinung teilen oder ob Sie noch weitere Hinweise in diesem Bereich haben. Meine zweite Frage an Sie knüpft an meine erste Frage von vorhin an. Herr Dr. Mattner hatte Ausführungen zu Veränderungsbedarf auch bei der Baunutzungsordnung bzw. den Nutzungsordnungen gemacht. Können Sie aus Ihrer Sicht sagen, wie Sie das sehen? Dankeschön!

**Vorsitzender:** Vielen Dank, Herr Mattner.

**Dr. Andreas Mattner** (ZIA): Ja, was wir meinen, spielt sich, glaube ich, im § 12 ab. Es geht darum, dass wir nur die Möglichkeit haben, immer nur einen einzigen Vorhabenträger einzusetzen. Aber ich denke, die Städte wollen ja auch eine kleinteilige Entwicklung haben und Vorhaben sind in ihrer Komplexität nicht immer nur durch einen Vorhabenträger durchzuführen. Wenn sie eine Mischnutzung haben – Büros, Hotels, Wohnen, Handel – gibt es durchaus auch Firmen, die unterschiedlich spezialisiert sind. Deshalb glauben wir, dass das Leben leichter wird, wenn man die Möglichkeit zulässt, mit



mehreren Vorhabenträgern ein solches Vorhaben durchzuführen.

Dann gibt es in diesem Zusammenhang vielleicht noch ein paar Spezialthemen. Es wird oft rechtlich schwierig, wenn die Pläne vor Gericht angegriffen werden im Hinblick auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit eines solchen Vorhabenträgers. Die Praxis sieht doch so aus: Wenn man ein Vorhaben angeht, braucht man erst einmal eine Gesellschaft. Aus vielen steuerlichen und sonstigen Gründen, die ich gar nicht erörtern kann, die Sie aber wahrscheinlich auch kennen, nimmt man oft eine 25.000 EURO-Gesellschaft und lässt diese dann erst einmal „weiterwandern“ bis ein Planrecht entsteht. Nun ist es so, dass Gerichte dann – also manche Gerichte, das wurde auch noch sehr unterschiedlich behandelt – die Leistungsfähigkeit des Trägers zum vorherigen Zeitpunkt prüfen. Bei 25.000 EURO ist das etwas schwierig, es kann zur Nichtigkeit von Plänen führen. An dieser Stelle, sind wir der Auffassung, muss es etwas weiter gefasst werden, denn die Gemeinde kann ja die Bonität des Trägers prüfen – da gibt es ja viele Möglichkeiten – und sagt: „In Ordnung, es reicht uns, was dahinter steht. Wir schauen jetzt nicht ausgerechnet auf die zufällig gewählte Ausgestaltung der GmbH.“ Das sind so die wesentlichen Punkte, die wir sehen. Da kann man sich das Leben ein bisschen leichter machen.

**Vorsitzender:** Vielen Dank, Herr von Lojewski, bitte.

**Hilmar von Lojewski** (BVkom): Herr Abgeordneter Vogel, Herr Vorsitzender, vielen Dank! Zum vorhabenbezogenem Bebauungsplan, denke ich, lohnt es sich in die Anwendungsempirie zu schauen. Wie viele Pläne sind gescheitert, wie viele sind durchgekommen? Die Frage einer Klage stellt sich unseres Erachtens nicht vordergründig, da wir es mit Durchführungsfristen zu tun haben, die im Interesse der Städte und der Vorhabenträger relativ eng bemessen sind. Wir als kommunale Spitzenverbände haben da eigentlich eine relativ positive Sicht, sowohl auf das Instrument und seine Durchführung, als auch auf die unterschiedlichen Rollen von Gemeinden und Vorhabenträgern. Ich denke gerade – auch mit Blick auf die Entwicklung dieses Instruments, bei welchem es sich einmal originär um ein ostdeutsches Instrument handelte –, dass wir mit Fug und Recht sagen können, dass die Städte und Gemeinden, sowohl in Ostdeutschland wie dann auch später in der gesamten Republik, von diesem Instrument profitiert haben; gerade weil – und das führt vielleicht auch ein wenig in den zweiten Fragekomplex – wir bei den Plananwendern dort ja nicht an die Nut-

zungskategorien der Baunutzungsverordnung gebunden waren.

Ich gebe Herrn Dr. Mattner recht, dass das mit dem einen Vorhabenträger immer wieder auch ein Problem ist, aber dahinter steht natürlich das Interesse der gesamtschuldnerischen Haftung. Da muss einer für gerade stehen. Wenn das gewährleistet ist, kann es natürlich auch aus Sicht der kommunalen Spitzenverbände mehrere Vorhabenträger geben, doch ist es nach meiner Kenntnis so, dass sich die Städte auch damit behelfen, diese vorhabenbezogenen Bebauungspläne so zu untergliedern, dass sie die Vorhabenträger jeweils auch zuordnen können. Schwierig wird es dann eigentlich bei der horizontalen Schichtung - das ist richtig.

Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit stellt der Vorhabenträger ja in aller Regel durch die Umsetzung des Vorhabens unter Beweis. Da sind mir die Fälle, wo ein Gericht aufgrund des eingelegten Vermögens der Gesellschaft einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben würde, zugegebenermaßen nicht geläufig. Aber deshalb mein Verweis darauf: Das kann man ja auch einmal einer Rechtstatsachenuntersuchung in Auftrag geben: Was ist „vor den Baum gegangen“ an vorhabenbezogenen Bebauungsplänen und aus welchen Gründen?

Was Ihre Frage zur Baunutzungsverordnung angeht, gebe ich gern zu, dass es den Planungspraktikern noch immer „in den Fingern juckt“, an diese Sache grundsätzlich heranzugehen. Aber als Verbandsvertreter habe ich auch gelernt: Gemach! Das Instrument, das das Ministerium im Zusammenwirken mit den einschlägigen Forschungsinstituten, in diesem Fall dem Difu, auch auf den Weg bringt, z. B. sich die Gebietskategorien auch wieder kritisch anzuschauen, ist aus Sicht der kommunalen Spitzenverbände der richtige Weg. Auch aus diesem Grund reden wir ja z. B. nicht einer pauschalierten Abschaffung des § 17 BauNVO oder jetzt einer Agglomerationsregelung in Bezug auf den großflächigen Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO das Wort, sondern sagen: Das braucht noch etwas Weile. Prof. Walter hat ja gerade darauf hingewiesen, dass es Instrumente im Baugesetzbuch gibt, die jahrelang offenbar eher unterdurchschnittlich angewendet wurden. Auf einmal gewinnen diese wieder an Bedeutung. Die Maßgaben der Baunutzungsverordnung – auch wenn sie einem nicht lieb und teuer sind in der bauleitplanerischen Praxis – sind eingeführt, sie wirken sehr lange und sie wirken sehr lange zurück. Sie abzuschaffen bedarf gründlichen Überlegung. Dass die Baunutzungsverordnung in ihrer heutigen Lesart nun nichts mehr mit den überwirkenden Zielen der Stadtentwicklung zu

tun hat, ist, glaube ich, allen auch sehr eingängig. Dass wir sozusagen ein Expertentum heranziehen müssen, um sie in den Städten überhaupt noch rechtssicher zur Anwendung bringen zu können, ist auch offenkundig. Wir würden, soweit ich das überblicke, lieber mehr Personal in den Städten und Gemeinden im Bereich der Kommunikation von Planungskonzepten und meinerseits auch der Mediation von Beteiligungsverfahren einsetzen, als in der feinzisierten Festsetzung von Ausnahmetatbeständen des § 1 Baunutzungsverordnung. Da sollten wir – ich glaube da sind alle gut beraten, das mit ein bisschen Bedacht zu tun – in die nächste Phase eintreten. Das, was nun schon seit 20 Jahren diskutiert wird, nämlich die Baunutzungsverordnung auch grundlegender zu reformieren, sollten wir uns vielleicht als Ziel für die nächste Legislaturperiode vornehmen. Danke!

**Vorsitzender:** Vielen Dank, Herr von Lojewski! Wir sind heute nicht ganz so im Zeitstress, doch beobachte ich, dass die Experten immer länger antworten, je länger die Anhörung geht. Deshalb denken Sie auch an die Zeit! Als Nächster hat der Kollege Hacker das Wort.

**Abg. Hans-Joachim Hacker (SPD):** Vielen Dank, Herr Vorsitzender. Herr Strauß, ich richte an Sie zwei Fragen. Wir haben das Thema des § 35 Absatz 4, also diese Umwidmung, hier heute schon diskutiert. Mir käme es einmal darauf an, dass Sie das Ergebnis des Planspiels vielleicht in zwei, drei Sätzen zusammenfassen. Ich denke, Herr Dr. Born und Frau Krettek haben dazu aus Verbandssicht Stellung genommen. Mir wäre aber noch einmal wichtig, eine abschließende Bewertung aus dem Planspiel zu erfahren.

Dann greife ich noch einmal meine vorherige Frage auf, die ich Frau Krettek gestellt habe, und richte diese auch noch einmal an Sie. Können Sie aus dem Planspiel eine Botschaft hinsichtlich der Behandlung von landwirtschaftlichen Betrieben und gewerblichen Betrieben im § 35 Abs. 1 im Sinne einer Gleichbehandlung ableiten? In der Praxis wird ja auch kritisiert, dass viele landwirtschaftlichen Betriebe nur virtuell existieren und dass Unternehmen Flächen zukaufen, welche gar nicht hofnah sind und damit eine direkte Bindung an den Produktionsbetrieb praktisch gar nicht besteht. Das war vorhin, Frau Krettek, der Sinn meiner Frage. Wenn es solche Konstellationen gibt, ist es dann überhaupt sinnvoll eine Differenzierung zwischen diesen beiden Arten vorzunehmen oder müsste man nicht einfach an die UVP-Werte bei der Größe von Tierhaltungsanlagen anknüpfen? Danke schön!

**Vorsitzender:** Vielen Dank. Herr Strauss bitte!

**Wolf-Christian Strauss (Difu):** Herr Vorsitzender, Herr Hacker, die Schwierigkeit im Planspiel war, dass die Regelungen mit dem Blick auf die Intensivtierhaltung nach der Klimaschutznovelle eingeführt worden sind und die beteiligten Planspielkommunen bereits ausgewählt waren, sodass keine Planspielkommune dabei war, die explizit in einem der bekannten Räume in Deutschland liegt, wo das ein großes Thema wäre. Deswegen haben zumindest erst einmal die eher städtischen Kommunen keine eigenen Erfahrungen mit dem Thema einbringen können. Sie haben aber eine rechtliche Beurteilung dahingehend geliefert, dass sie der Meinung sind, dass die vorgeschlagene Regelung ausreichend sei und einstimmig begrüßt wird. Einzig die Kommune Alling hatte eine Einschränkung in Richtung Bezugnahme auf die Bundesimmissionschutzverordnung als Diskussionsbeitrag eingebracht. Die Gemeinde Wittmund hat in ihrem Bereich Erfahrungen mit Intensivtierhaltung, allerdings in der Regel auf eigener Futtergrundlage, sodass das alles bislang unproblematisch war.

Was Sie ansprachen, das Konzentrationsthema, Zukauf von Flächen, also so eine schleichende Vergewerblichung, wurde auch von den Wittmundern angesprochen; dies sei aber momentan noch händelbar, wenn ich das mal so formulieren darf. Ihre zweite Frage betraf die Botschaft der Behandlung der Betriebe, da kann ich mich auch nur auf das Ergebnis des Planspiels beziehen, nämlich dass die Unterscheidung, wie sie hier vorgeschlagen ist, zwischen UVP-Pflichtigen und nicht UVP-Pflichtigen, von den Planspielstädten begrüßt wurde. Aber eben aufgrund der Tatsache, dass keine stark betroffenen Gemeinden aus dem ländlichen Raum dabei waren, haben wir da keine weitergehenden Ergebnisse. .... Ach so, § 35 Abs. 4 noch, ja...

**Abg. Hans-Joachim Hacker (SPD):** Umwidmung und Neubau ....

**Wolf-Christian Strauss (Difu):** Ja, das haben alle Planspielstädte einhellig abgelehnt, da sie die Befürchtung hegen, dass das den Charakter des Außenbereiches untergräbt. Einzig die Gemeinde Landshut hat die Neuregelung im Prinzip begrüßt.

**Vorsitzender:** Vielen Dank. Als Nächstes hat der Kollege Beckmeyer das Wort und dann würde ich vorschlagen, schließen wir die Rednerliste. Es hat sich noch Kollege Götz gemeldet. Wenn alle einverstanden sind, sind wir ein paar Minu-

ten eher fertig. Alle einverstanden? Sehr schön! Dann noch Herr Beckmeyer und Herr Götz!

**Abg. Uwe Beckmeyer (SPD):** Ich wollte noch einmal das Thema „Schrottimmoblie“ aufgreifen und ich habe mir eben noch einmal sehr detailliert die Stellungnahme von Herr Dr. Mattner vom Zentralen Immobilienausschuss angeschaut. Sie fordern bei der sogenannten Schrottimmoblienproblematik – so schlagen wir es auch vor – dass die Kosten für die Beseitigung sozial ausgewogen verteilt werden. Nun gibt es ja einen Vorgang, der überhaupt erst zu solchen „Schrottimmoblien“ führt, und zwar dergestalt, dass häufig Schnäppchenjäger in dieser Republik unterwegs sind und sich, von Dritten - wie auch immer finanziert und durch Notare bestätigt - solche Immobilien aussuchen, nicht einmal selbst anschauen, häufig aus einfach billigen Interessen heraus, Geld zu verdienen. Diese erweisen sich aber am Ende des Tage insofern als „Luftnummer“, weil die Immobilien letztendlich das gar nicht das hergeben, was man mit ihnen vorgegaukelt hat. Dann haben Sie plötzlich solche Immobilien in den Innenstädten. Auf der anderen Seite wollen sie eine Innenverdichtung fördern, wie viele Städte auch. Aber Sie haben Probleme, da sich in solchen Quartieren, in denen eine Häufung von „Schrottimmoblien“ auftritt, im Grunde gar keine Investoren mehr finden, die bereit sind, sich dort zu engagieren und dann die Städte – ich komme aus dem Bundesland Bremen – das Problem haben: Wie organisiere ich das mit dieser Schrottimmoblie? Komme ich an den Investor heran? Kann ich ihm die Schrottimmoblie abnehmen? Ist er bereit dazu? Zu welchen Konditionen? Das ist, glaube ich, das Entscheidende, was man den Städten als Instrument an die Hand geben muss.

Hier ergibt sich die Frage aus der Formulierung „sozialverträglich an den Kosten der Schrottimmoblie zu beteiligen“. Wie darf ich dieses „sozialverträglich“ verstehen? Schützen wir als Kommune jetzt denjenigen, der diese Schnäppchenversuche irgendwie nicht geschafft hat – dabei im Grunde böse auf die Nase gefallen ist – und kein eigenes Geld mehr nachschießen will? Die Dinger verkommen, verfallen, sind überhaupt nicht mehr bewohnbar, reißen ganze Straßenzüge im Grunde mit in eine Unvermietbarkeit. Eigentlich muss die Stadt oder die Kommune doch dafür sorgen, dass die umliegenden Immobilien noch wertbeständig bleiben, damit überhaupt noch Mieter dort einziehen und den dortigen Wohnraum eigentlich schützen.

Herr Dr. Warnecke von Haus & Grund: Sie philosophieren über Jahre schon immer über Mietnomaden. Dieses Thema ist mindestens für

die Innenentwicklung von Städten viel, viel gravierender und mindestens so wichtig. Meine Frage dazu an Sie: Möchten Sie uns bei dieser Angelegenheit helfen, dass die Kommunen in Deutschland jetzt endlich ein Instrument an die Hand bekommen, um sich gegen solche Innenentwicklungen negativer Art zu wehren?

**Vorsitzender:** Ich interpretiere das so: Herr Dr. Mattner und Herr Dr. Warnecke.

**Dr. Andreas Mattner (ZIA):** Ja, ich fühlte mich auch angesprochen. Ich kann verstehen, dass Sie auf die Motive rekurrieren, warum jemand so etwas macht. Aber darauf kommt es juristisch nicht an, das ist nun einmal so. Ich muss leider auch deutlich sagen, auch Kommunen und wir alle – auch Sie, Herr Abgeordneter – müssen den Artikel 14 des Grundgesetzes respektieren. Das heißt, dass die Lösung nicht so einfach ist. Ich kann mir viel wünschen, aber ich habe natürlich auch das Eigentum zu achten, natürlich aber auch die Sozialpflichtigkeit. Das würden Sie wahrscheinlich jetzt gleich entgegnen. Ich denke, der Vorschlag, der jetzt heute diskutiert worden ist, ist ein guter Kompromiss dazwischen, damit die Sache nicht verfassungswidrig wird. Denn daran könne Sie ja auch kein Interesse haben, dass die Regelung so weitgehend ist – Lösung Nr. 2, Prof. Walter, – dass, jedenfalls ich, ich glaube auch der Kollege vom Grundeigentümerverband, damit rechtliche Probleme hat.

Jetzt mögen Sie sagen, den Begriff „Sozialverträglichkeit“ finden Sie in dem Zusammenhang ein bisschen komisch. Mag sein! Mir geht es um das Delta, das entsteht, wenn man eine Wertschöpfung hat. Sie sagen, da ist keine Wertschöpfung – gut. Wenn man sich in Bereichen befindet, in denen sich nichts weiterentwickeln kann, wo keine Wertschöpfung möglich ist, wird es – vermute ich jetzt einmal – auch nicht so große städtebauliche Missstände geben. Wir werden doch die meisten Fälle dort haben, wo wir wirklich in der Innenstadtentwicklung sind und wo auch Wertsteigerung möglich ist. Deswegen glaube ich, dass der Angriff auf dieses Delta noch gerade verträglich, nämlich sozialverträglich, ist. So ist das gemeint. Es sollte bloß bitte nicht so missverstanden werden, dass wir mit dem Thema nicht verantwortungsvoll genug umgehen. Da ich das Wort vom Vorsitzenden erteilt bekommen habe, möchte ich nur eine Fundstelle auf eine Frage von vorhin nennen, wenn Sie erlauben, Herr Vorsitzender. Die Frage war die nach der Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers. Wo findet man das in der Praxis? Ich empfehle dazu, sich die Rechtsprechung des OVG Greifswald anzuschauen, ein interessanter Musterfall. Dieser steht in der NVwZ-RR des

Jahres 2006 auf Seite 673. Da finden Sie die entsprechenden Musterfälle.

**Vorsitzender:** Vielen Dank! Mal schauen, wer die Fundstelle jetzt alles nachschaut.... Herr Dr. Warnecke, bitte!

**Dr. Kai Warnecke** (Haus & Grund Deutschland): Vielen Dank, Herr Hofreiter! An Herrn Beckmeyer die ganz klare Antwort auf seine Frage: Selbstverständlich wollen wir gemeinsam mit den Kommunen das Problem der „Schrottimmobilien“ angehen und auch lösen. Dem grundsätzlichen Gedanken, den Sie geäußert haben, können wir uns nur anschließen. „Schrottimmobilien“ ziehen – ich habe das auch schon ausgeführt – manchmal nicht nur eine Straße, sondern in der Tat ein ganzes Quartier nach unten. Deswegen ist jeder Lösungsvorschlag, der dahin geht, die Schrottimmobilität zu beseitigen und damit das Quartier und die Straße zu retten, erst einmal ein guter Ansatz. Gerade unser Landesverband in Bremen liegt mit Ihnen, glaube ich, 100prozentig auf einer Linie. Das ist sicherlich auch der Entwicklung z. B. in Bremerhaven geschuldet. Dort stellen sich ganz andere Herausforderungen als in vielen anderen Städten. Die Grenze, die wir gesehen haben – und das war der Hinweis auf die Verfassungswidrigkeit des Vorschlages – liegt darin, dass nach dem Vorschlag, der aus dem Bundesrat kommt, letztlich nicht nur das Grundstück oder der Grundstückswert selbst, sondern auch weitere Eigenmittel des Eigentümers dafür erhalten müssten und es im Zweifelsfall dazu kommen könnte, dass der Eigentümer des Grundstückes sein gesamtes Vermögen verliert. Da ist einfach keine Grenze eingebaut. Das ist das, wogegen wir uns wenden.

Ich möchte Ihnen auch ganz klar sagen, dass die von Ihnen geschilderten Fälle, in denen es einen Investor gibt, der es geradezu darauf anlegt nur Geld zu machen, nicht die Personen sind, die wir in irgendeiner Weise schützen wollen. Es gibt aber eben auch die Fälle der Eigentümer von „Schrottimmobilien“, die aufgrund des demographischen Wandels oder ihrer persönlichen Situation selbst nicht mehr in der Lage sind, überhaupt noch den Abriss zu finanzieren. Das sind natürlich Menschen, die wir ebenfalls im Auge haben müssen; insofern der schon mehrfach angesprochene Vorschlag, an dieser Stelle irgendwie einen Kompromiss zu finden – da kann ich mich auch Herrn von Lojewski anschließen. Wir brauchen das Instrument, aber es muss sinnvoll angewandt werden. Natürlich muss es in einer gewissen Weise eine Beteiligung des Eigentümers der Schrottimmobilität an dem Abriss selbst, an den Kosten des Abrisses geben. Damit sind wir voll und ganz einverstanden. Es muss

bei der Beteiligung nur eine Grenze eingezogen werden, die niedriger liegen muss, als das, was bisher formuliert worden ist.

