SRL / VEREINIGUNG FÜR
STADT-, REGIONAL- UND
LANDESPLANUNG
SCHRAMMSTR. 8
10715 BERLIN
FON +49.(0)30.27 87 468-0
FAX +49.(0)30.27 87 468-13
INFO@SRL.DE / WWW.SRL.DE

VEREINSREGISTER BERLIN
15141 NZ
STEUERNR. 1127/620/54736
UST-ID: DE 299544485

BERLINER SPARKASSE
IBAN DE92 1005 0000 0013 3002 02
BIC BELADEBEXXX

SRL SCHRAMMSTR. 8 10715 BERLIN

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen
Rudi-Dutschke-Straße 4
10969 Berlin

per E-Mail:
SI2 (BMWSB) <[redacted]@bmwsb.bund.de>,
SI4 (BMWSB) <[redacted]@bmwsb.bund.de>,
SI3 (BMWSB) <[redacted]@bmwsb.bund.de>

SRL-GESCHÄFTSSTELLE

VORSTAND
M. SC. FLORIAN WINTER,
VORSITZENDER, WAREN (MÜRITZ)
DIPL.-GEOGR. WOLFGANG OEHLER,
STELLV. VORSITZENDER, HAMBURG
DR.-ING. MORITZ MAIKÄMPER,
SCHATZMEISTER, WIESBADEN
M.SC. MAIK BUßKAMP, STUTTGART
DIPL.-ING. BETTINA GERLACH, MÜNCHEN
M A. LEAH ROLLNY, GIEßEN
DR.-ING. MARTIN RUMBERG,
GERBACH

DIPL.-ING. GUIDO SPOHR,
GESCHÄFTSFÜHRER

Berlin, den 29.04.2026

SRL-Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Gelegenheit, eine Stellungnahme zum Referentenentwurf des Gesetzes zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts vom 01. April 2026 abgeben zu können. Wir nehmen positiv zur Kenntnis, dass in diesem Fall eine angemessene Frist von fast einem Monat für die Erarbeitung und interne Abstimmung einerStellungnahme zur Novelle innerhalb unseres Verbandes eingeräumt wurde. Die Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung (SRL) e.V. vertritt als Fach- und Berufsverband die Interessen aller in der räumlichen Planung Tätigen. Unsere Mitglieder arbeiten u.a. in den Bereichen Regional- und Stadtplanung, Verkehrsplanung, Landschafts- und Umweltplanung.

Die SRL ist im Lobbyregister beim Deutschen Bundestag (R003672) eingetragen.

Grundsätzlich begrüßen wir eine Überarbeitung des BauGB. Der Entwurf umfasst verschiedene Regelungen, die den Forderungen der SRL entsprechen, beispielsweise zum Umweltbericht und zum Vorkaufsrecht. Wir sehen auch weitere Änderungen positiv, wie die Regelung einer Verkaufsflächenzahl und einer bundeseinheitlichen Vollgeschossdefinition. Ebenfalls haben wir wahrgenommen, dass im Detail verschiedene Hinweise aus unserer Stellungnahme zum Referentenentwurf des Gesetzes zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung hier berücksichtigt wurden.

Gleichwohl umfasst der vorliegende Referentenentwurf Regelungen, die wir entschieden ablehnen. Hierzu zählt die faktische Abschaffung der zweistufigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Diese ist ein wesentliches Merkmal eines transparenten demokratischen Planungsprozesses. Auch der Anhebung der Schwellenwerte in § 13a, insbesondere der

SRL / VEREINIGUNG FÜR
STADT-, REGIONAL- UND
LANDESPLANUNG
SCHRAMMSTR. 8
10715 BERLIN
FON +49.(0)30.27 87 468-0
FAX +49.(0)30.27 87 468-13
INFO@SRL.DE / WWW.SRL.DE

VEREINSREGISTER BERLIN
15141 NZ
STEUERNR. 1127/620/54736
UST-ID: DE 299544485

BERLINER SPARKASSE
IBAN DE92 1005 0000 0013 3002 02
BIC BELADEBEXXX

Anhebung von 20.000 m² auf 30.000 m² stehen wir ablehnend gegenüber. Zum einen wird damit das Regelverfahren, dessen Stärkung wir anstreben, geschwächt. Zum anderen ist aufgrund der Diskrepanz zwischen UVPG und BauGB vermehrt von Rechtsunsicherheiten auszugehen.