Vielleicht dazu noch einen Satz zur Begründung: Wir gehen davon aus, dass sich das Problem der „Schrottimmobilität“ noch erheblich ausweiten wird. Der demographische Wandel wird dieses Land ganz erheblich treffen. „Schrottimmobilität“ werden nicht mehr nur ein Problem von Bremerhaven oder einigen wenigen Bereichen sein, in denen die Bevölkerung abnimmt. Das wird, mit Ausnahme so glücklicher Städte wie Hamburg und München, ein bundesweites Problem werden. Deswegen braucht man dafür definitiv eine sinnvolle und angemessene Lösung. Wir sehen aber mit Blick auf die demographische Entwicklung, dass es in Zukunft immer mehr Personen treffen wird, die eben keine Schnäppchenjäger oder Personen sind, die probieren, dort noch einen Cent herauszuschlagen. Sondern es wird im Bereich „Schrottimmobilität“ immer mehr den kleinen privaten Eigentümer treffen, der mit seiner Immobilie aufgrund des demographischen Wandels überfordert ist. Wenn wir jetzt hier eine Regelung treffen, dann muss diese im Prinzip so zukunftsweisend sein, dass auch diese Menschen, die quasi mittellos sind und nur noch diese Immobilie haben, auch von der Regelung mitgenommen werden. Das ist das Wichtige an dieser Sache. Das ist das, was wir für sinnvoll erachten. Aber im Grundsatz sind wir voll und ganz bei Ihnen.

**Vorsitzender:** Vielen Dank! Kollege Götz, bitte.

**Abg. Peter Götz** (CDU/CSU): Vielen Dank. Ich würde noch gern einen Punkt ansprechen, der bereits im ersten Teil der Novellierung des Baugesetzes eine Rolle gespielt hat, nämlich der § 136 BauGB. Ich erinnere mich seinerzeit an die Anhörung, als es eine Reihe von Bedenken gegen diesen Vorschlag gab. Wir haben dies jetzt herausgenommen. Er ist jetzt wieder modifiziert im zweiten Teil enthalten. Die Bedenken kamen hauptsächlich aus der Immobilienwirtschaft, Haus & Grund, aber auch vom ZIA. Deshalb meine Frage an Herrn Dr. Mattner und Herr Dr. Warnecke zu diesem Themenbereich: Wie schätzen Sie die jetzige Formulierung ein? Ist es aus Ihrer Sicht eine Lösung, mit der auch in der Praxis weitergearbeitet werden kann?

**Vorsitzender:** Vielen Dank! Herr Dr. Warnecke, bitte.

**Dr. Kai Warnecke** (Haus & Grund Deutschland): Vielen Dank, Herr Hofreiter! Also, Herr Götz, es gibt ja zwei Lösungsansätze – insofern hat Frau Herlitzius da recht. Gegen den Lösungsansatz des Bundesrates waren wir damals schon und

sind es auch weiterhin. Es gibt den Lösungsansatz, den der Bundestag auf den Weg gebracht hat. Das ist ein Lösungsansatz, den wir für richtig und sinnvoll halten, den wir begrüßen. Der Lösungsansatz des Bundestages sieht vor, die Belange des Klimaschutzes in die bisherigen Kriterien zu integrieren. Das ist angesichts der gesamtgesellschaftlichen Aufgabe Klimaschutz, die wir haben, sicherlich ein angemessener und ein richtiger Schritt. Die Gesetzesbegründung, wie sie damals geschrieben worden ist, sieht dabei auch vor bzw. weist darauf hin, dass geltende Energiestandards und allgemeine Vorschriften einzuhalten sind und dass das Verhältnismäßigkeitsgebot bei all diesen Maßnahmen zu berücksichtigen ist. Das ist aus unserer Sicht richtig und gut und sollte auch so umgesetzt werden. Wir haben, was den Vorschlag des Bundesrates angeht, Kritik, wie es ja bereits mehrfach im Laufe des heutigen Tages angeklungen ist, und zwar dahingehend, dass wir sagen, dass dieses Mittel des städtebaulichen Missstandes letztlich droht zweckentfremdet zu werden; beispielsweise um – ja, wie soll man das nennen? – ein kommunales Klimaschutzpakt oder einen kommunalen Klimaschutz auf Kosten der Wohnungswirtschaft einzuführen. Deswegen sagen wir, dass bei diesem Vorschlag die Grenze einfach überschritten ist. Klimaschutz muss berücksichtigt werden, aber er darf nicht zentraler und einziger Bestandteil einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme sein. Das halten wir für zu weitgehend. Vielen Dank!

**Vorsitzender:** Herr Dr. Mattner bitte.

**Dr. Andreas Mattner (ZIA):** Nur noch kurz dazu, da auch hier fast alles gesagt ist: Wir haben das außerordentlich begrüßt und das soll auch weiter

so sein. Wir finden es auch richtig, dass das eine kommunale Aufgabe ist. Irgendwie klang ja heute auch einmal an, wir hätten ja schon genug Ebenen, die sich damit beschäftigen. Aber wir meinen schon, dass es auch eine kommunale Aufgabe ist, sich darum zu kümmern. Sie haben gesagt: Verhältnismäßigkeit. Ich meine, der Maßstab muss die Wirtschaftlichkeit sein, die natürlich auch die Kommune dabei zu beachten hat. Das ist ganz wichtig! Wenn das überzogen ist, wird es nicht funktionieren oder ist untauglich. Aber ansonsten finden wir es richtig, dass es aufgenommen worden ist und bewährt sich auch in der Praxis.

**Vorsitzender:** Vielen Dank! Ich möchte mich recht herzlich bei der Expertin und den geladenen Experten bedanken, bei den Gästen, bei den Kolleginnen und den Kollegen für die große Disziplin, sodass wir diesmal eine Anhörung in entspanntem Zeitablauf hatten und praktisch alle Fragen beantwortet werden konnten. Ich wünsche allen noch einen schönen Tag!

**Schluss der Sitzung: 11.35 Uhr**

Dr. Anton Hofreiter, MdB

**Vorsitzender**

**Öffentliche Anhörung am  
30. Januar 2013, ab 09.00 Uhr zum**

- **Gesetzentwurf der Bundesregierung**  
Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklungen des Städtebaurechts  
**BT-Drucksache 17/11468**
- **Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN**  
Baugesetzbuch wirklich novellieren  
**BT-Drucksache 17/10846**

**Inhaltsverzeichnis**

- **A-Drs. 17(15)500-A** **Seite 31**  
Naturschutzbund Deutschland e.V. (NABU)
- **A-Drs. 17(15)500-B** **Seite 40**  
Deutscher Städtetag (BVkom)
- **A-Drs. 17(15)500-C(neu)** **Seite 50**  
Deutscher Bauernverband e. V. (DBV)
- **A-Drs. 17(15)500-D** **Seite 58**  
Zentraler Immobilien Ausschuss e. V. (ZIA)
- **A-Drs. 17(15)500-E** **Seite 73**  
Bundesarchitektenkammer (BAK)

**Deutscher Bundestag**  
Ausschuss f. Verkehr,  
Bau und Stadtentwicklung  
Ausschussdrucksache  
**17(15)500-A**  
Sitzung am 30.01.2013

Postanschrift: **NABU** • 10108 Berlin

Deutscher Bundestag  
Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung  
Sekretariat  
Platz der Republik 1  
11011 Berlin



**Bundesgeschäftsstelle**

**Kristian Klöckner**  
Persönlicher Referent des  
stv. Bundesgeschäftsführers und  
Fachbereichsleiters Naturschutz und  
Umweltpolitik

Telefon: 030.284 984 1621  
Telefax: 030.284 984 3621  
E-Mail: [Kristian.Kloeckner@NABU.de](mailto:Kristian.Kloeckner@NABU.de)

Berlin, den 21. Januar 2013

**Öffentliche Anhörung im Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung des Deutschen Bundestages**

Sehr geehrte Frau Gerstberger,  
Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei übersende ich Ihnen die Stellungnahme des NABU zur öffentlichen Anhörung im Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung des Deutschen Bundestages zum Gesetzentwurf der Bundesregierung sowie zum Antrag Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN „Baugesetzbuch wirklich novellieren“. Zudem finden Sie anbei die Stellungnahme zum damaligen Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und zur weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts.

Mit freundlichen Grüßen

Kristian Klöckner

**Bankverbindung**

Bank für Sozialwirtschaft  
BLZ 370 205 00  
Konto-Nr. 80 518 00

IBAN DE 383702 0500 0008 051806  
BIC BFSWDE33XXX

**Spendenkonto**

Bank für Sozialwirtschaft  
BLZ 370 205 00  
Nr. 100 100  
Spenden und Beiträge  
sind steuerlich absetzbar

**NABU – Naturschutzbund  
Deutschland e.V.**

Charitéstraße 3, 10117 Berlin  
Telefon 030.28 49 84 -0  
Telefax 030.28 49 84 -2000  
[NABU@NABU.de](mailto:NABU@NABU.de)

**NABU online**

Informationen und  
Service im Internet:  
[www.NABU.de](http://www.NABU.de)

**NABU international**

Der NABU ist Mitglied der Inter-  
nationalen Naturschutzunion -  
IUCN und deutscher Partner von  
BirdLife International



## STELLUNGNAHME



### Öffentliche Anhörung im Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung des Deutschen Bundestages

Zum  
Gesetzesentwurf der Bundesregierung zur „Stärkung der Innenentwicklung in  
den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebau-  
rechts“ (14.11.2012)  
sowie  
Antrag Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN „Baugesetzbuch wirklich novel-  
lieren“

#### Vorbemerkung

Im Rahmen der Verbändebeteiligung zum „Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ hat der NABU bereits Stellung genommen und sich zu folgenden Themen der geplanten Novelle geäußert:

- den Regelungen zur Stärkung der Innenentwicklung,
- der Privilegierung von Vorhaben im Außenbereich und
- der Berücksichtigung des Klimaschutzes.

Im weiteren Verfahren wurden leider keine diese Punkte betreffenden Änderungen an der Gesetzesvorlage vorgenommen, die die Ausführungen der Stellungnahme<sup>1</sup> obsolet werden ließen. Die wesentlichen Anmerkungen werden im Folgenden zusammengefasst und aktualisiert (siehe 1).

Zum Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN „Baugesetzbuch wirklich novellieren“ nimmt der NABU erstmalig Stellung (siehe 2).

---

<sup>1</sup> Stellungnahme zum Referentenentwurf vom 14.02.2012, siehe Anlage



## **NABU-STELLUNGNAHME – Öffentliche Anhörung BauGB/BauNVO-Novelle**

### **1 Gesetzentwurf der Bundesregierung**

Grundsätzlich wird eine Novellierung des BauGB und der BauNVO zur Stärkung der Innenentwicklung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme vom NABU begrüßt. Als richtige Schritte auf diesem Weg zählen im vorliegenden Entwurf:

- den Vorrang der Innenentwicklung als Ziel der städtebaulichen Entwicklung ausdrücklich zu betonen (§1 Abs.5 BauGB),
- eine besondere Begründungspflicht für eine geplante Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen einzuführen und dazu insbesondere die Ermittlung der Innenentwicklungsmöglichkeiten zu fordern (§1a Abs.2 BauGB),
- das kommunale Vorkaufsrecht zugunsten Dritter nicht mehr auf eine bezweckte bauliche Nutzung zu beschränken (§ 27a BauGB),
- Rückbau- und Entsiegelungsgebote für „Schrottimmobilien“ nicht mehr an die Existenz eines Bebauungsplanes zu binden (§179 BauGB) sowie
- die Möglichkeiten der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung stärker an den tatsächlichen Gegebenheiten zu orientieren (§17 BauNVO).

Die beabsichtigte Stärkung der Innenentwicklung durch das BauGB kann nach Auffassung des NABU jedoch nur erreicht werden, wenn der Gesetzentwurf in folgenden Punkten präzisiert bzw. geändert wird.

#### **Präzisierung der Begründungspflicht (§1a Abs.2 BauGB)**

**Innenentwicklungsmöglichkeiten**  
Art (und Umfang) der geplanten Begründungspflicht sind im vorliegenden Entwurf ebenso wenig bestimmt, wie die Anforderungen an die „Ermittlung zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung“. Bedauerlicherweise haben die nunmehr gewählten Formulierungen im Vergleich zum Stand Februar 2012 noch an Nachdrücklichkeit verloren.

Zur Verdeutlichung sollte die geforderte Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen mit dem Nachweis ausgeschöpfter Innenentwicklungspotenziale verknüpft werden.

#### **Bauflächenbedarfe**

An die Begründung des Bedarfs neuer Bauflächenausweisungen auf Kosten des Freiraums sind qualifizierte Anforderungen zu stellen. Der oben genannten „Er-

mittlung“ der Innenentwicklungspotenziale ist eine verlässliche Baubedarfsermittlung gegenüber zu stellen. Diese Bedarfsermittlung muss auf Grundlage einer aktuellen, regional abgestimmten Vorausschätzung der Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung erfolgen - am solidesten geschieht dies auf Basis eines regelmäßig revidierten Flächennutzungsplans.

#### **Kosten-Nutzen-Analyse**

Eine empfehlenswerte Weiterentwicklung der Begründungspflicht wäre die Einführung einer Kosten-Nutzen-Analyse der beabsichtigten Planungen. Insbesondere bei Bauleitplänen, die die erstmalige Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vorbereiten, kommt die Abschätzung der langfristigen finanziellen Folgen bislang deutlich zu kurz.

#### **Privilegierung von Vorhaben im Außenbereich (§35 BauGB)**

Der NABU wendet sich grundsätzlich gegen eine Ausweitung der Privilegierungsmöglichkeiten nach § 35 BauGB. So wird die im vorliegenden Entwurf vorgesehene Privilegierung für Nutzungsänderungen (§35 Abs.4 BauGB) strikt abgelehnt. Diese Änderung in einem „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden“ vorzulegen, ist nicht nachvollziehbar.

Die geplanten Änderungen des §35 BauGB Abs. 1 und Abs. 4 zeigen einmal mehr, dass dieser einer grundsätzlichen Reform bedarf und im Sinne einer tatsächlichen „Fortentwicklung des Städtebaurechts“ in einer eigenen Novelle grundlegend überarbeitet werden muss.

Eine grundlegende Novelle des § 35 BauGB sollte die derzeitigen Privilegierungsmöglichkeiten kritisch überprüfen und zum Schutz des Außenbereiches wieder reduzieren. Gleichzeitig kann das Ziel „Stärkung der Innenentwicklung“ auch im §35 BauGB hervorgehoben werden: Selbst bei (eigentlich) privilegierten Vorhaben sollte geprüft werden, ob diese im Innenbereich verwirklicht werden können - um den Landschaftsverbrauch zu reduzieren und den Außenbereich zu schützen.

## NABU-STELLUNGNAHME– Öffentliche Anhörung BauGB/BauNVO-Novelle

### 2 Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN

#### Qualitative Innenentwicklung

Der NABU unterstützt die Forderung, den Vorrang einer qualitativen Innenentwicklung im Baugesetzbuch zu verankern (s.o.).

- Eine qualitative Innenentwicklung muss langfristig tragfähige (und finanzierbare) Siedlungsstrukturen hervorbringen, Umweltbelange ebenso wie die Bedürfnisse der BewohnerInnen berücksichtigen. Eine Analyse aller Entwicklungsmöglichkeiten im Innenbereich der Städte und Gemeinden ist als Basis hierfür unabdingbar. Dazu gehören neben der Grünraum- und Freiflächenplanung auch bauliche Entwicklungen durch Nachverdichtung, die Beseitigung von Leerständen, die Anpassung/ Umnutzung von Gebäuden etc.  
Wie im Antrag vorrangig auf „Brachflächen“ abzustellen geht daher nicht weit genug, vielmehr sind als Grundlage einer langfristig tragfähigen Flächenkreislaufwirtschaft alle Bau(land)- und Freiflächenpotenziale zu berücksichtigen und zu bewerten. Dass diese Flächenbewertung, die die Basis für die mögliche Aufnahme eines Grundstücks in ein Baulandkataster (nach §200 Abs.3 BauGB) zu sein hat, auch die Kriterien Biodiversität und Grünraumvernetzung, Klimafolgenanpassung und Naherholung beinhaltet, versteht sich aus Sicht eines Umweltverbandes von selbst. Das parallele Führen eines Brachflächen- und eines Baulandkatasters scheint wenig praktikabel.
- Die Umwandlung des Duldungsgebots von Rückbau bzw. Entsiegelung von „Schrottimmobilien“ (§179 BauGB) in eine Beseitigungsverpflichtung wäre – angesichts der finanziellen Situation kommunalen Haushalte – zwar wünschenswert, die Umsetzung wird aber als wenig praktikabel eingeschätzt. In der Praxis wird von den Möglichkeiten der städtebaulichen Gebote (§175-179 BauGB) wenig Gebrauch gemacht. Dies wäre auch bei der Beseitigungsverpflichtung u.a. wegen der damit u.U. verbundenen Entschädigungs- bzw. Übernahmepflichten durch die Gemeinde zu erwarten. Bestehen konkrete Entwicklungsabsichten für das Grundstück seitens der Gemeinde, hätte diese mit einem Duldungsgebot zudem einen größeren (weil aktiven) Handlungsspielraum.
- Der NABU unterstützt die Forderung nach einer umfassenden Evaluierung der Bebauungsplanverfahren nach §13a BauGB, insbesondere der Anwendungsfälle, der tatsächlichen „Beschleunigungswirkung“ und der Umweltfolgen der vereinfachten Verfahren. Ggf. ist der §13a BauGB ent-

sprechend den Ergebnissen dieser Evaluation zu novellieren.

- Eine Überarbeitung der Baunutzungsverordnung mit der Orientierung am Leitbild der Nachhaltigkeit (u.a. Abkehr von der Funktionstrennung) ist überfällig.
- Zur energetischen Quartiersanierung siehe NABU-Stellungnahme vom Februar 2012 (Anlage), zur fiskalischen Wirkungsanalyse siehe oben.

#### Schutz des Außenbereiches und Eindämmung der Massentierhaltung

Der NABU spricht sich für eine grundlegende Novelle des § 35 BauGB mit einer Überprüfung und Reduzierung der derzeitigen Privilegierungsmöglichkeiten aus. (s.o.) Dabei sind alle Vorhaben, die bodenrechtliche Spannungen bzw. einen Abwägungsbedarf erwarten lassen und damit ein Planerfordernis nach sich ziehen müssten, gleich zu behandeln – ob es sich nun um das großflächige Gewächshaus eines Gartenbaubetriebs, die Stallanlage eines Schweinemastbetriebs oder ein Klärwerk handelt. Bei der Privilegierung von Vorhaben, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen, ist deutlich auf den räumlichen Flächenzusammenhang bzw. die untergeordnete Rolle in Bezug auf die Betriebsfläche abzustellen.

Das Ziel der Eindämmung der Massentierhaltung wird jedoch nicht allein über eine Novelle des BauGB erreicht werden können, sondern erfordert in erster Linie eine veränderte Agrarpolitik.

#### Teilhabe und sozialgerechte Stadtentwicklung

Sachliche Information, frühzeitige und ernsthafte Beteiligung sowie transparente Entscheidungsprozesse sind nach Auffassung des NABU die grundlegenden Voraussetzungen für eine höhere Akzeptanz von Planungsvorhaben und die Vermeidung von Konflikten. Informelle Beteiligungsformen können dazu einen wertvollen Beitrag leisten. Natürlich gibt es keine Garantie, dass gut gemeinte Informations- und Beteiligungsangebote automatisch zu einer höheren Zustimmung führen. Aber selbst wenn eine vollständige Konfliktvermeidung unwahrscheinlich ist, kann die frühzeitige Klärung der „Hauptkonfliktlinien“ (etwa in einem „Konfliktatlas“) zu einer besseren Bewältigung der Probleme und zu tragfähigeren Lösungen führen. Entscheidend ist daher, die Ziele, Interessen und Rollen der Beteiligten für den gesamten Planungsprozess transparent zu machen.

Der NABU unterstützt daher auch die Forderung nach einer Weiterentwicklung der formalen Öffentlichkeitsbeteiligung und fordert dabei insbesondere:

## **NABU-STELLUNGNAHME – Öffentliche Anhörung BauGB/BauNVO-Novelle**

---

- die Aufwertung, Ergänzung und stärkere Vereinheitlichung der gesetzlich geregelten Beteiligungsverfahren (in Plan- und Zulassungsverfahren).
- im Rahmen einer möglichst frühzeitigen Konsultation alle relevanten Interessengruppen stärker in die Entwurfsphase für Pläne, Programme und Strategien einzubinden.

Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung muss verpflichtender Bestandteil der Verfahren sein: der Scoping-Termin für die Umweltverträglichkeitsprüfung könnte zeitlich vorgezogen und öffentlich durchgeführt werden, um Fragen und Vorbehalte bei der Festlegung des Untersuchungsrahmens berücksichtigen zu können, bevor sich die Planungen bereits zu sehr verfestigt haben. Später im Verfahren sollte die Durchführung eines Erörterungstermins als Kristallisationspunkt für die Öffentlichkeitsbeteiligung obligatorisch sein und für alle Bürger uneingeschränkt offen stehen. Die Fristen für eine Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden sollten angeglichen d. h. vereinheitlicht werden. Bei der Bemessung der Beteiligungsfristen ist der unterschiedliche Komplexitätsgrad der Vorhaben/ Planungen zu berücksichtigen.

Ziel- und Interessenskonflikte treten bei einer frühzeitigen Beteiligung aller relevanten Interessensgruppen nicht erst im fortgeschrittenen Planungs- oder gar Umsetzungsstadium der einzelnen Vorhaben zu Tage. Damit erhöhen sich die Chancen für konsensuale und damit in der Regel bessere Lösungen und für die Vermeidung von Eskalationen.

### **Kontakt**

NABU-Bundesverband  
Nicola Krettek, Referentin für nachhaltige Siedlungsentwicklung  
Tel. 030-284984-1600, E-Mail: Nicola.Krettek@NABU.de

**Impressum:** © 01/2013, Naturschutzbund Deutschland (NABU) e.V.  
Charitéstraße 3, 10117 Berlin, www.NABU.de. Fotos: Fotolia/Increa, Fotolia/Leifryn, Fotolia/M. Hahn, 01/2010



## STELLUNGNAHME



### **Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und zur weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts**

(Stand des Entwurfs: 14.02.2012)

#### **Vorbemerkung**

Das Siedlungswachstum in Deutschland hält ungebremst an – jeden Tag werden bundesweit knapp 90 Hektar Natur und Landschaft für Siedlungs- und Verkehrsflächen neu in Anspruch genommen. Die Bundesregierung strebt an, den Landschaftsverbrauch für neue Siedlungs- und Verkehrsflächen zu verringern; Ziel ist eine Reduzierung bis zum Jahr 2020 auf 30 Hektar am Tag. Eine Maßnahme um den Nachfragedruck auf diese Außenbereichsflächen zu reduzieren, ist die Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten innerhalb der Siedlungsgebiete und die Wiedernutzung von Brachflächen. Der NABU befürwortet daher Initiativen zur Stärkung der Innenentwicklung und zum Schutz der Außenbereiche. Regelungen, die zu einer Ausweitung baulicher Nutzungen in Natur und Landschaft führen – etwa durch eine Erweiterung der Privilegierungsregelungen nach §35 BauGB, werden vom NABU entschieden abgelehnt.

Neben der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme steht der Städtebau vor der Herausforderung Ursachen des Klimawandels im Rahmen seiner Handlungsmöglichkeiten zu beheben und sich darüber hinaus den Folgen dieses globalen Wandels anzupassen. Der NABU begrüßt daher die Aufnahme von Kriterien des Klimaschutzes und der Klimaanpassung für die Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebietes

(§136 Abs. 2 BauGB). Damit besteht künftig die Möglichkeit, Regelungen des Energierechtes auch auf Bestandsgebäude in Gebieten anzuwenden, die einen Anpassungsbedarf an Ziele des Klimaschutzes und der Klimafolgen aufweisen.

Im Einzelnen nimmt der NABU zu folgenden Themenkomplexen des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und zur weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts Stellung:

- Regelungen zur Stärkung der Innenentwicklung,
- Privilegierung von Vorhaben im Außenbereich,
- Förderung des Klimaschutzes.

## NABU-STELLUNGNAHME – Referentenentwurf Änderung BauGB

### Regelungen zur Stärkung der Innenentwicklung

(Zu Nummer 2, 3, 12, 13 und 20)

Der NABU begrüßt die vorgeschlagenen Änderungen des BauGB zur Stärkung der Innenentwicklung und der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme. Langjährige Forderungen des NABU werden damit erfüllt. Hierzu zählen im vorliegenden Entwurf:

- den Vorrang der Innenentwicklung als Ziel der städtebaulichen Entwicklung ausdrücklich zu betonen (§1 Abs.5 BauGB),
- eine besondere Begründungspflicht für eine geplante Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen einzuführen und dazu insbesondere die Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale zu fordern (§1a Abs.2 BauGB),
- das kommunale Vorkaufsrecht zugunsten Dritter nicht mehr auf eine bezweckte bauliche Nutzung zu beschränken (§ 27a BauGB) sowie
- Rückbau- und Entsiegelungsgebote für „Schrottimmobilen“ nicht mehr an die Existenz eines Bebauungsplanes zu binden.

Die Umnutzung von Gewerbegebäuden / Handwerksbetrieben zu Wohnungen im unbepflanzten Innenbereich zu erleichtern (§ 34 Abs.3a) wird ebenfalls unterstützt, sofern sie energetischen Anforderungen von Wohngebäuden entsprechen.

#### Innenentwicklung -Potenzialermittlung

Nachhaltige Siedlungsentwicklung – d.h. Innenentwicklung – kann unterstützt werden, indem die Neuinanspruchnahme der Außenbereiche einer schärferen Prüfung unterzogen bzw. die Rechtfertigungsanforderungen in der Begründung zu erhöht werden. Die geplanten Änderungen zum § 1a Abs.2 BauGB sind ein erster wichtiger Schritt in diese Richtung.

Der Nachweis ausgeschöpfter Innenentwicklungspotenziale und die gerichts-feste Begründung der Bauleitplanung wird sach- und fachgerecht nur auf der Grundlage von sogenannten Bauland- oder Leerstandskatastern erfolgen können. Das vom Gesetzgeber verfolgte Ziel würde durch einen direkten Bezug auf § 200 Abs. 3 BauGB bzw. eine verpflichtende Einführung des dort genannten Baulandkatasters weitaus

deutlicher. Der §200 BauGB bietet den Kommunen diese Möglichkeit bisher bereits als „Kann-Vorschrift“. Im Zusammenspiel mit der geforderten Begründungspflicht für die erstmalige Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Zwecke sollte die Erarbeitung eines Baulandkatasters verpflichtend werden. Bei der Erarbeitung des Katasters und Definition der Baulandpotenziale ist die soziale und ökologische Bedeutung von Freiflächen (insbesondere in verdichteten Stadtgebieten) angemessen zu berücksichtigen.

Diese grundstücksbezogenen Analysen und Bewertungen müssen durch die Kommunen in größerem Umfang erst erarbeitet werden, die behauptete Kostenneutralität des Gesetzesentwurfes somit fraglich. Die Umsetzung dieser begrüßenswerten Neuerung wird daher maßgeblich von der finanziellen Situation des jeweiligen kommunalen Haushalts abhängen. Der Bund ist an dieser Stelle gefordert im Sinne des Konnexitätsprinzips die Finanzierung sicher zu stellen.

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels ist es geboten, auch an die Begründung des Bedarfs neuer Bauflächenanweisungen auf Kosten des Freiraums qualifizierte Anforderungen zu stellen. Der o.g. Auflistung der Innenentwicklungspotenziale ist also eine valide Baubedarfermittlung gegenüber zu stellen. Diese Bedarfsermittlung muss auf Grundlage einer Vorausschätzung der Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung und in regionaler (und landesweiter) Abstimmung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels erfolgen. Nach den Grundsätzen des BauGB sind diese Grundlagen für Bebauungspläne aus der Flächennutzungsplanung zu entwickeln. Bei überalterten Flächennutzungsplänen, die in der Praxis seit Jahrzehnten ohne Neuaufstellung durch wiederholte Änderungen fortgeschrieben werden, kann dies nicht mehr sachgerecht erfolgen. Die Revisionspflicht für Flächennutzungspläne sollte wieder in das BauGB aufgenommen werden. Eine Überprüfung und ggf. notwendige grundlegende Überarbeitung d.h. Neuaufstellung des Flächennutzungsplans würde wieder zur Pflichtaufgabe (und „dürfte“ auch von finanzschwachen Kommunen geleistet werden, die oft in besonderem Maße von notwendigen Strukturanpassungen betroffen sind).

Eine empfehlenswerte Weiterentwicklung der Begründungspflicht für Bauleitpläne wäre die Einführung einer Kosten-Nutzen-Analyse der beabsichtigten Planungen. Insbesondere bei Bauleitplänen, die die erst-

## **NABU-STELLUNGNAHME – Referentenentwurf Änderung BauGB**

malige Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vorbereiten, kommt die Abschätzung der langfristigen finanziellen Folgen bislang deutlich zu kurz.

### **Schrottimmobilien**

Bislang ist die Aussprache eines Rückbaugesuches nach §179 BauGB an die Aufstellung eines B-Plans gebunden; analog gilt dies auch für das Entseigelungsgebot für langjährige Brachen ohne bauliche Nachnutzungsperspektiven. Den Aufwand für die Aufstellung eines Bebauungsplans haben Städte und Gemeinden verständlicher Weise gescheut. Die geplante Entbürokratisierung erleichtert Vorhaben zur Innenentwicklung – entweder bauliche Nachnutzung oder Aufwertung als Freiraum – und wird daher vom NABU befürwortet. Die Anforderungen an Natur und Artenschutz bzw. die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes sind zu beachten.

### **Privilegierung von Vorhaben im Außenbereich**

(Zu Nr. 14 a und b)

Der NABU wendet sich grundsätzlich gegen eine Ausweitung der Privilegierungsmöglichkeiten nach § 35 BauGB. Die im vorliegenden Entwurf geplante Änderung des § 35 Abs. 4 BauGB in einem „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden“ vorzulegen, ist völlig unverständlich.

Der Außenbereich kann durch eine immer intensiver werdende bauliche Nutzung seiner Funktion als vor allem landwirtschaftlich genutzter Raum mit großer Bedeutung für Natur und Mensch nicht mehr gerecht werden. Insbesondere die extreme Zunahme von Vorhaben zur gewerblichen Tierhaltung im Außenbereich haben den ländlichen Raum an vielen Stellen überformt. Diese Entwicklung steht im Widerspruch zu den Zielen des Baugesetzbuchs (BauGB). Ursache für diese Fehlentwicklungen ist eine zu großzügige Auslegung des § 35 BauGB (v.a. Abs. 1 Nr. 4).

Die geplante „Ent-Privilegierung“ von UVP-pflichtigen Tierhaltungsanlagen wird daher als richtiger Schritt auf dem Weg zu einer Reduzierung der Privilegierungstatbestände grundsätzlich begrüßt (§ 35 Abs.1 Nr. 4 BauGB). Es bestehen jedoch Zweifel an der Wi-

derspruchsfreiheit der geplanten Änderung mit der grundsätzlichen Privilegierung landwirtschaftlicher Betriebe nach § 35 Abs.1 Nr. 1. Sinn der Privilegierung landwirtschaftlicher Betriebe ist es, der besonderen Flächengebundenheit landwirtschaftlicher Produktion Rechnung zu tragen. Bei der alleinigen Bindung der Zulässigkeit an die Grenze der UVP-Pflicht über § 35 Abs. 1 Nr. 4 kommt dieser Gedanke jedoch nicht zum Tragen. Mit einer Aufweichung der Flächenbindung wird die Privilegierung für landwirtschaftliche Gebäude im Außenbereich prinzipiell in Frage gestellt. Die Zulässigkeit von Tierhaltungsanlagen, mit zu erwartenden Umweltauswirkungen sollte daher auch mit § 35 Abs.1 Nr1 verknüpft werden.

Die im Entwurf vorgesehene Privilegierung für Nutzungsänderungen (§35 Abs.4 BauGB) wird vom NABU strikt abgelehnt. Bisher wird die Zulässigkeit von Nutzungsänderungen an die zweckmäßige Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz geknüpft, die geplante Änderung bedeutet de facto die Möglichkeit eines Neubaus mit einer neuen Nutzung an Stelle einer „auch zur Wahrung der Kulturlandschaft“ erhaltenswerten Bausubstanz.

In der Begründung des Entwurfes wird ausgeführt, dass die Neuregelung „den Strukturwandel in der Landwirtschaft“ unterstützen solle. Die in der Begründung genannte beispielhafte Aufzählung möglicher Abweichungen vom Erscheinungsbild des ursprünglichen Gebäudes umfasst Veränderungen zur Erhöhung des Wohnwertes (Fenster, Eingangsbereich) sowie „nach außen hin sichtbare Maßnahmen zur Einhaltung gesetzlicher Anforderungen an die Einsparung von Energie“. Dies legt die Vermutung nahe, dass die geplante Änderung vornehmlich einer Stärkung der Wohnnutzung im Außenbereich zugutekommen soll/wird. Im Falle einer solchen Änderung zu Wohnzwecken können damit drei zusätzliche Wohnungen je Hofstelle entstehen. Durch die Möglichkeit, als Ersatz für die aufgegebenen Nutzung eine Neubebauung vorzunehmen, wenn diese im Interesse der Entwicklung des Betriebs erforderlich ist (§35 Abs.4 Nr.1 Buchstabe g), besteht die Gefahr einer weiteren baulichen Inanspruchnahme des Außenbereiches.

Wie angesichts der durch diese Änderung eingeräumten baulichen Entwicklungsmöglichkeiten die Formulierung des §35 Abs.4: „den Vorhaben [...] kann nicht entgegengehalten werden, dass sie [...] die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung

## NABU-STELLUNGNAHME – Referentenentwurf Änderung BauGB

---

befürchten lassen“, beibehalten und begründet werden kann, ist nicht ersichtlich.

In diesem Zusammenhang fordert der NABU, das Ziel der Stärkung der Innenentwicklung im Sinne des Gesetzes auch im § 35 BauGB deutlich hervorzuheben. Auch bei privilegierten Vorhaben sollte geprüft werden, ob diese nicht im Innenbereich zu verwirklichen sind, um der Zielsetzung einer Stärkung der Innenentwicklung und einer Reduzierung des Landschaftsverbrauchs Rechnung zu tragen. Dazu sollte Abs.1 wie folgt geändert werden: „Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn es nicht im Innenbereich verwirklicht werden kann, es dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht, andere öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die Erschließung gesichert ist ...“

Weiterhin wäre es ganz im Sinne eines „Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden“ den § 35 Abs. 6 BauGB aufzuheben. Nach § 35 Abs. 6 BauGB kann für bebaute Bereiche im Außenbereich unter bestimmten Voraussetzungen durch Satzung bestimmt werden, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben aber auch Handwerks- und Gewerbetrieben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Vorschrift stellt damit eine Ausnahme von dem Grundsatz dar, den Außenbereich möglichst von Bebauung frei zu halten. Durch die Vorschrift kann es insbesondere zu einer Verfestigung von Splittersiedlungen im Außenbereich kommen.

### Kontakt

NABU-Bundesverband  
Nicola Krettek, Referentin für nachhaltige Siedlungsentwicklung  
Tel. 030-284984-1600, E-Mail: Nicola.Krettek@NABU.de

Ulf Sieberg, Referent für Energieeffizienz und Gebäudesanierung,  
Tel. 030-284984-1521, E-Mail: Ulf.Sieberg@NABU.de

Impressum: © 03/2012, Naturschutzbund Deutschland (NABU) e.V.  
Charitéstraße 3, 10117 Berlin, www.NABU.de. Fotos: Fotolia/Increa, Fotolia/Leifryn, Fotolia/M. Hahn, 01/2010

### Förderung des Klimaschutzes

(Zu Nr. 18 a, b und c)

Zusätzlich zu den geplanten Änderungen zum besonderen Städtebaurecht müssen aus Sicht des NABU Städte und Gemeinden in die Lage versetzt werden, die energetische Beschaffenheit und die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung in Sanierungsgebieten festlegen zu dürfen, die über die geltenden Anforderungen des Energierechts hinausgehen. Dies bedarf der Klarstellung, um zukünftig Rechtsunsicherheiten zu vermeiden und die bezweckte Wirksamkeit von § 136 Abs.2 BauGB gegenüber den fehlenden unbedingten Anforderungen des Energierechts an die vorhandene Bebauung zu entfalten.

Ergänzend und in Anlehnung zu den Änderungen des § 136 Abs. 2 BauGB sollte zur Flankierung und Klarstellung im §177 BauGB das Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot um den Begriff der energetischen Modernisierung erweitert werden.

Aus Sicht des NABU setzt zudem die Wirksamkeit der Regelung in § 136 BauGB voraus, dass die Bundesregierung das Programm der Städtebauförderung auf die ursprüngliche Förderhöhe von knapp 600 Mio. Euro in 2002 aufstockt. Das Programm zur Förderung der energetischen Stadtsanierung muss wie ursprünglich vorgesehen bei 92 Mio. Euro in 2012 und 100 Mio. Euro in 2013 verbleiben. Allerdings bedarf es der Anpassung der Förderrichtlinien. Die Planung von Energieversorgungsstrukturen muss zukünftig als Voraussetzung für die Inanspruchnahme des Programms gelten, um die bisherige Förderpraxis von Zuschüssen für die Planung mit Zinsverbilligungen von Investitionen verbindlich miteinander zu verzahnen.

## Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände



Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände · Hausvogteiplatz 1, 10117 Berlin  
Deutscher Bundestag  
Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung  
Herrn Vorsitzenden  
Dr. Anton Hofreiter, MdB  
Platz der Republik 1  
11011 Berlin

- per E-Mail: [verkehrsausschuss@bundestag.de](mailto:verkehrsausschuss@bundestag.de) -  
[horst.eschenbrenner@bundestag.de](mailto:horst.eschenbrenner@bundestag.de)

**Deutscher Bundestag**  
Ausschuss f. Verkehr,  
Bau und Stadtentwicklung  
Ausschussdrucksache  
**17(15)500-B**  
Sitzung am 30.01.2013

21.01.2013/nj

Bearbeitet von  
Eva Maria Niemeyer (DST)  
Dr. Markus Brohm (DLT)  
Bernd Düsterdiek (DStGB)

Telefon +49 221 3771-287  
Telefax +49 221 3771-509

E-Mail:  
[evamaria.niemeyer@staedtetag.de](mailto:evamaria.niemeyer@staedtetag.de)  
[markus.brohm@landkreistag.de](mailto:markus.brohm@landkreistag.de)  
[bernd.duesterdiek@dstgb.de](mailto:bernd.duesterdiek@dstgb.de)

Aktenzeichen  
61.05.00 D (DST)  
III-600-18 (DLT)

**Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts – Gesetzentwurf der Bundesregierung (BT-Drs. 17/11468); "Baugesetzbuch wirklich novellieren" – Antrag der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN (BT-Drs. 17/10846)  
Öffentliche Anhörung des Ausschusses für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung am 30.01.2013; Ihr Schreiben vom 14.12.2012; Ihr Zeichen: PA 15/1**

Sehr geehrter Herr Dr. Hofreiter,  
sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete,

vielen Dank für Ihre Einladung an die Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände zur öffentlichen Anhörung und die Gelegenheit zur Stellungnahme zum o. g. Gesetzentwurf und zum Antrag "Baugesetzbuch wirklich novellieren". Zum Gesetzesvorhaben haben wir seitens der kommunalen Spitzenverbände folgende Anregungen:

### **"Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts"**

Die Novelle basiert in wesentlichen Teilen auf den Ergebnissen der auch unter Beteiligung der kommunalen Spitzenverbände durchgeführten "Berliner Gespräche zum Städtebaurecht". Der diesen Gesprächen zugrunde liegende Auftrag, im BauGB den Klimaschutz zu verankern und den Vorrang der Innenentwicklung zu stärken, wird von den kommunalen Spitzenverbänden unterstützt.

Zu einigen bedeutsamen Änderungen im Einzelnen nehmen wir – insbesondere auch unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Bundesrates vom 21.09.2012 und der Gegenäußerung der Bundesregierung – wie folgt Stellung:



*(die Nummerierung bezieht sich auf den Regierungsentwurf mit Ausnahme der vom Bundesrat "neu" eingebrachten Vorschläge)*

## **Artikel 1 – Änderung des Baugesetzbuchs (BauGB)**

### Zu Nr. 2 Bst. a (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) "Vorrang der Innenentwicklung"

Mit der im Regierungsentwurf vorgeschlagenen Regelung wird der Vorrang der Innenentwicklung in die Planungsleitlinien des § 1 Abs. 5 BauGB aufgenommen. Dies wird ausdrücklich begrüßt. Durch die Ausgestaltung als "Soll"-Vorschrift ist bereits ein hoher Grad an Verbindlichkeit erreicht, der aber den Gemeinden dennoch den nötigen Abwägungsspielraum lässt, um auch andere – gleichwertige – Planungsbelange berücksichtigen zu können. Eine Verschärfung des Vorrangs der Innenentwicklung, wie sie der Bundesrat vorschlägt, beenzt die kommunalen Planungsspielräume unangemessen. Die ablehnende Stellungnahme der Bundesregierung wird daher unterstützt.