Auch den Vorrang der Parallelität von der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange lehnen wir ab. Dieser Vorrang ist praxisfern und nicht erforderlich, da die Vorgehensweise in geeigneten Fällen bereits jetzt möglich wäre. Ein wesentlicher Beschleunigungseffekt ist durch die vorgesehene Änderung nicht zu erwarten.

Das planerische Ziel eines Flächennutzungsplans für das gesamte Gemeindegebiet ist sinnvoll und muss auf jeden Fall erhalten bleiben. Dieses Ziel aufzugeben ist strategisch falsch.

Hilfreich und entlastend für die Bebauungsplanung wäre es im Übrigen, wenn seitens des Bundes eine TA Artenschutz erlassen würde. Beim Artenschutz sind wir bereits auf Ebene der Bebauungsplanung zunehmend mit – bezogen auf diese Planungsebene – aus unserer Sicht überzogenen Anforderungen konfrontiert. Hier fehlt es zur Planungssicherheit an einheitlichen Regelungen zu Methodenstandards und Regelungserfordernissen auf der Ebene der Bebauungsplanung. Auch die seitens des Bundes seit Jahren angekündigte und weiterhin fehlende Lichtimmissionsschutzverordnung kann zur Entlastung von Bebauungsplanverfahren beitragen.

Wesentlicher Aspekt der Regelungen des BauGB muss eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine sozial gerechte Bodennutzung bleiben. Vor dem Hintergrund ist leider festzustellen, dass der Referentenentwurf – auch wenn positive Ansätze vorhanden sind – im Hinblick auf eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik hinter den Erwartungen zurückbleibt.

Für Rückfragen und Gespräche stehen wir gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Florian Winter

Vorsitzender der SRL

Guido Spohr

Geschäftsführer

SRL / VEREINIGUNG FÜR
STADT-, REGIONAL- UND
LANDESPLANUNG
SCHRAMMSTR. 8
10715 BERLIN
FON +49.(0)30.27 87 468-0
FAX +49.(0)30.27 87 468-13
INFO@SRL.DE / WWW.SRL.DE

VEREINSREGISTER BERLIN
15141 NZ
STEUERNR. 1127/620/54736
UST-ID: DE 299544485

BERLINER SPARKASSE
IBAN DE92 1005 0000 0013 3002 02
BIC BELADEBEXXX

Die Stellungnahme im Einzelnen

§ 1 Abs. 5 BauGB
Die „Schaffung bezahlbaren Wohnraums“ tritt durch die vorgenommene Ergänzung noch einmal verstärkt in den Vordergrund. Gleichwohl wäre es hilfreich, diese Regelung unter Einbeziehung des Ziels der Schaffung bezahlbaren Wohnraums grundlegend zu überarbeiten und zu straffen als weiter zu verlängern.

Aus dem wichtigen Hinweis in der Begründung auf die Bedeutung der kommunalen Wohnungsbestände als preisdämpfendes Instrument geht hervor, dass es um die Erweiterung der kommunalen Bestände geht, nicht um den Verkauf kommunaler Flächen an Investoren. Dies sollte deutlicher hervorgehoben werden. Ergänzt werden könnte, dass auch Genossenschaften oder landeseigene Gesellschaften bei der Errichtung von Wohnungen auf kommunalen Flächen einbezogen werden können. Der Hinweis bleibt allerdings wirkungslos, wenn nicht gleichzeitig geeignete Instrumente und Finanzierungen zur Unterstützung einer aktiven kommunalen Bodenvorratspolitik bereitgestellt werden. Dies ist leider unterblieben, jedoch dringend notwendig. Gleichzeitig muss gewährleistet werden, dass die Hervorhebung des Wohnungsbaus nicht zulasten von Vorhaben der Daseinsvorsorge gehen darf. Ohne diese Klarstellungen und Ergänzungen besteht das Risiko von Fehlentwicklungen.

§ 1 Abs. 6 BauGB
Die komplette Neuordnung der städtebaulichen Belange in § 1 ist in der vorgesehenen Weise ohne erkennbaren praktischen Nutzen. Sie führt dazu, dass in großem Umfang Kommentare, Dokumentvorlagen, Textbausteine etc. angepasst werden müssen und sorgt für Verwirrung.

Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass der Belange-Katalog nicht kritisch durchgesehen und komprimiert wurde. Zudem werden ein weiteres Mal Belange eingefügt, die mit der städtebaulichen Planung allenfalls am Rande zu tun haben bzw. einfach zeitgeistgemäße Leerformeln sind. Beispielsweise ist der Zusammenhang zwischen dem seriellen und modularen Bauen und dem BauGB unklar. „Mehrfachnutzung von Flächen“ – überlagerte Festsetzungen gibt es bereits jetzt. Maßstab einer Überprüfung sollte vielmehr sein, dass jeder Belang, der in § 1 aufgeführt wird, konkret mit städtebaulichen Festsetzungen in Verbindung steht und einen gesetzgeberischen Willen nachvollziehbar erkennen lässt. Vor diesem Hintergrund könnte der Katalog deutlich gekürzt werden.

§ 1 Abs. 7a BauGB
Nach der vorgesehenen Neuregelung soll Wohnbebauung im überragenden öffentlichen Interesse sein und als vorrangiger Belang in die Abwägung eingebracht werden. Ein entsprechender Vorrang erscheint im Hinblick auf eine gerechte Abwägung (§ 1 Abs. 7) problematisch. Durch die Neuregelung wird eine Gewichtung vorgenommen, die in der jeweiligen, konkreten örtlichen Situation nicht ankommt. Im Übrigen sind bereits jetzt – bzw. künftig – „die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Schaffung bezahlbaren

SRL / VEREINIGUNG FÜR
STADT-, REGIONAL- UND
LANDESPLANUNG
SCHRAMMSTR. 8
10715 BERLIN
FON +49.(0)30.27 87 468-0
FAX +49.(0)30.27 87 468-13
INFO@SRL.DE / WWW.SRL.DE

VEREINSREGISTER BERLIN
15141 NZ
STEUERNR. 1127/620/54736
UST-ID: DE 299544485

BERLINER SPARKASSE
IBAN DE92 1005 0000 0013 3002 02
BIC BELADEBEXXX

Wohnraums“ in § 1 Abs. 5 und in § 1 Abs. 6 Nr. 2 ausdrücklich genannt. Insofern bedarf es dieser Neuregelung nicht. Zudem ist nicht auszuschließen, dass, wie die Erfahrung bei anderen Gesetzgebungsverfahren zeigt, im Laufe der Zeit weitere Belange als „überragendes öffentliches Interesse“ eingestuft werden. Diese problematische Entwicklung sollte das Baugesetzbuch nicht aufnehmen. Wir verkennen nicht, dass diese Regelung auf Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt begrenzt ist und eine entsprechende Bezeichnung im Aufstellungsbeschluss erfordert. Letztlich kann ein Aufstellungsbeschluss jedoch jederzeit geändert und dadurch mittelbar die Abwägung beeinflusst werden.

Zudem sehen wir das Risiko, dass diese Neuregelung dazu führen kann, dass vermehrt Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden.

Aus den genannten Gründen lehnen wir eine entsprechende Regelung im BauGB ab.