### Zu Nr. 8 § 9 Abs. 2 b – neu – BauGB "Spielhallenbebauungsplan"

Ausdrücklich begrüßt wird, dass die dem § 2 a BauGB-Maßnahmengesetz nachgebildete Vorschrift des neuen § 9 Abs. 2 b BauGB die Steuerungsmöglichkeit von Vergnügungsstätten zukünftig nicht mehr beschränkt auf im Zusammenhang bebaute Gebiete nach § 34 Abs. 1 BauGB, sondern die Steuerung durch einfache Bebauungspläne auch für Gebiete nach § 34 Abs. 2 BauGB ermöglicht. Dadurch wird der Anwendungsspielraum erheblich erweitert und auch rechtssicherer. Wie die Praxis zeigt, kann eine ungesteuerte Ansammlung von Vergnügungsstätten zu einem "Trading Down-Effekt" für das betreffende Quartier führen. Die Regelung kann wesentlich dazu beitragen, städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken. Hierzu ist allerdings erforderlich, dass das neue Steuerungsinstrument für alle Arten von Vergnügungsstätten eingesetzt werden kann. Bedauerlicherweise wird in der juristischen Fachliteratur und Rechtsprechung der Begriff der "Vergnügungsstätte" nicht einheitlich ausgelegt. Zwar subsumiert die überwiegende Meinung in der Literatur hierunter auch Bordelle sowie bordellähnliche Betriebe, ihr wird in der Rechtsprechung aber mehrheitlich nicht gefolgt. Um die Effektivität des Steuerungsinstruments zu erhöhen, wäre es daher wünschenswert, wenn in der Begründung noch ausdrücklich klargestellt würde, dass der Begriff der Vergnügungsstätte weit auszulegen ist und auch bauliche Anlagen, die der Prostitution dienen, mit umfassen soll.

### Zu Nr. 11 a – neu (§ 15 Abs. 3 Satz 4 – neu – BauGB) "Verlängerungsmöglichkeit der Zurückstellung von Baugesuchen"

Die vom Bundesrat vorgeschlagene Verlängerungsmöglichkeit (um ein Jahr) der Zurückstellung von Baugesuchen zur Sicherung der gemeindlichen Planungsziele bei der Konzentrationsflächenausweisung für Vorhaben im Außenbereich ist zu begrüßen. Die derzeit mögliche Zurückstellungsdauer von längstens einem Jahr ist gerade bei der Steuerung von Windenergieanlagen i.d.R. für eine ausgewogene Planung mit entsprechender Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie für erforderliche Standortanalysen zu kurz.

### Zu Nr. 12 a – neu (§ 24 Abs. 2 BauGB) "Erweiterung des gesetzlichen Vorkaufsrechts auf Eigentumswohnungen"

Der Bundesrat schlägt vor, zur Verbesserung des gemeindlichen Vorkaufsrechts als wirksames Schutzinstrumentarium insbesondere zum Schutz der Mieter vor Verdrängung und

Umwandlungsspekulation das gemeindliche Vorkaufsrecht auch beim Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsrecht (WEG) ausüben zu können. Die Ausschlussregelung des § 24 Abs. 2 BauGB soll daher gestrichen werden. Dieser Vorschlag wird begrüßt, eine Erstreckung des gemeindlichen Vorkaufsrechts auf Veräußerungen nach dem WEG wäre insbesondere auch zur Bewältigung der "Schrottimmobiliensproblematik" (vgl. Ausführungen zu § 179 BauGB) hilfreich. Um den Bedenken der Bundesregierung zu diesem Vorschlag Rechnung zu tragen, könnte das Vorkaufsrecht in diesen Fällen vom Vorliegen einer Satzung nach § 25 BauGB (Besonderes Vorkaufsrecht) bzw. nach § 172 BauGB (Erhaltungssatzung) abhängig gemacht werden.

#### Zu Nr. 15 Bst. a (§ 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) "Große Tierhaltungsanlagen im Außenbereich"

Seit mehreren Jahren werden die Städte, Kreise und Gemeinden – insbesondere in den Ländern Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Sachsen-Anhalt, aber zunehmend auch bereits in weiteren Bundesländern – mit einer stark wachsenden Anzahl von Ansiedlungswünschen für Tierhaltungsbetriebe im Außenbereich konfrontiert. Gegenüber der rasch wachsenden Anzahl von Ansiedlungsbegehren insbesondere von europaweit agierenden Fleischproduzenten, die sich auf § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB stützen und meist auch eine ungesteuerte Ansiedelung von Biogasanlagen nach sich ziehen, haben sich dabei die Instrumente der kommunalen Bauleitplanung in der Praxis oft als unzureichend erwiesen. So fällt es angesichts der Komplexität der Bauleitplanung zunehmend schwerer, eine gerichts feste und auf Ausgleich von Bürgerinteressen bedachte Planung zu realisieren.

Die bislang geltende, unbegrenzte Privilegierung von gewerblichen Tierhaltungsanlagen nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB hat deshalb in der Praxis in den betroffenen Regionen zu einer ungesteuerten Ansiedelung einer Vielzahl von großen Stallanlagen der gewerblichen Intensivtierhaltung – und häufig sie ergänzender Biogasanlagen – geführt, die vom herkömmlichen Bild der Landwirtschaft mit überschaubarer Hofstelle nicht nur deutlich abweicht, sondern auch in erheblichem Umfang zur Zersiedelung des Außenbereichs führt. Diese Zersiedelung beeinträchtigt dabei auch in erheblichem Maße die Möglichkeiten der kommunalen Bauleitplanung, den verschiedensten gesellschaftlichen Ansprüchen an die Fläche steuernd gerecht zu werden und eine verträgliche Bodennutzung zu ermöglichen.

Daher begrüßen die kommunalen Spitzenverbände die im Regierungsentwurf vorgesehene und vom Bundesrat befürwortete Begrenzung der Außenbereichsprivilegierung für gewerbliche Tierhaltungsanlagen in § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB: sie ist notwendige Voraussetzung dafür, dass die kommunale Bauleitplanung ihre ureigenste Aufgabe, nämlich die Abwägung und planerische Bewältigung unterschiedlicher Nutzungsbelange, wieder erfüllen und einer ungesteuerten Zersiedelung des Außenbereichs durch eine Vielzahl von Großanlagen mit den Instrumenten der Bauleitplanung wieder besser begegnen kann.

Die vorgesehene Koppelung der Außenbereichsprivilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB an die (fehlende) UVP-Pflicht erscheint insgesamt sehr geeignet, den in einzelnen Regionen aufgetretenen besonderen Belastungen durch die Kumulation von Vorhaben Rechnung zu tragen. So bietet der gewählte Regelungsansatz gegenüber absoluten und rein anlagenbezogenen Obergrenzen wie etwa nach der 4. BImSchV den entscheidenden Vorteil, dass die kumulierende Wirkung von Beeinträchtigungen durch bereits bestehende Anlagen im Rahmen der üblichen gesamträumlichen Betrachtung aller in einem gemeinsamen Einwirkungsbereich befindlichen Vorhaben nach Anlage 2 Nr. 2 des UVPG mit berücksichtigt werden kann (vgl. § 3 c i.V.m. § 3 b Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 3 b Abs. 2 UVPG). Dabei ermöglicht die vorgesehene Änderung als bundeseinheitliche Regelung zugleich differenzierte Ergebnisse in Abhängigkeit von den jeweiligen lokalen Gegebenheiten und Vorbelastungen,

indem sie die Außenbereichsprivilegierung auch für gewerbliche Tierhaltungsanlagen nicht generell, sondern erst oberhalb einer klar definierten Erheblichkeitsschwelle entfallen lässt, ab deren Erreichen die Umweltverträglichkeit nicht generell außer Frage steht und damit die weitere Entwicklung im Außenbereich zur Vermeidung von Konflikten der planerischen Bewältigung durch die Instrumente der kommunalen Bauleitplanung bedarf.

Sollten die Ergebnisse des im Auftrag des BMVBS durchgeführten Planspiels konkrete Hinweise liefern, dass gleichwohl auch außerhalb besonders betroffener Problemregionen die landwirtschaftlichen Entwicklungspotentiale in erheblichem Umfang nachteilig betroffen sind (insbesondere die bäuerliche Landwirtschaft im Sinne von § 201 BauGB, die über § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB weiter privilegiert bleibt), wäre – auf Basis des vorgesehenen Regelungsansatzes – darüber nachzudenken, die Koppelung von § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB an das UVPG so zu modifizieren, dass die Außenbereichsprivilegierung erst entfällt, wenn die nach Anlage 2 Nr. 2 des UVPG in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich kumulierend zu betrachtenden Vorhaben zusammen genommen die Schwellenwerte (Tierplatzzahlen) der Anlage 1 *Spalte 1* des UVPG überschreiten. Durch diese Modifikation könnte möglicherweise die für eine UVP-Pflicht nach Anlage 1 *Spalte 2* übliche gesamträumliche Betrachtung als Betrachtungsraum mit den Tierplatzzahlen der Spalte 1 kombiniert werden und einen Maßstab für eine spezifische lokale Viehdichte liefern. Allerdings sollte auch eine solche Modifikation zunächst in der Praxis näher geprüft und in einem Planspiel untersucht werden.

#### Zu Nr. 15 Bst. a Doppelbst. bb – neu (§ 35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB) "Erweiterung der Privilegierung von Photovoltaikanlagen im Außenbereich"

Der Bundesrat schlägt vor, die Zulassung von Photovoltaikanlagen im Außenbereich zu erleichtern. Demnach sollen zukünftig diese Anlagen privilegiert auch auf Halden, Deponien, sanierten Altlastenflächen oder befestigten Flächen im Bereich von Konversionsflächen errichtet werden können.

Die den Vorschlag ablehnende Haltung der Bundesregierung wird begrüßt. Eine weitere Ausdehnung der Privilegierungstatbestände sollte insbesondere aus Gründen des Schutzes des Außenbereichs nicht erfolgen. Soweit in Einzelfällen diese Anlagen sinnvoll und gewünscht sind, kann deren Errichtung durch eine entsprechende Bauleitplanung gezielt – unter Abwägung aller erheblicher Belange – ermöglicht werden.

#### Zu Nr. 15 Bst. b (§ 35 Abs. 4 Satz 2 – neu – BauGB) "Erleichterungen bei den begünstigen Vorhaben"

Die im Regierungsentwurf vorgesehene Erleichterung für sonstige Vorhaben im Außenbereich wird – in Übereinstimmung mit dem Votum des Bundesrates – abgelehnt. Abgesehen davon, dass die Regelung bereits in sich unstimmig formuliert ist, widerspricht sie dem Ziel der Novelle, die bauliche Entwicklung im Außenbereich einzuschränken. Es steht zu befürchten, dass die Zersiedelung der Landschaft zunehmen wird, da mit der Neuregelung verstärkt auch bisher nicht nutzbare Restgebäude von Höfen zur Errichtung von Wohnungen genutzt werden könnten. Dies widerspricht einer geordneten Siedlungsentwicklung in hohem Maße.

#### Zu Nr. 17 (§ 124 BauGB) "Neuregelung des Erschließungsvertrags"

Die Neuregelung des Erschließungsvertrags nach § 124 BauGB entspricht einer dringenden Bitte der kommunalen Spitzenverbände und wird daher ausdrücklich begrüßt. Durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 01.12.2010 (Az. 9 C 8.09), wonach eine kommunale Eigengesellschaft nicht "Dritter" im Sinne von § 124 BauGB sein kann sowie durch weitere

- 5 -

Aussagen in der Entscheidung insbesondere zum Verhältnis von § 124 BauGB als *lex specialis* zu § 11 BauGB sind in der kommunalen Praxis große Unsicherheiten entstanden. Die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts macht deutlich, dass es im Grundsatz um das gesetzgeberisch bisher nicht klar geregelte Verhältnis von § 11 BauGB zu § 124 BauGB geht. Es ist daher aus kommunaler Sicht sehr zu begrüßen, dass aus Gründen der Rechtsklarheit und Anwendungspraktikabilität zukünftig auch Verträge über die Erschließung generell als städtebauliche Verträge im Sinne des § 11 BauGB zu behandeln sind.

Zu Nr. 22 Bst. a und b (§ 179 Abs. 1 Satz 1 BauGB) "Rückbaugebot"

Die Beschränkung der gesetzlichen Maßnahmen in § 179 Abs. 1 BauGB auf den Geltungsbereich eines Bebauungsplans hat sich – soweit Missstände oder Mängel im Sinne des § 177 Abs. 2 und 3 BauGB vorliegen – nicht bewährt und soll nach dem Vorschlag des Regierungsentwurfs gestrichen werden.

Dieser Ansatz, die Gemeinden bei der Bewältigung der "Schrottimmobiliensproblematik" zu unterstützen, wird begrüßt, zumal damit ein dringendes Anliegen der kommunalen Spitzenverbände aufgegriffen wird.

Der städtebauliche Begriff der „Schrottimmoblie“ bezeichnet heruntergekommene, verwahrloste Immobilien, die an unterschiedlichen Standorten innerhalb des Gemeindegebietes gelegen sein können und eine städtebauliche und stadtentwicklungsplanerisch sinnvolle Nutzung des betroffenen Bereiches unmöglich machen oder wesentlich erschweren. Die Entstehungssituationen für die Verwahrlosung sind unterschiedlich (vielfach: Verkauf an „Heuschrecken“, aber auch persönliche Situationen/Motivation der Eigentümer), in deren Folge die Eigentümer nicht willens oder nicht in der Lage sind, die an die Immobilie gerichteten Anforderungen zu erfüllen. Als Folge tritt die Verwahrlosung ein, einhergehend mit baulichem Verfall. Problematisch sind derartige Immobilien insbesondere deshalb, weil sie das Umfeld ganzer Stadtviertel negativ beeinflussen und erzielte Sanierungserfolge in Quartieren zu konterkarieren drohen. Die betroffenen Kommunen versuchen zwar, die mit verwahrlosten Immobilien einhergehenden Probleme im Konsens zu lösen, dies gelingt jedoch häufig nicht.

Mit diesem Problem sind zahlreiche Gemeinden aller Größenklassen konfrontiert. Festzustellen ist eine Abhängigkeit von der Lage auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt; betroffen sind alle Nutzungen (Wohnen und Gewerbe, gemischte Nutzungen, Gemeinbedarfseinrichtungen).

Die Lage im Gemeindegebiet ist sehr heterogen, Schrottimmoblien sind überall anzutreffen, auch im Außenbereich. Der planungsrechtliche Status ist ebenfalls sehr heterogen. Schrottimmoblien sind in allen bauplanungsrechtlichen Konstellationen vorhanden, vielfach aber im unbeplanten Innenbereich. Die Aufgabe des Erfordernisses der Planakzessorietät beim städtebaulichen Rückbaugebot im Falle des Vorliegens von Missständen oder Mängeln ist daher konsequent und richtig.

Diese Neuregelung kann jedoch nur dann wirklich effektiv im Sinne der Förderung der Innenentwicklung genutzt werden, wenn auch eine Kostenbeteiligung des Eigentümers an den Rückbaumaßnahmen vorgesehen wird. Die Städte und Gemeinden werden nicht in der Lage sein, von den Eigentümern bis zum Zustand der Verwahrlosung vernachlässigte Immobilien auf eigene Kosten – bzw. auf Kosten der Allgemeinheit – zu beseitigen und die freiwerdenden Flächen in einen städtebaulich verträglichen Zustand zu versetzen.

Der Bundesrat hat hierzu auf der Basis des § 179 BauGB einen Vorschlag entwickelt, der einen möglichen Weg aufzeigt, wie der Eigentümer im Rahmen des ihm wirtschaftlich Zumutbaren an den Kosten der Beseitigung seiner verwahrlosten Immobilie beteiligt werden kann. Dieser Ansatz ist ausdrücklich zu begrüßen. Die kommunalen Spitzenverbände sprechen sich daher nachdrücklich dafür aus, die Zielrichtung des Bundesrats-Vorschlags im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu unterstützen und weiterzuverfolgen. Es ist nicht nachvollziehbar, dass der Eigentümer einer bis zum Zustand der Verwahrlosung vernachlässigten Immobilie bei deren Beseitigung von jedweder Kostenlast befreit sein soll. Eine Regelung zur Kostenbeteiligung des Eigentümers halten wir insbesondere auch angesichts der zunehmenden Zahl problematischer Immobilien im Stadtgebiet und die dadurch auf die Städte und Gemeinden zukommenden Belastungen für unabdingbar.

Zur Vermeidung von Missverständnissen hinsichtlich der Auswirkungen des § 179 BauGB und dessen vorgesehener Änderungen auf den denkmalgeschützten Baubestand soll an dieser Stelle ausdrücklich auf die für alle städtebaulichen Gebote geltende Vorschrift des § 175 Abs. 5 BauGB verwiesen werden, wonach die landesrechtlichen Vorschriften, insbesondere über den Schutz und die Erhaltung von Denkmälern, unberührt bleiben. Den besonderen Belangen des Denkmalschutzes wird darüber hinaus auch in § 177 Abs. 3 bei der Definition und Behebung von Mängeln einer baulichen Anlage sowohl materiell als auch durch besondere Verfahrensvorschriften Rechnung getragen.

#### Zu Nr. 24 (§ 195 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB) "Kaufpreissammlung"

Die vom Bundesrat beantragte Klarstellung, dass zur Führung der Kaufpreissammlung sämtliche den Vertrag betreffenden Urkunden vorzulegen sind, wird ausdrücklich unterstützt. Wie die Erfahrungen aus der Praxis zeigen, gibt es vielfach Differenzen zwischen den Gutachterausschüssen und den beurkundenden Stellen, welche Urkunden/Anlagen zum Kaufvertrag Gegenstand der Übersendungspflicht sind. Zur Führung der Kaufpreissammlung werden nicht nur die eigentliche Vertragsurkunde, sondern in der Regel auch weitere Dokumente, auf die sich der Kaufvertrag bezieht, benötigt. Diese enthalten Informationen über das Grundstück, die für die sachgerechte Auswertung von erheblicher Bedeutung sein können. Eine Klarstellung des Umfangs der Übersendungspflicht für die beurkundenden Stellen ist daher erforderlich.

#### Zu Nr. 25 (§ 197 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 BauGB) "Informationspflichten"

Die vom Bundesrat vorgeschlagene Erweiterung des Auskunftsrechts für die Gutachterausschüsse wird unterstützt. Die bisherige Regelung sieht vor, dass ein Recht, Auskünfte zu Vergleichsgrundstücken einzuholen, nur bei bestimmten Wertermittlungsanlässen besteht. Zur Erfüllung der gestiegenen Anforderungen an die Ermittlung von Bodenrichtwerten und anderer für die Wertermittlung erforderlicher Daten reicht dieses eingeschränkte Auskunftsrecht nicht mehr aus.

#### Zu Nr. 25 a – neu (§ 198 Abs. 2 Satz 1 und 1a – neu – BauGB) "Förderung der bundesweiten Grundstücksmarkttransparenz"

Der Bundesrat schlägt vor, den Oberen Gutachterausschüssen bzw. Zentralen Geschäftsstellen sowie den Gutachterausschüssen der Stadtstaaten als weitere Aufgabe die Förderung der Grundstücksmarkttransparenz zu übertragen. Durch die derzeitige Formulierung im Gesetzestext "...haben *insbesondere* die Aufgabe..." ist der Aufgabenbereich der genannten Stellen ohnehin nicht abschließend geregelt, so dass der vorgeschlagenen Ergänzung nach unserem Verständnis eher eine klarstellende Funktion im Sinne einer besonderen Betonung der Wich-

- 7 -

tigkeit transparenter, bundesweit zusammengefasster und amtlicher Informationen über den Grundstücksmarkt zukommt. Die Bundesregierung hat zugesagt, diesen Vorschlag im weiteren Verfahren prüfen zu wollen. Die Ausführungen des Bundesrats zur Bedeutung der Gutachterausschüsse und der von ihnen ermittelten Daten für den Immobilienverkehr sind zutreffend, eine Ergänzung der beispielhaften Auflistung des Aufgabenbereichs der diese Daten aggregierenden Stellen um die Förderung der Markttransparenz ist daher sinnvoll.

#### Zu Nr. 28 (§ 245 a Abs. 3 BauGB) "Überleitungsvorschrift"

§ 245 a Abs. 3 Sätze 2 und 3 BauGB sehen für bestimmte Fälle, bezogen auf die Neuregelung zu gewerblichen Tierhaltungsanlagen im Außenbereich, eine vereinfachte Korrekturmöglichkeit bestehender Flächennutzungspläne durch Gemeinderatsbeschluss vor. Diese Regelung sollte gestrichen werden.