§ 1a Abs. 4 und 5 BauGB sowie weitere Regelungen
Künftig wird in § 1a und weiteren Regelungen, z.B. im besonderen Städtebaurecht, stärker zwischen Klimaschutz und Klimaanpassung differenziert. Das stärkt beide Seiten und hebt den Unterschied zwischen Mitigation (Klimaschutz) und Adaption (Klimaanpassung) hervor und wird unterstützt.

§ 2 Abs. 4 BauGB
Mit § 2 Abs. 4 soll künftig vorgeschrieben werden, dass für Bauleitpläne und sonstige städtebauliche Satzungen der Standard XPlanung zu verwenden ist, konkret diese nach diesem Standard zu veröffentlichen sind. Es erscheint fraglich, ob sich das Vorgehen allein gesetzgeberisch lösen lässt. Sofern an einer entsprechenden Regelung festgehalten wird, bitten wir um Prüfung, ob eine Regelung des Standards XPlanung systematisch nicht besser der Planzeichenverordnung zuzuordnen wäre. Zudem müsste eine bundeseinheitliche technische Infrastruktur geschaffen werden, in die die Pläne eingespeist werden. Dann wäre das Format technisch vorgegeben und die Kommunen wären entsprechend entlastet.

§ 3 Abs. 1 BauGB
Die Streichung der grundsätzlich verpflichtenden frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit – und damit die Abschaffung des formellen zweistufigen Beteiligungsverfahrens – widerspricht einem transparenten Planungsverfahren und wird von uns daher abgelehnt. Bereits jetzt ermöglicht das BauGB eine hohe Flexibilität im Hinblick auf die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und enthält keine Vorschriften hinsichtlich der Dauer dieses Verfahrensschrittes.

Dass die einzige noch vorgesehene Beteiligung zudem als „frühzeitig“ eingestuft wird, stößt bei uns auf Unverständnis. Auch ist es systematisch irritierend, dass die – optional weiterhin mögliche – frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erst im Absatz 3 genannt wird und nicht – wie es der zeitlichen Reihenfolge entsprechen würde – im Absatz 1.

SRL / VEREINIGUNG FÜR
STADT-, REGIONAL- UND
LANDESPLANUNG
SCHRAMMSTR. 8
10715 BERLIN
FON +49.(0)30.27 87 468-0
FAX +49.(0)30.27 87 468-13
INFO@SRL.DE / WWW.SRL.DE

VEREINSREGISTER BERLIN
15141 NZ
STEUERNR. 1127/620/54736
UST-ID: DE 299544485

BERLINER SPARKASSE
IBAN DE92 1005 0000 0013 3002 02
BIC BELADEBEXXX

Ob durch die damit verbundene Verlagerung auf einen späteren Zeitpunkt eine Verfahrensbeschleunigung erreicht werden kann, ist zweifelhaft. Die Ergebnisse des BBSR, auf die in der Gesetzesbegründung Bezug genommen wird, weisen vielmehr auf die Notwendigkeit hin, die frühzeitige Beteiligung zu stärken. Nach diesen Ergebnissen wird in der Praxis häufig zu spät beteiligt, nämlich zu einem Zeitpunkt, zu dem keine wesentlichen Änderungen mehr möglich sind.

Dass insofern Gemeinden im Lauf der Jahre dazu übergegangen sind, schematisch zwei Monatsauslegungen, oftmals auch die frühzeitige Beteiligung schon mit vergleichsweise tief ausgearbeiteten förmlichen Planunterlagen, durchzuführen, war eine Fehlentwicklung, die im Ergebnis auch nicht zu besserer Beteiligung geführt hat.

Der Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung widerspricht nach unserem Verständnis auch dem Europarecht, insbesondere der Aarhus-Konvention. Nach deren Artikel 6 ist die betroffene Öffentlichkeit in sachgerechter, rechtzeitiger und effektiver Weise frühzeitig zu informieren. Es ist für eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zu einem Zeitpunkt Sorge zu tragen, „zu dem alle Optionen noch offen sind und eine effektive Öffentlichkeitsbeteiligung stattfinden kann“. In Artikel 8 heißt es „zu einem passenden Zeitpunkt und solange Optionen noch offen sind“. Dem entspricht die bisherige Regelung in § 3 Abs. 1, in der ausdrücklich die „allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung“ genannt sind. Dieses soll nunmehr entfallen.