Wir teilen die Auffassung des Bundesrates, dass für die im Gesetzentwurf beschriebene Verfahrensweise ein fachlicher Bedarf nicht erkennbar ist und verweisen insoweit auf die im Beschluss des Bundesrates zu § 245 a enthaltenen Ausführungen.

Sollte die Gemeinde einen Änderungsbedarf hinsichtlich der planerischen Steuerung der baulichen Anlagen zur gewerblichen Tierhaltung sehen, so kann sie dafür das im Baugesetzbuch vorgesehene förmliche Verfahren nutzen. Es ist nicht nachvollziehbar, warum im Falle der gewerblichen Tierhaltungsanlagen für ggf. erforderliche Flächennutzungsplanänderungen eine Sonderregelung geboten sein soll.

#### **Art. 2 – Änderung der Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

##### Zu Nr. 3 Bst. a (§ 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) "Anlagen zur Kinderbetreuung"

Wir begrüßen die Regelung im Verordnungsentwurf, mit der die Rechtsstellung von Anlagen zur Kinderbetreuung in "reinen Wohngebieten" auch bauplanungsrechtlich verbessert werden soll. Dies ist vor dem Hintergrund des im August 2013 anstehenden Rechtsanspruchs auf Betreuung für Kinder unter 3 Jahren auch erforderlich. Wichtig ist insbesondere auch, dass diese Regelung für bestehende Bebauungspläne ohne Änderungsverfahren gültig wird.

Die im Gesetzentwurf vorgesehene Beschränkung der allgemeinen Zulässigkeit von Anlagen zur Kinderbetreuung auf solche, die dem Bedarf des Gebietes dienen, ist vor dem Hintergrund des Zuschnitts reiner Wohngebiete und der anstehenden Erfordernisse zur Erfüllung des Rechtsanspruchs auf Betreuung allerdings zu eng. Damit wird nicht den heutigen Realitäten bei der Versorgung mit Plätzen in Kindertageseinrichtungen entsprochen, die u.a. zum wirtschaftlichen Betrieb auch eine gewisse „Mindestgröße“ erfordern. Zum anderen entsteht für die Bauaufsichtsbehörden bei der Vorhabenzulassung durch das Merkmal „dem Bedarf des Gebietes dienen“ ein zusätzlicher Prüf- und Begründungsaufwand, dem zwar eine typisierende Betrachtung zugrundegelegt werden kann, der aber dennoch die wünschenswerte Entstehung dieser Einrichtungen zusätzlich verzögern kann.

Eine Berücksichtigung der Gebietsverträglichkeit der Kindertagesstätte im Einzelfall, insbesondere hinsichtlich Größe und Störungsgrad, kann auch über das Rücksichtnahmegebot in § 15 BauNVO erfolgen.

Wir schließen uns daher ausdrücklich dem Votum des Bundesrates an, dass Anlagen zur Kinderbetreuung auch in reinen Wohngebieten planungsrechtlich allgemein – ohne Größenbeschränkung – zulässig sein sollen.

Zu Nr. 3 Bst. a – neu – (§ 11 Abs. 3 BauNVO) "Agglomerationsregelung"

Der Bundesrat hat beantragt, den § 11 Abs. 3 BauNVO um eine Regelung zur Agglomeration nicht-großflächiger Einzelhandelsbetriebe zu erweitern, da von einer Anhäufung solcher Betriebe in enger Nachbarschaft zueinander in vielen Fällen die gleichen städtebaulichen und raumordnerischen (negativen) Auswirkungen ausgehen, wie von einem Einkaufszentrum. Diese Einschätzung ist zutreffend und – anders als es die diesen Vorschlag ablehnende Gegenäußerung der Bundesregierung begründet – gibt es in der kommunalen Praxis sehr wohl Bedarf für eine Regelung zur Ansammlung mehrerer nicht-großflächiger Einzelhandelsbetriebe in enger Nachbarschaft – soweit damit die in § 11 Abs. 3 BauNVO genannten Auswirkungen verbunden sind. Hierüber wurde auch in den Berliner Gesprächen kontrovers diskutiert und die Auffassungen zum Bestehen oder Nichtbestehen eines Bedarfs waren nicht einheitlich.

Trotz eines aus kommunaler Sicht bestehenden Bedarfs sollte der Vorschlag des Bundesrates jedoch nicht isoliert und kurzfristig in der nun laufenden Novelle umgesetzt werden. Die Regelung des § 11 Abs. 3 BauNVO ist eine zentrale Steuerungsvorschrift, die sich im Grundsatz in der Praxis der Anwender bewährt hat. Änderungen wären von erheblicher Tragweite für die kommunale Praxis.

In den Berliner Gesprächen bestand Einigkeit darüber, dass die bereits Ende der 1990er Jahre von der Forschungsgruppe Stadt + Dorf – Prof. Dr. Rudolf Schäfer, durchgeführte Grundlagenuntersuchung zur BauNVO einen Bedarf für eine grundlegende Diskussion darüber aufgezeigt habe, ob und in welcher Weise die Gebietstypologie der BauNVO zu überarbeiten sei. Diese Diskussion – wissenschaftlich begleitet – sei bisher nicht geführt worden und ist nach wie vor Voraussetzung für eine Neugestaltung der BauNVO. Eine Änderung des § 11 Abs. 3 sollte daher Bestandteil dieser außerhalb eines laufenden Gesetzgebungsverfahrens und ohne Zeitdruck durchzuführenden Gesamtuntersuchung der Gebietstypologie der BauNVO sein.

Zu Nr. 4 Bst. b (§ 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO) "Kleintierhaltungszucht"

Die Erweiterung der Zulässigkeit von Anlagen für die Tierhaltung um die Kleintierhaltungszucht wird abgelehnt. Wir schließen uns dem Votum des Bundesrates diesbezüglich an, da wir die Einschätzung, dass es zu weiteren Lärmemissionen und Verunreinigungen benachbarter Grundstücke kommen wird, teilen. Eine Zunahme von Nachbarschaftskonflikten, verbunden mit einem erhöhten Arbeitsaufwand für die Bauaufsichtsbehörden im repressiven Bereich, ist zu erwarten. Insbesondere auch vor dem Hintergrund der Zielsetzung des Gesetzesentwurfs – die Potenziale der Innenentwicklung und Nachverdichtungsspielräume auszuschöpfen – wäre die Förderung der Entstehung von Nachbarschaftskonflikten in diesem Bereich kontraproduktiv.

Zu Nr. 5 (§ 17 BauNVO) "Flexibilisierung beim Maß der baulichen Nutzung"

Einem dringenden Wunsch der Praxis entsprechen die erleichterten Abwägungsspielräume im Rahmen des § 17 Abs. 2 BauNVO. Der Wegfall des Erfordernisses besonderer städtebaulicher Gründe als Rechtfertigung für die Abweichung von den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO wird ausdrücklich begrüßt. Der Spielraum der Gemeinden, von den Obergrenzen

aus (einfachen) städtebaulichen Gründen abweichen zu können, wird hierdurch erheblich erweitert. Angesichts der stringenten Rechtsprechung zur heutigen Rechtslage war es kaum möglich, die Überschreitung der Obergrenzen in einem Gebiet, das nicht schon am 01.08.1962 überwiegend bebaut war, rechtssicher zu begründen. Die Neuregelung liefert einen wichtigen Baustein dafür, auch in den Großstädten Baulücken schließen und Nachverdichtungspotenziale ausnutzen zu können. Zu begrüßen ist auch, dass es im Übrigen dabei bleiben soll, dass die durch eine Überschreitung der Obergrenzen im jeweiligen Planungsfall zu erwartenden Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen und ggf. nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt auszugleichen sind.

### **"Baugesetzbuch wirklich novellieren" – Antrag der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN (BT-Drs. 17/10846)**

Zu einigen wesentlichen Forderungen des Antrags "Baugesetzbuch wirklich novellieren" nehmen wir wie folgt Stellung:

#### Zu Nr. 1 "Qualitätvolle Innenentwicklung"

Die unter Buchst. a) erhobene Forderung nach einer Implementierung des Vorrangs der Innenentwicklung sehen wir durch die Änderung in den Planungsleitlinien des Art. 1 Abs. 5 BauGB als erfüllt. Die ausdrückliche Statuierung des Vorrangs der Innenentwicklung im Kontext mit der vorgesehenen Einführung einer Begründungspflicht bei der Inanspruchnahme von Agrar- oder Waldflächen (§ 1 a Abs. 2 Satz 4 neu BauGB) wird nach unserer Auffassung durchaus Wirkung entfalten. Im Ergebnis bedeutet dies, dass diese Flächen nur dann als Bauflächen genutzt werden können, wenn keine geeigneten Flächen im Innenbereich zur Verfügung stehen. Über ein Prüf- und Begründungserfordernis werden sich die Gemeinden bei der Bauleitplanung nicht hinwegsetzen können. Einer verpflichtenden Einführung eines Brachflächenkatasters (Buchst. b)) bedarf es nach unserer Auffassung daher nicht.

Die Durchführung fiskalischer Wirkungsanalysen vor Ausweisung neuer Bauflächen wird seitens der kommunalen Spitzenverbände bereits seit langem empfohlen. Inzwischen gibt es auch diverse elektronische Rechentools, die nach unserer Information auch von den Gemeinden zunehmend genutzt werden. Es sollte daher weiter für die freiwillige Nutzung geworben werden. Die Einführung weiterer verpflichtender Elemente in die Bauleitplanung (Buchst. f)) belastet das ohnehin schon aufwändige Verfahren zusätzlich, erhöht die "Fehlerquote" und gefährdet damit die Rechtssicherheit der Planung insgesamt.

Eine Streichung des § 13 a BauGB "Bebauungspläne der Innenentwicklung" lehnen wir ab (Buchst. e)). Das Verfahren wird vielfach für Bebauungspläne zur Nachverdichtung oder zur innerstädtischen Bebauung kleinerer Areale genutzt und hat sich in den Städten und Gemeinden bewährt. Aufgrund vielerorts bestehender interner Anwendungsleitlinien kommt das Verfahren ohnehin nur in bestimmten Fällen zur Anwendung, i. d. R. wenn sich durch den Wegfall der förmlichen Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichts tatsächlich eine Verfahrensbeschleunigung erreichen lässt. Die materiellen Umweltbelange müssen ohnehin stets wie im "Vollverfahren" geprüft werden, auch findet in den meisten Fällen – obwohl nicht erforderlich – eine frühzeitige Bürgerbeteiligung statt. Die Bauleitplanung zur Innenentwicklung ist i.d.R. wesentlich aufwändiger als die Überplanung der "grünen Wiese". Im engen Raum der Innenstadt treffen diverse Nutzungen mit Konfliktpotential aufeinander, diverse gegenläufige Belange sind planerisch zu bewältigen. Erforderlich ist daher ein Instrument, das gegenüber der Außenbereichsplanung einen Anwendungsvorteil bietet. Dies ist



- 10 -

mit § 13 a BauGB zum einen durch die Verfahrenserleichterungen, zum anderen aber auch wegen des nicht erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs gegeben.

Zu Nr. 3 "Teilhabe und sozialgerechte Stadtentwicklung"

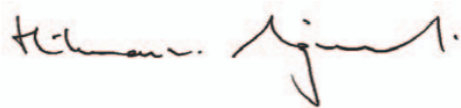
Für eine förmliche, durch Gesetz festgelegte Weiterentwicklung der Öffentlichkeitsbeteiligung in der Bauleitplanung sehen wir keine Notwendigkeit (Buchst. c)). Die BauGB-Normen mit ihrer zweistufigen Form der Bürgerbeteiligung haben sich bewährt und finden in der kommunalen Praxis in vielfältigen Varianten Anwendung. Das BauGB ist Vorreiter einer zeitgemäßen Form der Bürgerbeteiligung, die in ihrer Zweistufigkeit zwar verpflichtend ist, aber in der Ausgestaltung des Verfahrens in der ersten Stufe Raum lässt für eine örtlich unterschiedliche "nachfrageorientierte" Anwendung. Der gesetzlich festgeschriebene Auftrag und die dahinterstehende Motivation sind klar; ein gesetzlicher Änderungsbedarf wird daher nicht gesehen. Erforderlich ist vielmehr, die Gestaltungsfreiheit zu erhalten, um projekt- und ortsdifferenziert die am besten geeignete Form zur weitestgehenden Konfliktbewältigung zu finden.

Eine gesetzliche Vorrangstellung einzelner, für die Abwägung in der Bauleitplanung erheblicher Belange (Buchst. e) und g), Teilhaberechte mobilitätseingeschränkter Menschen, Belange von Kindern und Jugendlichen) würde die Gemeinde im Abwägungsvorgang binden und verstieße damit gegen den Grundsatz der gerechten Abwägung. Die bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigenden Belange sind gleichwertig. Es obliegt den Gemeinden, bei der Abwägung im engeren Sinne darüber zu entscheiden, welche Belange ein besonderes Gewicht erhalten sollen.

Für weitergehende Stellungnahmen stehen wir in der Anhörung gerne zur Verfügung.

Für eine Berücksichtigung unserer Vorschläge im weiteren Verfahren wären wir dankbar.

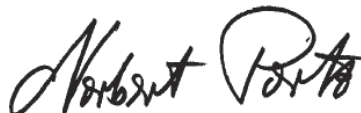
Mit freundlichen Grüßen  
In Vertretung



Hilmar von Lojewski  
Beigeordneter  
des Deutschen Städtetages



Dr. Ralf Bleicher  
Beigeordneter  
des Deutschen Landkreistages



Norbert Portz  
Beigeordneter  
des Deutschen Städte- und Gemeindebundes



**Deutscher Bundestag**  
Ausschuss f. Verkehr,  
Bau und Stadtentwicklung  
Ausschussdrucksache  
**17(15)500-C (neu)**  
Sitzung am 30.01.2013

## **Stellungnahme**

### **zu dem „Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“**

Berlin, 30.01.2013

## **Allgemeine Anmerkungen:**

### **I. Flächenschutz**

Die Landwirtschaft steht weltweit vor der Herausforderung, eine bis 2050 auf 9 Milliarden Menschen wachsende Weltbevölkerung zu ernähren und ferner einen spürbaren Beitrag zur Energieversorgung und bei nachwachsenden Rohstoffen zu leisten. Die unerlässliche Produktionsgrundlage dafür ist Boden, den es zu erhalten und zu schützen gilt. Während es gelungen ist, den Energieverbrauch vom Wirtschaftswachstum zu entkoppeln, ist beim Flächenverbrauch das Gegenteil der Fall: Selbst in Regionen mit Bevölkerungsrückgang werden viele Flächen neu versiegelt. Mit einem täglichen Flächenverbrauch in Deutschland von derzeit immer noch über 80 ha liegt das Ziel der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie, diesen bis 2020 auf 30 ha pro Tag zu reduzieren, in weiter Ferne.

Der Deutsche Bauernverband unterstützt deshalb das Ziel des Gesetzentwurfs, die Innenentwicklung der Städte und Gemeinden zu stärken, um die Neuinanspruchnahme von Flächen auf der „Grünen Wiese“ weitestgehend zu vermeiden. Der Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Flächen muss in Deutschland und weltweit oberste Priorität haben. Böden müssen für die landwirtschaftliche Produktion besser geschützt und effizient zur Erfüllung der vielfältigen Aufgaben genutzt werden. Der Verbrauch für außerlandwirtschaftliche Zwecke ist dringend einzudämmen. Hierzu hat der Deutsche Bauernverband ein umfangreiches Konzept erarbeitet und eine Petition beim Deutschen Bundestag eingereicht, die von über 210.000 Menschen unterstützt wurde. Für das Baurecht ist darin vorgesehen, einen über den Regierungsentwurf hinausgehenden, noch deutlicheren Fokus auf die Innenentwicklung zu legen.

## II. Zulässigkeit von Stallbauvorhaben im Außenbereich

Mit dem vorliegenden Entwurf zur Begrenzung der Zulässigkeit von Stallanlagen für „gewerbliche“ Betriebe im Außenbereich werden der Landwirtschaft Wettbewerbshemmnisse aufgebürdet, die in ihrer Schärfe nicht hinnehmbar sind. Die Tierhaltung ist der bedeutendste Wirtschaftszweig in der Landwirtschaft. Zusammen mit der Futtererzeugung kommen ca. zwei Drittel der Wertschöpfung aus diesem Bereich. Die gesamte Produktionskette, von der Futtermittelerzeugung, über die Züchtung, die Landwirtschaft, die Ernährungswirtschaft und das Handwerk bis hin zum Groß- und Lebensmitteleinzelhandel, ist so effizient aufgestellt, dass in den letzten zwei Jahrzehnten Marktanteile zurück gewonnen werden konnten. Ca. 2,5 Millionen Arbeitsplätze stehen im Zusammenhang mit der Tierhaltung. Die Auswirkungen dieser wirtschaftlichen Leistungskraft werden in den verschiedensten Regelungsbereichen hinterfragt. So läuft im Bereich Tierschutz die Forschung nach geeigneten Haltungssystemen auf Hochtouren. Im Umweltrecht wurde beispielsweise durch die Verbringensverordnung geregelt, dass alle Nährstoffflüsse transparent aufgezeichnet werden müssen, um sie noch besser kontrollieren zu können. Im Baurecht wurde vor Jahren der sogenannte „Planvorbehalt“ für die Privilegierung von gewerblichen Ställen geschaffen. Danach besteht diese nur, solange die Gemeinde nicht plant. Wird die Privilegierung nun auch noch bereits mit Eintritt der alleinigen Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) aufgehoben, schießt der Gesetzentwurf weit über das Erforderliche hinaus. Die Häufung der Tierhaltung in einigen wenigen Regionen Deutschlands ist in erster Linie der Nichtbeachtung bestehender Umwelanforderungen und Defiziten bei der Ausübung der Planungshoheit vor Ort geschuldet. Davon unabhängige Akzeptanzverluste sind kein Problem des Baurechts. Gleiches gilt für Fragen der Agrarstrukturpolitik.

## Anmerkungen zu den einzelnen Vorschriften

### I. Flächenschutz

#### § 1 BauGB

Die Stärkung der Innenentwicklung wird unterstützt. Allerdings ist der Schutz der land- und forstwirtschaftlichen Nutzfläche wie folgt zu stärken (Änderungen zum/r Gesetzentwurf/bestehenden Rechtslage = **fett**):

Absatz 5:

„Hierzu **haben** die Bauleitpläne vorrangig Maßnahmen zur Innenentwicklung vorzusehen.“

Absatz 6:

„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

8. die Belange

b) der Land- und Forstwirtschaft, **einschließlich deren Produktionsgrundlage Boden,**“

### § 1 a BauGB

Es wird ausdrücklich begrüßt und unterstützt, dass künftig auch in der Bauleitplanung die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen besonders begründet werden soll. Eine wirksame Regelung zum Flächenschutz muss jedoch sicher stellen, dass zuvor das Innenentwicklungspotenzial sorgfältig ermittelt wird. Dazu ist eine Erhebung von Brachflächen, des Gebäudeleerstands und der Baulücken unerlässlich.

Die Übernahme der naturschutzrechtlichen Agrarklausel gem. § 15 Abs. 3

Bundesnaturschutzgesetz in das BauGB wird begrüßt. Damit ist künftig auch in der Bauleitplanung sichergestellt, dass für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung geeignete Böden nur noch nachrangig für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen herangezogen werden dürfen. Vorrangig zu prüfen ist, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden. Damit der Verweis auf das Bundesnaturschutzgesetz nicht leer läuft, ist allerdings erforderlich, dass auch § 15 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz in der Bauleitplanung Anwendung findet. Dadurch wird gewährleistet, dass die Festlegungen zum Ausgleich in den jeweiligen Kompensationsverordnungen auch im Baugesetzbuch gelten. In diesem Zusammenhang ist nun zügig eine Kompensationsverordnung zu schaffen, die flächenneutralen Kompensationen ohne Wenn und Aber zum Durchbruch verhilft.

Damit das Gewollte auch in der Praxis Anwendung findet, ist § 1 a BauGB wie folgt zu formulieren:

Absatz 2 Satz 4:

**„Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen ist nur dann gegeben, wenn der Zweck der Bauleitplanung nicht durch die Nutzung von Brachflächen, leerstehenden Gebäuden, Baulücken oder durch eine Nachverdichtung des Innenbereichs erreicht werden kann.“**

Nach Absatz 3 Satz 4 wird folgender Satz eingefügt:

**„§ 15 Absatz 3 und 6, einschließlich Verordnungen nach Absatz 7 des Bundesnaturschutzgesetzes gelten entsprechend.“**

Die Überschrift von § 1 a BauGB sollte künftig wie folgt lauten: *Ergänzende Vorschriften zum Umwelt- und Flächenschutz.*

## **II. § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB-Entwurf - Privilegierung**

Der Gesetzentwurf beabsichtigt, die baurechtliche Privilegierung der sogenannten gewerblichen Tierhaltung nur noch unterhalb der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung zur Anwendung kommen zu lassen. Derartige Begrenzungen sind nicht sachgerecht und werden abgelehnt. Hierdurch erfährt gerade auch in der Tierhaltung notwendiges Wachstum eine massive Beschränkung.