Es überrascht, dass man sich im Rahmen der Gesetzesbegründung nicht mit dieser Thematik auseinandergesetzt hat. Auch wenn es künftig weiterhin zulässig ist, dass die Gemeinde frühzeitig über ihre Überlegungen informiert, so ist dennoch nicht ausgeschlossen, dass es aufgrund fehlender finanzieller und personeller Ressourcen unterbleibt. Die nunmehr nur noch einstufige Beteiligung der Öffentlichkeit zum „fertigen“ Plan künftig als „frühzeitige“ Beteiligung zu bezeichnen, ist in diesem Zusammenhang irreführend.

Im Übrigen kann auch bereits jetzt von der frühzeitigen Beteiligung abgesehen werden, wenn schon auf anderer Grundlage beteiligt wurde. Dazu, ob und in welchem Umfang hiervon bisher Gebrauch gemacht wurde und entsprechende alternative Beteiligungsverfahren durchgeführt wurden, finden sich in dem Bericht des BBSR keine Aussagen.

Im Ergebnis fordern wir eine verpflichtende frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit – die von Art und Methode her verschiedene Möglichkeiten eröffnet – beizubehalten und auch künftig eine zweistufige Öffentlichkeitsbeteiligung vorzusehen.

§ 3 BauGB

Nach dem Referentenentwurf ist vorgesehen, den seit 2013 in § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB enthaltenen Zusatz „Auch Kinder und Jugendliche sind Teil der Öffentlichkeit.“ zu streichen. Wir lehnen diese Streichung ausdrücklich ab. Hier wird an der falschen Stelle vermeintlich entschlackt. Kinder und Jugendliche repräsentieren in Deutschland ca. 17

SRL / VEREINIGUNG FÜR
STADT-, REGIONAL- UND
LANDESPLANUNG
SCHRAMMSTR. 8
10715 BERLIN
FON +49.(0)30.27 87 468-0
FAX +49.(0)30.27 87 468-13
INFO@SRL.DE / WWW.SRL.DE

VEREINSREGISTER BERLIN
15141 NZ
STEUERNR. 1127/620/54736
UST-ID: DE 299544485

BERLINER SPARKASSE
IBAN DE92 1005 0000 0013 3002 02
BIC BELADEBEXXX

Prozent der Bevölkerung (rund 14,3 Millionen Menschen). Die Regelung erfüllt eine eigenständige Funktion als rechtlicher Orientierungspunkt für Kommunen und als Handlungsgrundlage für diejenigen, die in der Verwaltungspraxis für die Beteiligung junger Menschen eintreten. Eine Streichung hätte in der Praxis erhebliche, schwer umkehrbare Folgen für die demokratische Teilhabe von Kindern und Jugendlichen an der Gestaltung ihres gebauten Lebensumfelds.

§ 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB (alt) Abs. 1 Nr. 1 BauGB (neu)
Die Pflicht, Stellungnahmen elektronisch zu übermitteln, schließt Bürgerinnen und Bürger, die nicht über eine entsprechende technische Möglichkeit verfügen, von der Abgabe einer Stellungnahme aus. Wichtige Belange könnten dadurch unerkannt bleiben. Insofern muss die Möglichkeit, dass Stellungnahmen bei Bedarf auch auf anderem Weg abgegeben werden können, beibehalten werden.

§ 4 BauGB
Die Einführung einer Vermutungsregel im Hinblick auf die Stellungnahmen im Rahmen der Behörden- und Trägerbeteiligung und einer zeitlich begrenzten einmaligen Nachfrist stellt einen Ansatz dar, zur Beschleunigung von Bebauungsplanverfahren beizutragen.