### Kein Handlungsbedarf!

Einzelne in den Regionen entstandene Probleme rechtfertigen keine generelle Einschränkung des Baurechts im Außenbereich. Akzeptanzprobleme der modernen Tierhaltung sind nicht über das Baurecht zu lösen, sondern durch Transparenz über die Art und Weise der Tierhaltung und dem damit verbundenen höheren Tierwohl. So wird in Neubauten das Tierwohl regelmäßig besser berücksichtigt als in älteren Ställen. Vielfach sind zusätzliche Maßnahmen zum Tierwohl aber erst ab einer bestimmten Stallgröße wirtschaftlich sinnvoll. Zudem kann die Umweltverträglichkeit von Stallbauten schon heute durch die konsequente Umsetzung des bestehenden Umweltrechts sichergestellt werden. Daneben ist das vorhandene bauplanungsrechtliche Instrumentarium ausreichend, um vereinzelten Nutzungskonflikten vor Ort zu begegnen. Es besteht also kein gesetzgeberischer Handlungsbedarf.

### Kappung = Bauverbot

Der Gesetzentwurf macht es sich zu leicht, wenn er darauf verweist, dass nicht privilegierte Vorhaben mittels Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes durchgeführt werden

könnten. Damit wird das Baurecht für die Tierhaltung zum gesellschaftspolitischen Spielball. Zudem widerspricht der Gesetzgeber damit der eigentlichen Intention der Gesetzesänderung: Entweder ist es den Kommunen nicht zumutbar, den in wenigen Regionen Deutschlands bestehenden bauplanungsrechtlich bedingten Konflikten durch Planung zu begegnen. Ohne Privilegierung bedeutet dies für viele Betriebe faktisch einen Baustopp. Oder die Planung ist zumutbar, dann aber besteht keine Notwendigkeit zur weitgehenden Abschaffung der Privilegierung. Nach dem Planvorbehalt gem. § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB greift die gewerbliche Privilegierung ohnehin nur, solange die Kommune keine Planung betreibt.

#### Baustopp trotz Umweltverträglichkeit

Wenn es künftig auf das Ergebnis einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bei der Entscheidung über die Zulässigkeit eines Stallbaus nicht mehr ankommt, muss das Umweltrecht für den baurechtlichen Ausschluss eines Stalles gar nicht mehr bemüht werden. Die Neuregelung führt somit zu dem absurden Ergebnis, dass ein Vorhaben baurechtlich bereits unzulässig ist, obwohl es nach dem Umweltrecht umweltverträglich sein kann. Dies entspricht nicht dem Gedanken der UVP. Zudem wird dadurch EU-Recht durch den nationalen Gesetzgeber einmal mehr einseitig zu Lasten der Landwirtschaft abgeändert. Auch ist eine bodenrechtliche Relevanz der UVP-Pflicht als solcher nicht erkennbar. Die vorgesehene Begrenzung der Privilegierung durch die bloße Pflicht, eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wird deshalb entschieden abgelehnt.

#### Rechtsunsicherheit und Kosten

Der Gesetzentwurf schafft durch die Einbeziehung der UVP-Vorprüfung in die Kappung erhebliche Unsicherheiten über das künftige Vorliegen der gewerblichen Privilegierung. Damit wird die Privilegierung allein von der behördlichen Auslegung des Kriterienkataloges der Anlage 2 zum UVP-Gesetz abhängig gemacht. Dies bedeutet eine Verletzung des Bestimmtheitsgebots, dem insbesondere auch die baurechtliche Privilegierung untersteht. Investitionsentscheidungen erfordern eindeutige gesetzliche Investitionsgrundlagen. Zudem wird durch die weitgehende Auslegungsfreiheit auch die Einheitlichkeit des Rechts gefährdet und auch national unterschiedlichen Wettbewerbsbedingungen Vorschub geleistet.

Darüber hinaus wird die vom Bundesbauministerium beabsichtigte Stärkung der Kommunen nicht erreicht. Angeblich muss die Privilegierung begrenzt werden, weil es den Kommunen insbesondere aus Kostengründen nicht zumutbar sein soll, das bestehende, vielfältige Steuerungsinstrumentarium zur Konfliktbewältigung vor Ort anzuwenden. Die Neuregelung wird jedoch die angebliche Rechtsunsicherheit über die Zulässigkeit der Steuerung auf die gerichtliche Auseinandersetzung über die UVP-Pflichtigkeit verlagern. Während die

Steuerung mittlerweile durch die Rechtsprechung als weitgehend abgesichert gilt, betreten die Baubehörden durch die Verknüpfung der Privilegierung mit der UVP-Pflicht Neuland. Rechtstreitigkeiten –auch mit Umweltverbänden- über das Vorliegen einer konkreten Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung sind geradezu vorprogrammiert. Der Umfang der Leitfäden zur UVP - auf die der Gesetzgeber in der Begründung verweist - zeigt, vor welcher Herausforderung die Kommunen stehen werden. Hinzu kommen die zahlreichen, sich zum Teil widersprechenden Kommentierungen zu der Frage der Kumulation oder Ökosensibilität und die Erlasse der Bundesländer. Die Rechtstreitigkeiten werden die Genehmigungsverfahren verzögern und zu Kostensteigerungen bei den Behörden und auf Seiten der Landwirtschaft führen. Dass der Gesetzentwurf von keinen nennenswerten Kostensteigerungen bei den Behörden und bei der Wirtschaft ausgeht, ist vor diesem Hintergrund nicht nachvollziehbar. Es ist deshalb nicht ausreichend, dass im Planspiel des Bauministeriums nur die Vor- und Nachteile der beabsichtigten Neuregelung für die Kommunen überprüft wurden und die Auswirkungen auf die Landwirtschaft mit den ihr vor- und nachgelagerten Stufen unberücksichtigt blieben.

#### Nicht nur Großanlagen sind betroffen!

Anders als die Begründung zum Gesetzentwurf suggeriert, sind nicht nur „Großanlagen“ betroffen. Durch die Einbeziehung auch der UVP-Vorprüfung ist zu befürchten, dass künftig vor allem wettbewerbsnotwendigem Wachstum der landwirtschaftlichen Familienbetriebe ein Riegel vorgeschoben wird. Es besteht die konkrete Gefahr, dass nach der Neuregelung auch Betriebserweiterungen weit unterhalb der niedrigeren Vorprüfungswerten nicht mehr zulässig sind. So muss beispielsweise ein Betrieb mit 900 Mastschweineplätzen im Außenbereich mit Naturdenkmal damit rechnen, dass es künftig nicht mehr privilegiert zulässig sein wird, einen Stall für weitere 600 Mastschweineplätze zu bauen. Selbst dann nicht, wenn der Anbau betriebswirtschaftlich notwendig wird, weil mehrere Generationen auf dem Hof wirtschaften. Damit werden insbesondere flächenarme landwirtschaftliche Familienbetriebe massiv durch die Änderung betroffen. Ihnen wird in verfassungsrechtlich unzulässiger Art und Weise künftig notwendiges Wachstum untersagt. Demgegenüber ist der bodenlose Groß- bzw. Fremdinvestor in der Standortwahl frei und kann sich eine Kommune aussuchen, die sein Vorhaben mit einem Bebauungsplan begleitet.

### **III. Übergangsregelung**

Zum Schutz bereits getätigter finanzieller Investitionen ist es nicht ausreichend, dass der Gesetzgeber auf die allgemeine Überleitungsvorschrift des § 233 BauGB verweist. Die Anwendung der Neuregelung auf förmlich bereits eingeleitete, aber noch nicht

abgeschlossene Verwaltungsverfahren zu privilegierten Bauvorhaben oder deren gerichtlichen Überprüfung ist dadurch nicht ausgeschlossen. Es muss deshalb ausdrücklich festgeschrieben werden, dass eine Neuregelung der gewerblichen Privilegierung keine Auswirkungen auf sich bereits konkretisierte Genehmigungsverfahren und nach geltendem Recht zulässigerweise errichteten Altanlagen hat. Folgende Formulierung würde dies sicherstellen:

*Für die am .... (Tag vor Inkrafttreten der Neuregelung) anhängigen Verfahren ist § 35 Abs. 1 Nr. 4 in der bis zum .... (Tag vor dem Inkrafttreten) geltenden Fassung anzuwenden. Gleiches gilt für die Änderung einer bis zum .... (Tag vor Inkrafttreten der Neuregelung) zulässigerweise errichteten Anlage zur Tierhaltung.*

#### **IV. § 35 Abs. 4 Satz 2 BauGB-Entwurf- Neubau für Umnutzung**

Die künftig über § 35 Absatz 4 BauGB begünstigt zulässige Neuerrichtung zur Umnutzung nicht mehr erhaltenswerter ehemals landwirtschaftlich genutzter Bausubstanz im Außenbereich kann zu Nutzungskonflikten führen. Tierhaltende Betriebe sind in der Vergangenheit meist mangels Akzeptanz im Innenbereich auf den Außenbereich ausgewichen. Wird nun auch die Umnutzung durch die Neuerrichtung von Gebäuden, deren Renovierung sich nicht mehr lohnt, zum außerlandwirtschaftlichen Wohnen und Arbeiten im Außenbereich erleichtert, können dadurch notwendige betriebliche Entwicklungen in der Landwirtschaft gefährdet werden. Das ist aus Sicht der Landwirtschaft, die auf die Nutzung des Außenbereichs angewiesen ist, problematisch.

### **Anmerkungen zum Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN – Baugesetzbuch wirklich novellieren**

Die Forderung, die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich auf ein Minimum zu reduzieren, wird unterstützt. Deshalb ist unerlässlich, dass vor einer zusätzlichen Inanspruchnahme land- und forstwirtschaftlicher Nutzfläche das Innenentwicklungspotenzial sorgfältig ermittelt wird. Nur wenn der Zweck der Bauleitplanung nicht durch die Nutzung von Brachflächen, leerstehenden Gebäuden, Baulücken oder durch eine Nachverdichtung des Innenbereichs erreicht werden kann, darf künftig eine Umwandlung von Agrarland in Bauland möglich sein (siehe Formulierungsvorschlag zum Regierungsentwurf).

Entschieden abgelehnt wird die geforderte Entprivilegierung der Tierhaltung ohne erforderliche Futtergrundlage („gewerbliche“ Tierhaltung) im Außenbereich. Durch Wachstum



oder Flächenverlust (z.B. in Folge von Straßenbau) kann grundsätzlich jeder landwirtschaftliche Betrieb baurechtlich als gewerblich eingestuft werden, weil die notwendige Futtergrundlage nicht mehr zur Verfügung steht, bzw. verloren geht. Diese in der Regel als bäuerliche Familienbetriebe ausgeübte Tierhaltung muss auch weiterhin die erforderlichen Wachstumsschritte vollziehen können. Zum Außenbereich gibt es für diese Betriebe keine Alternative. Der pauschalen Verunglimpfung großer Tierhaltung durch den propagandistischen Begriff der „Massentierhaltung“ wird mit aller Entschiedenheit entgegengetreten. Regelmäßig wird in Neubauten das Tierwohl besser berücksichtigt als in älteren Ställen. Vielfach sind zusätzliche Maßnahmen zum Tierwohl erst ab einer bestimmten Stallgröße wirtschaftlich sinnvoll.

**Deutscher Bundestag**  
Ausschuss f. Verkehr,  
Bau und Stadtentwicklung  
Ausschussdrucksache  
**17(15)500-D**  
Sitzung am 30.01.2013



## **Stellungnahme des Zentralen Immobilien Ausschuss e.V.**

### **Gesetzentwurf zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemein- den und zur weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts**

**(25. Januar 2013)**

#### **Inhaltsübersicht**

A. Allgemeiner Teil - Erwartungen der Immobilienwirtschaft an ein modernes Städtebaurecht.....	1
I. Prüfprämissen zur Fortentwicklung des BauGB.....	1
II. Themenbezogene Ansätze .....	2
1. Innenentwicklung und Nachverdichtung stärken.....	2
2. Innenentwicklung durch Erleichterung in den Planungsverfahren unterstützen .....	3
3. BauGB der Realität komplexer Projektentwicklungen anpassen.....	4
4. Akzeptanz von Stadt- und Projektentwicklungen durch Bürgerbeteiligung fördern ..	4
5. Klimaschutz im Quartier fördern .....	5
6. Markttransparenz erhöhen .....	5
B. Besonderer Teil.....	6
I. Baugesetzbuch (BauGB) .....	6
II. Baunutzungsverordnung (BauNVO) .....	13
III. Rechtsbereinigung und Klarstellung .....	15

#### **A. Allgemeiner Teil - Erwartungen der Immobilienwirtschaft an ein modernes Städtebaurecht**

##### **I. Prüfprämissen zur Fortentwicklung des BauGB**

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) setzt sich für eine nachhaltige Stadtentwicklung ein und unterstützt daher ausdrücklich die Ziele der Gesetzesnovelle zum Baugesetzbuch, welche vor allem die Stärkung der Innenentwicklung für attraktive, lebenswerte Städte in den Fokus stellt. Denn „Innenstädte und Ortskerne sind Schlüsselfaktoren für die Stadtentwicklung; sie sind zur Identifikation der Bürger mit ihren Städten und Gemeinden unverzichtbar“, wie es im Gesetzesentwurf heißt.

Aus Sicht der Immobilienwirtschaft ist darüber hinaus die Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren sowie die Schaffung von Investitionssicherheit, basierend auf gesellschaftlicher Akzeptanz von Großprojekten, ein Kernanliegen. Dies gilt für große Infrastrukturprojekte wie für komplexe Projektentwicklungen der Immobilienwirtschaft gleichermaßen.



Der ZIA begrüßt die Vorschläge zur Stärkung der Innenstädte, die sich vielfach konsequent am Leitbild der kompakten Stadt der kurzen Wege orientieren. Gerade vor dem Hintergrund des demografischen Wandels gilt es, die Innenentwicklung zu unterstützen, die Landschaft vor der weiteren Zersiedelung zu schützen und mehr Spielraum für einen verdichteten Städtebau zu eröffnen. Auf diese Weise kann zudem ein nachhaltiger Beitrag zur Verminderung des Verkehrsaufkommens und damit zur Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstosses geleistet werden.

Da das Baugesetzbuch darüber hinaus die rechtliche Grundlage für die Wertermittlungen der Gutachterausschüsse bildet und damit eine wesentliche Basis für die Transparenz des Immobilienmarktes schafft, sollte es auch konsequent in Richtung einer verbesserten Datenverwendung und -übermittlung weiterentwickelt werden.

Die vorliegende BauGB-Novelle setzt die Vereinbarungen zum BauGB aus dem Koalitionsvertrag um, den Klimaschutz zu fördern und die Innentwicklung zu stärken. Der ZIA appelliert an alle Parteien, hier zu einem für alle Seiten tragbaren und für die Wirtschaft umsetzbaren Konsens zu kommen und setzt sich dafür ein, dass in der nächsten Legislaturperiode eine auf dieser BauGB-Novelle beruhende umfangreiche Novellierung und Anpassung der BauNVO an die Entwicklungen des Städteplanungs- und -baurechts vorgenommen wird.

## II. Themenbezogene Ansätze

Im Folgenden werden die für die Immobilienwirtschaft wichtigsten Aspekte kommentiert:

### 1. Innenentwicklung und Nachverdichtung stärken

Die aktuelle Novelle formuliert ausdrücklich das Ziel, mit der Stärkung der Innenentwicklung die Neuinanspruchnahme von Flächen auf der „Grünen Wiese“ weitgehend zu vermeiden und nimmt dieses Ziel in die Planungsgrundsätze unter **§ 1 BauGB** mit auf. Dies ist als Konsequenz der Innenentwicklungsstrategie nur folgerichtig und entspricht der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung, die das Ziel formuliert, die Flächeninanspruchnahme von heute ca. 94 ha/Tag auf 30 ha/Tag zu reduzieren. Dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll, wird auch von der Immobilienwirtschaft anerkannt und unterstützt.

Gleichwohl müssen Entwicklungsspielräume für die Nutzungen sichergestellt werden, die nicht in den Innenbereich gehören – wie etwa große Logistikflächen, sortimentsbeschränkter großflächiger Einzelhandel oder Garten- und Landschaftsbaubetriebe – da diese große Flächen benötigen und ein hohes Verkehrsaufkommen induzieren.

Außerdem ist deutlich zwischen Neuansiedlungen und bereits bestehenden Standorten zu unterscheiden. Die bestehenden Standorte stellen regelmäßig einen erheblichen volkswirtschaftlichen Wert dar, bilden vielfach die Existenzgrundlage für Investoren und dort beschäftigte Arbeitnehmer und nehmen häufig wichtige Versorgungsfunktionen innerhalb der betroffenen Gemeinde oder für ihre darüber hinausgehenden Versorgungsgebiete wahr.



Mehr Flexibilität beim Maß der baulichen Nutzung, die nun in **§ 17 BauNVO** aus allgemeinen „städtebaulichen Gründen“ ermöglicht werden soll, ist dringend erforderlich und wird daher ausdrücklich begrüßt. Um zeitgemäße und wirtschaftliche Entwicklungen innerstädtischer Brachen zu ermöglichen, muss ein flexibleres Maß der Nutzung mit der Innen-vor-Außen-Strategie korrespondieren.

Auch die Vereinfachung des gesetzlichen Vorkaufsrechts der Gemeinde zugunsten Dritter gem. **§ 27a Abs. 1 S.1 Nr. 1 BauGB** fördert diesen Aspekt. Der ZIA begrüßt, dass durch die geplante Änderung die Innenentwicklung insgesamt vereinfacht und beschleunigt werden soll.

## **2. Innenentwicklung durch Erleichterung in den Planungsverfahren unterstützen**

Die Entwicklung der Innenstädte zu fördern und damit den Bedürfnissen der Bürger und dem Einfluss des demografischen Wandels gerecht zu werden, ist eines der Ziele dieser Novelle. Diese Anforderungen zu erfüllen setzt voraus, dass viele gute Ideen und Möglichkeiten auch planbar sind und zeitnah umgesetzt werden können. Die Politik ist daher aufgerufen Planungsverfahren zu vereinfachen und somit zu beschleunigen.

Die beabsichtigte Möglichkeit, zentrale Versorgungsbereiche im Flächennutzungsplan darstellen zu können (**§ 5 Abs. 2 Nr. 2 d) BauGB**) wird in diesem Zusammenhang unterstützt und kommt der Bedeutung dieser Funktion für die Innenentwicklung entgegen.

Es fehlt im Gesetzentwurf allerdings die damit korrespondierende Möglichkeit der Darstellung auch dezentraler Versorgungsbereiche. Dies führt zu einer einseitigen Fokussierung der gemeindlichen Planungsüberlegungen auf die zentralen Versorgungsbereiche. Die in zahlreichen gemeindlichen Einzelhandelskonzepten vorgesehene Festschreibung allein des vorhandenen Bestandes bzw. die Einräumung von Umnutzungsmöglichkeiten ausschließlich für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten stellt in vielen Fällen einen unbefriedigenden, weil unrealistischen Lösungsansatz dar. Auf mittlere Sicht werden städtebauliche Fehlentwicklungen (Trading-Down Effekte, Leerstände, Investitionsruinen) vorprogrammiert. Hier ist der Gesetzgeber aufgerufen, durch die Aufnahme von Darstellungsmöglichkeiten auch für dezentrale Versorgungsstandorte den Gemeinden die Notwendigkeit einer bestandssichernden Entwicklung auch dieser Bereiche deutlich zu machen.

Auch ist es aus Sicht des ZIA erforderlich, das Thema „Schrottimmobilien“ in **§ 179 BauGB** deutlicher zu regeln. Er begrüßt ausdrücklich den Vorschlag der Bundesregierung, sowohl auf das Planerfordernis im Innenbereich zu verzichten, als auch die grundsätzliche Idee, die Gemeinden nicht mit den Kosten allein zu lassen. Erst wenn die Gemeinden in der Lage sind, die Beseitigung einer Schrottimmobilie auch ohne zeitintensive Aufstellung eines Bebauungsplanes durchzuführen und ohne dabei selbst auf den teilweise hohen Kosten sitzen zu bleiben, kann die Innen-vor-Außen-Entwicklung tatsächlich durchgeführt werden.

In diesem Zusammenhang könnte eine kostenmäßige Beteiligung des Grundstückseigentümers in Erwägung gezogen werden. Dies ließe sich durch sozialverträgliche Gewinnabschöpfung des Wertzuwachses des Grundstücks nach dem Rückbau erreichen und würde nur diejenigen Eigentümer betreffen, denen ein Wertzuwachs entsteht und für die die Kostentragung wirtschaftlich zumutbar ist.



Die Immobilienwirtschaft vermisst darüber hinaus eine der innovativsten Empfehlungen der Berliner Gespräche: beabsichtigt war eine wesentliche Erleichterung der Planungsverfahren bei der **artenschutzrechtlichen Prüfung** durch die Einführung einer Regelvermutung bei Bauvorhaben im bebauten Innenbereich, wenn diese Vorhaben zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs, der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen oder anderen wichtigen Zielen dienen. Hierdurch sollten Zeit und Kosten (für Gutachten) der quasi doppelten artenschutzrechtlichen Prüfung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und bei der Genehmigung von Bauvorhaben vermieden werden. Die innerökologischen Zielkonflikte sollten klar zugunsten des 30 ha-Nachhaltigkeitsziels entschieden werden. Durch diese „Beweislastumkehr“ wäre es dann Sache der Naturschutzbehörden, die Prüfung im Einzelfall zu veranlassen.

### **3. BauGB der Realität komplexer Projektentwicklungen anpassen**

Für die Entwicklung urbaner innerstädtischer Quartiere bedarf es vielfach komplexer Stadt- und Projektentwicklungen mit einer Vielzahl an Partnern und einem aufwendigen Geflecht öffentlich-rechtlicher und privater Verträge und Verfügungen, um diese Projekte angemessen managen zu können.

Nach Meinung des ZIA ist daher der Begriff des Vorhabenträgers in **§ 12 BauGB** den veränderten Anforderungen anzupassen und der Vertragsschluss mit mehreren einzelverpflichteten Personen zuzulassen, um erhöhte wirtschaftliche Sicherheit für die Durchführung eines Projekts zu erlangen. Letztlich ist dazu auch die Entkoppelung der Wirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans von den Verhältnissen des Vorhabenträgers nach § 12 BauGB sinnvoll, da die Gemeinde selbst eine solche Prüfung vornehmen wird.

Darüber hinaus schlägt der ZIA eine Änderung in § 12 BauGB mit der Maßgabe vor, dass nicht bloß der Durchführungsvertrag, sondern auch der Vorhaben- und Erschließungsplan geändert und damit den veränderten Gegebenheiten und Vorstellungen eines einspringenden Vorhabenträgers ohne eine aufwendige Bebauungsplanänderung angepasst werden kann.

Der ZIA setzt sich dafür ein, dass die Projektentwicklung insgesamt entbürokratisiert und damit beschleunigt wird. Dazu kann auch die bereits angedachte aber wieder aus dem Referentenentwurf entfernte Überlegung, einen einheitlichen Vollgeschossbegriff in **§ 20 BauNVO** einzuführen, beitragen. Dies sollte bei der weiteren Überarbeitung der BauGB-Novelle berücksichtigt werden.

Schließlich schlägt der ZIA auch eine Erweiterung des **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a) BauGB** vor. Hier soll die Möglichkeit geschaffen werden, von den Landesbauordnungen abweichenden Festlegungen von Stellplätzen zu regeln. Hierin kann eine Erleichterung der Planung gegenüber den vorgegebenen Verwaltungsvorschriften liegen, die zu vereinfachter und schnellerer Planung führen kann.

### **4. Akzeptanz von Stadt- und Projektentwicklungen durch Bürgerbeteiligung fördern**

Auch wenn es grundsätzlich keiner neuen Regelungen für die Bürgerbeteiligung im BauGB bedarf, gehört das Thema auf die Agenda einer BauGB-Novellierung.



Inzwischen müssen nicht nur Großprojekte wie etwa große Infrastrukturvorhaben oder komplexe Stadt- und Projektentwicklungen, sondern auch kleine und mittelgroße Projekte um gesellschaftliche Akzeptanz ringen, um umgesetzt werden zu können. Eine frühzeitige und transparente Bürgerbeteiligung ist von zunehmender Bedeutung, um Akzeptanz und damit Planungs- und Investitionssicherheit zu schaffen. Die Annäherung der Beteiligungsphilosophien in Planfeststellungsverfahren und Bauleitplanverfahren ist daher sehr positiv zu beurteilen, unterscheidet der Bürger doch vielfach nicht, in welchen Planungsverfahren er sich gerade bewegt.

Der ZIA begrüßt in diesem Sinne, dass die Gemeinde zur Beschleunigung der Bauleitplanverfahren Dritte mit der Durchführung der Bürgerbeteiligung beauftragen kann. Die Klarstellung mit der Neuaufnahme des Begriffs „Mediation“ im **§ 4b BauGB** stärkt den Ansatz, Bürgerbeteiligung frühzeitig und professionell durchzuführen.

#### **5. Klimaschutz im Quartier fördern**

Der ZIA begrüßt die Wiederaufnahme des **§ 136 BauGB** in die Regelungen für eine klimagerechte Stadtentwicklung, der in der „Klimanovelle“ zunächst ausgenommen wurde. Die Öffnung des Sanierungsrechts für quartiersbezogene Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung ermöglicht es, energetisch optimierte und vielfach auch städtebaulich optimale Lösungen herbeizuführen. Damit sind weitergehendere Erfolge möglich als bei rein auf das einzelne Gebäude orientierten Maßnahmen zu erwarten sind. Qualitative Innenentwicklung sollte darüber hinaus auch bedeuten, Grün in der Stadt zu schaffen und zu erhalten, dem Klimawandel auch in der Stadt mit grünen Freiräumen zu begegnen.

#### **6. Markttransparenz erhöhen**

Attraktive und liquide Immobilienmärkte zeichnen sich durch eine hohe Transparenz aus. Auch die Politik benötigt rasch und zeitnah Preisdaten (Kaufpreise, Mieten), um Entscheidungen auf rationaler Basis treffen zu können. Dies zeigt beispielhaft die aktuelle Diskussion über die Mietentwicklung und die Gefahr von Preisblasen in einigen deutschen Ballungszentren.

Deutschland hat bei der Verfügbarkeit von Marktdaten gegenüber anderen Ländern mit entwickelten Immobilienmärkten deutlichen Nachholbedarf. Im weit verbreiteten internationalen Transparenzindex von JonesLang Lasalle findet sich Deutschland lediglich auf Platz 12. Dabei existiert mit dem Gutachterausschusswesen eine Infrastruktur, die grundsätzlich hervorragend geeignet ist, die Informationsbedürfnisse des Marktes und der Politik zu befriedigen. Allerdings leidet das Gutachterausschusswesen neben der finanziellen und personellen Ausstattung unter Konstruktionsmängeln, die eine vollständige, rasche und einheitliche Aufbereitung der Marktdaten verhindert. Insbesondere fehlt es an einer einheitlichen Berichterstattung und einer systematischen und flächendeckenden Auswertung der Daten der oberen Gutachterausschüsse.

Der ZIA schlägt daher Maßnahmen zur Verbesserung der Datenverfügbarkeit vor, um das Potential des Gutachterausschusswesens in Zukunft besser nutzen zu können.



## **B. Besonderer Teil**

### **I. Baugesetzbuch (BauGB)**

#### **zu § 5 Abs. 2 Nr. 2 d)**

##### **Einführung der Darstellung von zentralen Versorgungsbereichen im Flächennutzungsplan**

Der Kabinettsentwurf sieht vor, § 5 Abs. 2 Nr. 2 um einen Buchstaben d) zu erweitern, der im Flächennutzungsplan auch die Darstellung von zentralen Versorgungsbereichen als Ausstattung des Gemeindegebietes ermöglicht.

Bislang rein informelle Einzelhandels- und Zentrenkonzepte der Gemeinden sollen durch die verbindliche Darstellung als zentrale Versorgungsbereiche im Flächennutzungsplan rechtlich gestärkt und die Koordinierungs- und Steuerungsfunktion des Flächennutzungsplans besser genutzt werden. Dadurch würden Verträglichkeitsprüfungen von Vorhaben etwa nach § 34 Abs. 3 oder 3a BauGB sowie nach Raumordnungsrecht, welche die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zum Prüfungsmaßstab haben, erheblich erleichtert.

Der ZIA begrüßt ausdrücklich, dass diese Ausweisung bestehender oder noch zu entwickelnder zentraler Versorgungsbereiche im Flächennutzungsplan ermöglicht werden soll.

Allerdings besteht ein akutes praktisches Bedürfnis auch für die ausdrückliche Aufnahme einer Darstellungsmöglichkeit von Einzelhandelsansiedlungen für städtebaulich bedeutsame dezentrale Einzelhandelsstandorte. Diese werden in den bisherigen informellen Einzelhandelskonzepten vielfach als „Sonderstandorte“ oder „Ergänzungsstandorte“ ausgewiesen. Auch wenn deren Darstellung in Flächennutzungsplänen aufgrund des nicht abschließenden Charakters der Aufzählung in § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB möglicherweise auch ohne Aufnahme in den Gesetzestext zulässig wäre, sollte die ausdrückliche Erwähnung städtebaulich bedeutsamer dezentraler Versorgungsbereiche in § 5 Abs. 2 Nr. 2 d) BauGB das Bewusstsein der Gemeinden schärfen, dass es Planungs- und Handlungsbedarf auch für die Entwicklung dieser Standorte gibt.

#### **zu § 9 Abs. 1 Nr. 2 a**

##### **Regelungen zur Anzahl notwendiger Stellplätze**

Der ZIA setzt sich dafür ein, dass in § 9 Abs. 1 eine Regelung zur Möglichkeit der abweichenden Festsetzung der Anzahl notwendiger Stellplätze geschaffen wird, ähnlich der Regelung zum abweichenden Maßen der Abstandsflächen in § 9 Abs. 1 Nr. 2a) BauGB.

Gerade für Großvorhaben stellt sich in der Praxis häufig das Problem, dass die Bauaufsichtsbehörden bei der bauaufsichtlichen Zulassung des Vorhabens zur Ermittlung der bauordnungsrechtlich notwendigen Anzahl an Stellplätzen schematisch



auf die in Verwaltungsvorschriften niedergelegten Richtzahlentabellen zurückgreifen. Hiernit wird allerdings in aller Regel der konkrete Stellplatzbedarf etwa eines Einkaufszentrums nicht richtig abgebildet. Dieser praktischen Problemstellung könnte man entgegen, wenn den Kommunen im BauGB eine Ermächtigungsgrundlage zur Verfügung gestellt werden würde, für Einzelvorhaben die Anzahl notwendiger Stellplätze im Bebauungsplan abweichend von der Bauordnung konkret festzulegen. Eine entsprechende Ergänzung könnte beispielsweise in § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB vorgesehen werden. Diese Vorschrift enthält aktuell nur die Ermächtigung, im Bebauungsplan vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festzulegen. Hier könnte explizit geregelt werden, dass die Gemeinde ermächtigt ist, vom Bauordnungsrecht abweichende Vorgaben hinsichtlich der Anzahl notwendiger Stellplätze festzulegen. Eventuell könnten im Gesetz auch weitergehende Voraussetzungen für eine Festsetzung dieser Art vorgesehen werden. Hierbei müsste dann an den konkreten Stellplatzbedarf im Plangebiet angeknüpft werden.

#### zu § 12 Abs. 1

##### **Entkoppelung der Wirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans von den Verhältnissen des Vorhabenträgers**

In § 12 Abs. 1 ist derzeit vorgesehen, dass ein vorhabenbezogener Bebauungsplan zwischen Gemeinde und Vorhabenträger geschlossen werden kann, wenn der Vorhabenträger „bereit und in der Lage“ ist, das Vorhaben und die notwendigen Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Dies prüft die Gemeinde bereits aus eigenem Interesse vor Beschluss der jeweiligen Sitzung.

Problematisch ist hier jedoch, dass einige Gerichte (OVG Greifswald NVwZ-RR 06, 673) Bebauungspläne aufgrund mangelnder oder negativ verlaufender Prüfung der Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers vor dem Satzungsbeschluss für unwirksam erklären. Selbst wenn ein neuer Vorhabenträger die Fertigstellung der ursprünglichen Vorhaben übernehmen wollen würde, müsste die Gemeinde daher aufwendig zunächst einen neuen Bebauungsplan beschließen. Dies ist jedoch einerseits unwirtschaftlich und andererseits unnötig, da die Gemeinde den Plan ohnehin entschädigungslos nach § 12 Abs. 6 BauGB aufheben kann, wenn dessen Durchführungsfrist verstrichen ist. Der ZIA schlägt daher vor, aus § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Worte „und in der Lage“ zu streichen.

##### **Arbeitsteilung beim Vorhaben- und Erschließungsplan**

Vorhaben- und Erschließungspläne werden grundsätzlich nur mit einem einzigen Vorhabenträger geschlossen. Dieser kann zwar in Form einer Gesellschaft des bürgerlichen Rechts aus mehreren unterschiedliche Beteiligte bestehen, projekt- und haftungsspezifisch ist damit für die Gemeinde aber nur ein Ansprechpartner vorhanden.

Da dies weder erforderlich noch zweckmäßig ist, würde der ZIA es sehr begrüßen, wenn die Regelung auf Vertragsschlussmöglichkeiten mit mehreren Vorhabenträgern erweitert würde. Es ist für die Gemeinden sowohl wirtschaftlich als auch prak-





tisch sinnvoll, die in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfassten Vorhaben auf mehrere, sich vertraglich zur Durchführung verpflichtende Personen neben oder statt eines einzigen Vorhabenträgers verteilen zu können. Hierdurch können einzelne Vorhabenbereiche sichergestellt werden, ohne dass die Minderleistung oder gar ein Leistungsausfall eines an der GbR-Beteiligten zum Ausfall des gesamten Vorhabens führt.

Der ZIA schlägt daher vor, in § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Worte „wenn der Vorhabenträger“ durch „wenn der oder die Vorhabenträger zu ersetzen und folgende Sätze anzuhängen: "Bei mehreren Vorhabenträgern gelten die Anforderungen des Satzes 1 an den Vorhabenträger nur hinsichtlich der Teile des Vorhabens, zu deren Durchführung sich der jeweilige Vorhabenträger verpflichtet. Statt des oder der Vorhabenträger kann sich auch ein Dritter zur Durchführung einzelner oder aller im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Erschließungsmaßnahmen gegenüber der Gemeinde verpflichten."

#### zu § 12 Abs. 3a Satz 2

##### **Änderung von Durchführungsvertrag, Vorhaben- und Erschließungsplan**

Gemäß § 12 Abs. 3a Satz 2 sind die Änderung oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags möglich, wenn im Gebiet eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt wird.

Der ZIA setzt sich eine für eine gesetzgeberische Klarstellung ein, wonach nicht bloß der Durchführungsvertrag, sondern auch der Vorhaben- und Erschließungsplan geändert und damit den veränderten Gegebenheiten ohne eine aufwendige Bebauungsplanänderung angepasst werden kann. Hier könnte Satz 2 wie folgt gefasst werden: „Änderungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes und des Durchführungsvertrages oder der Ersatz durch einen neuen Vorhaben- und Erschließungsplan und der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.“

#### zu § 15 Abs. 3 Satz 4

##### **Verlängerung der Frist für Konzentrationsflächenausweisung**

Der Bundesrat fordert in seinem Beschluss, in § 15 Abs. 3 einen Satz 4 anzufügen, der es ermöglicht die Frist für eine Konzentrationsflächenausweisung um ein Jahr zu verlängern wenn besondere Umstände dies erfordern.

Diese vom Bundesrat geforderte Einführung der Verlängerungsmöglichkeit der Zurückstellung von Baugesuchen ist aus Sicht des ZIA abzulehnen. Eine solche weitere Verlängerung der Zurückstellung führt zu deutlich verringerter Planungssicherheit für Vorhabenträger und kann sich dadurch langfristig auch negativ auf die planende Gemeinde auswirken.



**zu § 24 Abs. 2, 3**

**Vorkaufsrecht nach WEG und Erbbaurecht**

Der Bundesrat schlägt vor, § 24 Abs. 2 aufzuheben und damit die Ausnahme von Wohnungseigentum und Erbbaurecht vom gemeindlichen Vorkaufsrecht zu beenden.

Die ist nach Meinung des ZIA abzulehnen. Wie in der Gegenäußerung der Bundesregierung bereits klar zum Ausdruck gekommen ist, führt dies lediglich zu einem Anstieg des Bürokratieaufwands und vermehrten Kosten für die Kleineigentümer – ein Mehrwert für die Stadtentwicklung ist dagegen nicht zu erkennen.

**zu § 27a Abs. 1 S. 1**

**Vorkaufsrecht zu Gunsten Dritter**

Der Kabinettsentwurf sieht vor, das Vorkaufsrecht der Gemeinde zugunsten Dritter von der Verpflichtung zur sozialen Wohnraumförderung zu lösen. Dies ist gerade in Zeiten knapper werdender Wohnungen in den Ballungszentren ein wesentlicher Beitrag zur Entbürokratisierung und zur Reduzierung unnötiger Kosten. Insbesondere führt diese Erweiterung auch dazu, die Fälle des bisher praktizierten Durchgangserwerbs zu verringern und damit den verwaltungsmäßigen zeitlichen und finanziellen Aufwand für Veräußerungs- und Erwerbsvorgänge zu verringern. Eine größere Flexibilisierung ist die Folge.

Der ZIA begrüßt daher ausdrücklich die Option des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter, gerade auch für Wohnungsbauprojekte. Da die Gesetzesänderung die Eingriffsmöglichkeiten der Gemeinde in die Privatautonomie erweitert und damit Art. 14 GG tangiert sollte diese Änderung jedoch nach angemessener Zeit evaluiert und auf eventuelle Häufung von Streitigkeiten hinsichtlich des Vorliegens der gesetzlichen Voraussetzungen des Vorkaufsrechts überprüft werden.

**zu § 34 Abs. 3a S. 1 Nr. 1**

**Nutzungsänderung zu Wohnzwecken**

Mit der vom Kabinett angestrebten Fassung des Absatzes 3a Satz 1 Nummer 1 wird zukünftig die Umwandlung eines ehemaligen Handels- oder Gewerbebetriebs in ein Wohngebäude (nicht aber umgekehrt) im unbeplanten Innenbereich von dem Erfordernis befreit, sich in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

Dies erlaubt größere Flexibilität und Anpassungen an Markterfordernisse und ist somit zu begrüßen. Des Weiteren wird die Entstehung bedarfsgerechten Wohnraums erleichtert und ein Beitrag zur gesetzlichen Deregulierung geleistet. Das dürfte nach Einschätzung des ZIA auch der vom Bundesrat geäußerten Prüfbitte zu § 7 BauNVO genügen.



**zu § 136 Abs. 3 Nr. 1 h)**

**Klimaschutz und Förderung erneuerbarer Energien im Städtebaurecht**

Die Nutzung von Instrumenten der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen und des Stadtumbaus für quartiersbezogene Lösungen für eine klimagerechte Stadtentwicklung werden vom ZIA ausdrücklich unterstützt. Dies gilt auch für den wieder aufgenommenen § 136 BauGB, der ein weiteres wirkungsvolles Instrument bei der Entwicklung der klimagerechten Stadt darstellt.

§ 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BauGB-E wird durch die Novelle um die zu berücksichtigenden Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung erweitert. Dies betrifft die Beurteilung, ob in einem Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen. Gem. § 136 Abs. 3 Nr. 1 (h) BauGB-E werden die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen als zusätzliche Kriterien für die Sanierungsbedürftigkeit benannt. Diese sind unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und der Anpassungen an den Klimawandel im Rahmen des planerischen Ermessens zu gewichten. Das Wirtschaftlichkeitsgebot ist dabei bei allen Maßnahmen einzuhalten.

**zu § 179 Abs. 1, 3**

**Schrottimmobiliensproblematik**

Die vorgesehene Erleichterung zur Bewältigung der sogenannten „Schrottimmobiliensproblematik“ durch die Lockerung der Planakzessorietät beim städtebaulichen Rückbaugeschäft in § 179 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird vom ZIA ausdrücklich begrüßt.

Darüber hinaus schlägt der ZIA vor, den Eigentümer ausgewogen und sozialverträglich an den Kosten für die Beseitigung der Schrottimmobilität zu beteiligen.

Grundsätzlich sind hier verschiedene Aspekte zu berücksichtigen, die auch den Vorschlag des Bundesrates unter gewissen Umständen nachvollziehbar erscheinen lassen: Einigkeit herrscht insoweit, als dass allen Beteiligten klar ist, dass die immer weniger solventen Gemeinden wirtschaftlich nicht mehr in der Lage sind, den Abriss von sog. Schrottimmobilitäten aus eigenen Mitteln zu finanzieren. Eine – wie auch immer – geartete Einbeziehung des Eigentümers aus der Sozialpflichtigkeit des Eigentums erscheint daher unvermeidbar und entspricht im Übrigen auch dem System der städtebaulichen Gebote in § 175 ff. BauGB.

Aus Sicht des ZIA führt der Vorschlag des Bundesrates, dem Grundstückseigentümer die Kosten des Abrisses verbindlich aufzuerlegen, letztlich nicht zu einer sozialverträglichen Lösung. Zum einen sind viele Eigentümer von Schrottimmobilitäten finanziell nicht in der Lage, die Abrisskosten zu begleichen – teilweise sind die Immobilien aufgrund finanzieller Probleme überhaupt erst in diesen Zustand geraten. Andere Grundstückseigentümer sind nicht auffindbar oder verweigern die Zahlung der – ggf. sehr hohen – Rückbaukosten. Langwierige und kostenintensive Streitigkeiten können die Folge sein, an deren Ende letztlich doch die Gemeinde die Kosten tragen muss.



Eine Verbesserung für die Gemeinden wäre damit nur in wenigen Fällen erreicht. Demgegenüber stehen aber die betroffenen Eigentümer, die unter Umständen die Beseitigungskosten nicht aufbringen können und bei einer Zahlungsverpflichtung ggf. Insolvenz anmelden müssten. Würden diese nun geltend machen, dass ihnen die Beseitigung wirtschaftlich nicht zumutbar ist, bliebe wiederum die Gemeinde auf den Kosten sitzen.

Demgegenüber wäre eine Beteiligung des Grundstückseigentümers für den Fall, dass der Abriss ihn wirtschaftlich besser stellt, anzudenken: Gerade in innerstädtischen Lagen mit weitgehend intakter Nachbarbebauung – das ist der Regelfall für die Lage von Schrottimmobilien – wird es häufig der Fall sein, dass sich der Verkehrswert eines Grundstücks durch den hoheitlichen Rückbau erhöht. Dies auch deshalb, weil bei der Schätzung des Grundstückwertes die Kosten für die Beseitigung einer nicht mehr verwertbaren Immobilie abgezogen werden. Hier könnte nun – in Anlehnung an § 25 Abs. 1 BBodSchG bzw. § 154 Abs. 1 S.1 BauGB – an eine Abschöpfung des Wertzuwachses gedacht werden. Die Abschöpfung des Wertzuwachses ist dabei bis maximal zur Höhe der Rückbaukosten zu deckeln. Das schützt zum einen diejenigen Eigentümer, deren Grundstück auch durch den Rückbau nicht an Wert gewinnt, vor hohen Vermögensverlusten und stellt sich für die Gemeinden nicht anders dar, als bisher. Im Fall eines zu erwartenden Wertzuwachses erhöht es andererseits den Druck auf den Grundstückseigentümer, die Schrottimmobilie auf eigene Kosten zu beseitigen oder das mit der Schrottimmobilie bebaute Grundstück zu veräußern, bevor er nach erfolgtem Abriss selbst zur Tragung der Kosten herangezogen wird.

Bei diesem Modell könnte einerseits der Rückbau zügig durch die Gemeinde vorgenommen werden, andererseits aber eine sozial ausgewogene Beteiligung des Eigentümers an den Kosten sichergestellt werden. Im Fall eines nicht auffindbaren Grundstückseigentümers würde sich die Situation für die Gemeinden gegenüber der aktuellen Regelung zumindest nicht verschlechtern – sie bliebe handlungsfähig aber – bis zur Ermittlung des Eigentümers – auf den Kosten sitzen.

Bei der vom ZIA befürworteten Regelung, den Eigentümer mittels Wertabschöpfung an den Kosten zu beteiligen sieht der ZIA außerdem die unterschiedlichen Bedürfnisse und Probleme der einzelnen Regionen hinreichend berücksichtigt, darüber hinaus können somit Fehlallokationen vermieden werden.

Der ZIA verweist in diesem Zusammenhang auf die oben ausgeführte Möglichkeit der Gemeinde, ihr Vorkaufsrecht analog § 27a BauGB auf einen Dritten zu übertragen, der dann auch die Missstands- und Mängelbeseitigung besorgt.

#### **zu § 195, 197 und 198 Abs. 2**

##### **Verbesserung der Kaufpreissammlungen**

Bei der Kaufpreiserfassung ist der Aufwand bei den Gutachterausschüssen zu minimieren sowie der Zeitverzug zwischen Vertragsschluss und Verfügbarkeit der erfassten Daten zu verringern. Dies kann u.a. durch die Verwendung des Datensat-



zes, den die Notare in Zukunft in elektronischer Form an die Grundbuchämter zur Führung der elektronischen Grundbücher senden müssen, geschehen. Dadurch erhalten die Gutachterausschüsse einen maschinenlesbaren Datensatz, wodurch die Erfassung erleichtert wird. Zudem wird damit ein wirksamer Beitrag zur Entbürokratisierung geleistet, weil der Notar den gleichen Datensatz an zwei staatliche Stellen versenden kann und keine zusätzlichen Abschriften erstellt und versandt werden müssen.

Der ZIA regt daher an, in **§ 195** nach Satz 1 den folgenden Satz einzufügen: „Soweit die Länder von Ihrer Ermächtigung nach § 135 Abs. 1 Nr. 4 b Grundbuchordnung Gebrauch gemacht haben, sind die Angaben in strukturierter und maschinenlesbarer Form zugleich an den Gutachterausschuss zu übermitteln.“

Um die Datenqualität der Gutachterausschüsse weiter zu verbessern und zudem die Daten schneller verfügbar zu machen, sind die weiteren, für die Führung der Kaufpreissammlungen notwendigen, Daten frühzeitiger zu erfassen und die Vollständigkeit zu erhöhen. Der ZIA regt deshalb eine Konkretisierung des § 197 BauGB an, mit der zumindest einige schon mit dem Vertragsabschluss vorliegenden Mindestdaten den Gutachterausschüssen unmittelbar zur Verfügung zu stellen sind.

In **§ 197** nach Satz 2 sollte folgende Konkretisierung aufgenommen werden: „Dazu sind Unterlagen zu den durch Landesrecht festzulegenden Mindestangaben im Zeitpunkt der Beurkundung des Vertrages beim Notar zu hinterlegen. Diese sind mit der Abschrift des Kaufvertrages bzw. der Übermittlung der Daten gemäß § 195 an die Gutachterausschüsse zu übermitteln.“

Des Weiteren unterstützt der ZIA die Anregung des Bundesrates zur BauGB-Novelle, wonach die Gutachterausschüsse und die Oberen Gutachterausschüsse (OGA) die bundesweite Grundstücksmarkttransparenz fördern sollen (**§ 198 BauGB**).

Dadurch wird die Grundlage für die Schaffung einer gemeinsamen Geschäftsstelle für den Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse (AK-OGA) geschaffen. Nur durch eine gemeinsame Geschäftsstelle kann der AK-OGA die Aufgabe übernehmen, den Bundesmarktbericht zu erstellen sowie eine bundesweite Grundstücksmarkttransparenz zu fördern. Wenn die Länder diese Geschäftsstelle ohne eine Kooperation des Bundes realisieren steht zu befürchten, dass der Bund von den Daten der Gutachterausschüsse abgeschnitten wird. Die Geschäftsstelle kann außerdem Empfehlungen für die Standardisierung von Datenerfassung, -übermittlung und -auswertung erarbeiten, die die Nutzung der Daten für Politik und Immobilienwirtschaft erleichtert und ihre Aussagefähigkeit verbessert.



## II. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

### zur Prüfbitt des Bundesrates bzgl. der Regelungen aus §§ 4a, 7

Der Bundesrat äußert sich in seinem Beschluss besorgt, dass innerstädtische Quartiere immer häufiger vollständig der gewerblichen Nutzung dienen und Wohnnutzung zurückgedrängt wird. Er schlägt deshalb vor, grundsätzliche Regelungen einzuführen, wonach ab einer bestimmten Geschosshöhe ein bestimmter prozentualer Anteil eines Gebäudes oder Quartiers der Wohnnutzung dienen muss.

Dies ist aus Sicht des ZIA abzulehnen. Dieser Vorschlag erscheint wenig zielführend, da er der im Gesetz verankerten Kompetenz der Kommune hinsichtlich städteplanerischer Erwägungen entgegensteht. Eine verpflichtende Wohnraumförderung ist darüber hinaus geeignet, städteplanerische Ziele zu konterkarieren, eine gesetzliche Überregulierung würde das flexible Reagieren auf Markterfordernisse erschweren und im Ergebnis erhebliche Investitionshemmnisse bewirken.

### zu § 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 2

#### **Ansammlungen mehrerer Einzelhandelsbetriebe in räumlich-funktionalem Zusammenhang**

In § 11 Abs. 3 BauNVO ist geregelt, dass bestimmte Handels- und Einzelhandelsbetriebe nur in festgesetzten Sondergebieten zulässig sind. Der Bundesrat fordert nun in seinem Beschluss, die aufgeführten Betriebsformen um Ansammlungen mehrerer Einzelhandelsbetriebe in räumlich-funktionalem Zusammenhang zu erweitern.

Aus Sicht des ZIA führt dieser Vorschlag jedoch nicht zu mehr Rechtssicherheit. Vielmehr wird mit dem Begriff „räumlich-funktionaler Zusammenhang“ lediglich ein in diesem Zusammenhang neuer unbestimmter Rechtsbegriff geschaffen, den auszulegen weitere Schwierigkeiten nach sich ziehen kann. Darüber hinaus würde durch den Vorschlag des Bundesrates gezielt die bestehende Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts umgangen, die bestätigt, dass mehrere nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die baulich voneinander getrennt sind, nicht in der Verkaufsfläche aufaddiert werden dürfen. Der ZIA setzt sich dafür ein, dass der Einzelhandel im Interesse der Bevölkerung auf lange Sicht gefördert anstatt blockiert wird eine Änderung der Vorschrift ist daher nicht erforderlich.

### zu § 17 Abs. 2

#### **Innenentwicklung und Nachverdichtung erleichtern**

Obergrenzen bei der Bestimmung des Maß der baulichen Nutzung sind grundsätzlich bindend und dürfen bisher nur überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern. Das Kabinett hat in seinem Entwurf vorgeschlagen, dies nun allgemein aus städtebaulichen Gründen zuzulassen und außerdem nicht mehr an die Bedürfnisse des Verkehrs zu koppeln.



Für eine nachhaltige Innenentwicklung ist es zwingend erforderlich, mehr Spielräume für innerstädtische Nachverdichtungsstrategien zu ermöglichen. Der ZIA begrüßt daher die geschaffenen Erleichterungen bei der Überschreitung von Maßobergrenzen, die künftig allein aus „städtebaulichen Gründen“ zulässig sein werden. Damit kann in Zukunft – auch ohne dass „besondere“ städtebauliche Gründe vorliegen und ohne dass Verkehrsbedürfnisse befriedigt sein müssen – von den Obergrenzen leichter abgewichen werden.

#### zu § 20 Abs. 1

##### **Einheitlicher Vollgeschoss-Begriff**

Der ZIA vermisst die angedachte Einführung eines bundeseinheitlichen Vollgeschoss-Begriffes aus dem Referentenentwurf vom 14.2.2012, der mit der Neufassung des § 20 Abs. 1 BauNVO eine notwendige Klarstellung finden sollte. Danach sind „(1) Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,4 Meter über die Geländeoberfläche hinausragt und die über zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,3 Metern haben.“

Mit der bundeseinheitlichen Regelung dieses jeweils relevanten Begriffs in Anlehnung an die Musterbauordnung 2002 würden mögliche Abweichungen zwischen Bauplanungs- und Bauordnungsrecht vermieden werden, insbesondere soweit der bisherige Verweis auf Landesrecht irgendwann ins Leere führen könnte. Der ZIA setzt sich daher für eine Wiederaufnahme des Vorschlags ein, zumal damit der Forderung nach Entbürokratisierung durch Vereinheitlichung und damit einhergehend Beschleunigung der Verfahren Genüge getan würde.

#### zu § 23 Abs. 2 S. 2, 3

##### **Festsetzung von Baulinien**

§ 23 BauNVO regelt die Überbaubarkeit von Grundstücksflächen durch die Festsetzung verschiedener Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen. Eine geringfügige Änderung gegenüber den Vorgaben kann dabei zugelassen werden.

Gerade bei projektbezogenen Angebotsbebauungsplänen erweist sich die Möglichkeit, Ausnahmen von einer Baulinienfestsetzung im Bebauungsplan festzusetzen, aber häufig als nicht weitgehend genug. Um Projekte zielführender und den individuellen Bedarfen angepasst durchführen zu können, sollte nach Meinung des ZIA § 23 Abs. 2 S. 2, 3 BauNVO hinsichtlich der Überschreitungsmöglichkeiten der Baulinie flexibler ausgestaltet werden.



### **III. Rechtsbereinigung und Klarstellung**

#### **Zu Regelungen zum Ausgleich von Eingriff in Natur und Landschaft**

Im Baugesetzbuch sind die Regelungen, die sich mit dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft beschäftigen, vergleichsweise unübersichtlich verteilt (vgl. BauGB § 1a Abs. 2 und 3, § 5, § 9, § 24 a, §§ 55 ff. §§ 135 a ff., § 200 a). Hier stellt sich die Frage, ob diese Thematik nicht zusammenhängender und übersichtlicher geregelt werden könnte.



Deutscher Bundestag  
Ausschuss f. Verkehr,  
Bau und Stadtentwicklung  
Ausschussdrucksache  
**17(15)500-E**  
Sitzung am 30.01.2013



## **Stellungnahme der Bundesarchitektenkammer zum Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts**

(zur Sitzung des Bundestags-Ausschusses für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung  
am 30.01.2013)

Die Bundesarchitektenkammer e.V. (BAK) begrüßt den Gesetzentwurf zur Stärkung der Innenentwicklung. Die Regelungen sind geeignet, die Innenentwicklung unter Berücksichtigung gesellschaftlicher Toleranz und Akzeptanz von Nutzungsmischung, -vielfalt und -dichte zu fördern und zu erleichtern.

Die BAK sieht bei der Baunutzungsverordnung (BauNVO) allerdings einen sehr viel weitergehenden Novellierungsbedarf. Die BauNVO ist auch nach der jetzt beabsichtigten Novellierung noch immer geprägt vom städtebaulichen Leitbild der Charta von Athen und sollte zügig dem Leitbild der Charta von Leipzig angepasst werden. Erst dann werden Innenentwicklung und Nutzungsmischung im gewünschten Umfang planungsrechtlich ermöglicht werden können.

So sollten die Bestimmungen zur Art der baulichen Nutzung in den §§ 1 bis 10 überprüft werden. Die derzeit in der BauNVO definierten Gebietstypen existieren seit Jahrzehnten. Es besteht hierzu grundlegender Aktualisierungsbedarf. Das gilt auch für die Begriffe der BauNVO, die vielfach nicht mehr zeitgemäß sind (z.B. „Laden“ und „Schank- und Speisewirtschaften“). Auch die Definition des Begriffs „Wohnen“ ist mit Blick auf verschiedene neue Formen des Wohnens und des temporären Zusammenlebens im Zuge gesellschaftlicher Veränderungen erforderlich. Außerdem sind die Dorf- und Kleinsiedlungsgebiete vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und der Industrialisierung bei der Erzeugung von landwirtschaftlichen Produkten problematisch.

Des Weiteren sollten die Regelungen zum „Maß der baulichen Nutzung“ überarbeitet werden, um innovative, qualitätsvolle und den Flächenverbrauch begrenzende Planungen zu ermöglichen.

Eine Klarstellung in § 19 BauNVO, dass Balkone, Loggien und Terrassen Bestandteil der Hauptanlage sind, wäre wegen ihrer Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens wünschenswert.

Trotz des skizzierten umfassenden Novellierungsbedarfs sind die wenigen mit der aktuellen Novelle geplanten BauNVO-Änderungen für die Praxis von erheblicher Relevanz und sollten deshalb keinesfalls bis zu einer umfassenden BauNVO-Novellierung zurückgestellt werden.

Der wichtigste Beitrag zur Stärkung der Innenentwicklung wird mit der Änderung in § 17 BauNVO (Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung) geleistet. Aufgrund mehrerer im Normenkontrollverfahren gescheiterter B-Pläne ist diese Änderung dringend erforderlich. Die Chance der Gemeinden, die Innenentwicklung durch Nachverdichtung zu fördern, wird nun deutlicher als bisher gestützt durch die Möglichkeit, von den Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung abweichen zu können. Damit werden neue Innenentwicklungspotenziale erschlossen. Die BAK würde jedoch spätestens bei der umfassenden BauNVO-Novelle eine weitergehende Regelung begrüßen, bei der die derzeit geltenden Maßobergrenzen (GFZ) weggelassen oder deutlich angehoben werden, da es nicht sinnvoll ist, deutschlandweit für städtische und ländliche Räume einheitliche Maßobergrenzen festzulegen. Das sollte den Regelungen in den einzelnen Bebauungsplänen überlassen bleiben.

Ein wichtiger Beitrag zur Nutzungsmischung wird mit der Änderung in § 3 BauNVO (Reine Wohngebiete) geleistet. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Kinderbetreuung in reinen Wohngebieten wird begrüßt. Diese sollten jedoch allgemein zulässig sein ohne die jetzt vorgesehenen und in der Praxis schwer handhabbare Einschränkung auf „Bedürfnisse der Bewohner des Gebiets“, mit der das eigentliche Anliegen unterlaufen wird. Außerdem sollten Pflegeeinrichtungen für ältere Menschen, die ihre vertraute Umgebung im Alter nicht verlassen möchten, in die Regelung einbezogen werden. Hierdurch ist keine Störung im reinen Wohngebiet zu erwarten.

Wichtig für die Nutzung erneuerbarer Energien und damit für den Klimaschutz ist die Änderung in § 14 BauNVO (Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie), mit der die rechtssichere Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie von Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen gewährleistet wird. Demgegenüber wird für die Einfügung von „Anlagen der Kleintierhaltungszucht“ als zulässige Nebenanlage in der Praxis kein Bedarf gesehen, aber die Gefahr neuer Nutzungskonflikte.

Aufgrund aktueller Konflikte beispielsweise in Berlin regt die BAK die Aufnahme einer Regelung zu Ferienwohnungen an. Die Umnutzung von Wohnungen in Ferienwohnungen stellt in einigen Großstädten und einigen ländlichen Regionen ein immer größer werdendes Problem dar. In (allgemeinen) Wohngebieten, insbesondere in touristisch attraktiven Innenstädten und ländlichen Regionen, werden zunehmend Wohnungen zu Ferienwohnungen, ohne dass die Baunutzungsverordnung eine eindeutige Regelungsmöglichkeit bietet. Dies ist verbunden mit spürbaren Auswirkungen auf den Gebietscharakter. Es wird daher vorgeschlagen, in §§ 3 und 4 BauNVO Ferienwohnungen als (nur) ausnahmsweise zulässige Nutzung aufzunehmen. Damit dokumentiert der Gesetzgeber, dass Ferienwohnungen als Unterart der Wohnnutzung eingestuft werden, die sich sowohl von Betrieben des Beherbergungsgewerbes als auch von der Wohnnutzung unterscheidet.

Bei den Änderungen im Baugesetzbuch (BauGB) sollte auf bisherige Erfahrungen bei der Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) reagiert werden, um die rechtssichere Planaufstellung im beschleunigten Verfahren zu unterstützen. So sollte die Regelung in § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB entfallen. Sie passt rechtssystematisch nicht zu den anderen Regelungen in Abs. 2 und scheint für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens in der Praxis ohne Relevanz zu sein. Außerdem sollte zur Vereinfachung in Abs.1 Nr. 2 auf die „Vorprüfung des Einzelfalls“ zugunsten der Umweltprüfung verzichtet werden, da bei über 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche ohnehin meist eine Umweltprüfung gemacht wird. Außerdem sollte bei den Planerhaltungsvorschriften auf die Regelung in § 214 Abs. 2a Nr. 1 BauGB verzichtet werden. Wenn sich bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung erweist, dass die Voraussetzungen für die Aufstellung nach § 13a BauGB nicht gegeben waren, muss die europarechtlich erforderliche Umweltprüfung nachgeholt werden.

Welchen Beitrag zur Innenentwicklung die vorliegende Gesetzesnovelle angesichts der nur wenigen Änderungen leistet, wird sich erst in einigen Jahren erweisen. Dennoch hält die BAK den zeitnahen Abschluss dieses Gesetzgebungsverfahrens für dringend und wichtig, insbesondere vor dem Hintergrund erster Änderungen in der Baunutzungsverordnung nach mehr als 20 Jahren.

Berlin, den 25.01.2013  
Christfried Tschepe  
BAK-Vorstandsmitglied  
Vorsitzender des BAK-Ausschusses für Stadtplanung

Die vollständige Stellungnahme der Bundesarchitektenkammer vom 27.03.2012 ist unter [www.bak.de](http://www.bak.de) in der Rubrik Veröffentlichungen/Stellungnahmen/Archiv oder direkt unter <http://www.bak.de/site/ItemID=747/mid=836/844/default.aspx> abrufbar.