Kritisch sehen wir allerdings, dass durch den Entfall des Satzes „Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben ihre Stellungnahmen innerhalb eines Monats abzugeben“ eine einseitige Verlagerung der Verantwortung auf die Gemeinden stattfindet. Wir fordern daher, zumindest diesen Satz – mit Bezug auf die 30 Tage – wieder in den Gesetzestext aufzunehmen.

Um tatsächlich eine beschleunigende Wirkung zu entfalten, sind jedoch weitergehende Regelungen erforderlich, und zwar die Konkretisierung der vorhandenen gesetzlichen Verpflichtung. Behörden und Träger sollten verpflichtet werden, innerhalb von 30 Tagen entweder eine förmliche Fehlanzeige („nicht berührt“), eine qualifizierte und abschließende (bzw. mit spezifizierten Ergänzungsvorbehalten versehene) Stellungnahme oder einen fachlich begründeten Fristverlängerungsantrag abzugeben. Eine gesetzlich vorgesehene Angabe zur möglichen Verlängerungsfrist wirkt hier jedoch eher kontraproduktiv. Die entsprechende Regelung sollte nicht weiter verfolgt werden, da sie eher zu Verfahrensverzögerungen als zur Beschleunigung beiträgt.

§ 4a Absatz 2 BauGB
Künftig sollen die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die (erstmalige) Beteiligung der Öffentlichkeit vorrangig parallel durchgeführt werden. Eine parallele Durchführung beider Verfahrensschritte mag in bestimmten Fällen sinnvoll sein. Diese Vorgehensweise entspricht zumindest teilweise bereits der aktuellen Praxis. Das BauGB in seiner jetzigen Fassung ermöglicht diese Vorgehensweise bereits. Allerdings ist ein pauschaler Vorrang praxisfern. Insbesondere wenn zu erwarten ist, dass bei der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 Stellungnahmen zu erwarten sind, die zu Planänderungen führen, die eine erneute öffentliche Auslegung erfordern, sollten die

SRL / VEREINIGUNG FÜR
STADT-, REGIONAL- UND
LANDESPLANUNG
SCHRAMMSTR. 8
10715 BERLIN
FON +49.(0)30.27 87 468-0
FAX +49.(0)30.27 87 468-13
INFO@SRL.DE / WWW.SRL.DE

VEREINSREGISTER BERLIN
15141 NZ
STEUERNR. 1127/620/54736
UST-ID: DE 299544485

BERLINER SPARKASSE
IBAN DE92 1005 0000 0013 3002 02
BIC BELADEBEXXX

Gemeinden entscheiden können, dass beide Verfahrensschritte nacheinander durchgeführt werden. Die Gründe, warum dieses nunmehr als Regelfall vorgeschrieben und damit der Handlungsspielraum der Kommunen eingeschränkt wird, sind nicht nachvollziehbar. Auch bleibt offen, unter welchen Bedingungen/Umständen von dieser Vorgehensweise künftig abgewichen werden kann. Es sollte wie bisher den Kommunen überlassen bleiben, abhängig von den zu lösenden Konflikten, auch die beiden Verfahrensschritte nacheinander durchzuführen, ohne diese Vorgehensweise umfangreich begründen zu müssen. Daher bitten wir, diese Änderung nicht weiter zu verfolgen.

§ 4b BauGB

Die SRL sieht die Einführung einer pauschalen Frist für alle Bauleitpläne als wenig hilfreich zur Beschleunigung von Bauleitplanverfahren an. Sie berücksichtigt weder unterschiedliche Verfahrensdauern von Flächennutzungsplanverfahren und Bebauungsplanverfahren noch Größe und Komplexität der jeweiligen Verfahren. Kernaufgabe der Bebauungsplanung ist es, widerstreitende Interessen nach Möglichkeit in Einklang zu bringen bzw. auf Grundlage einer gerechten Abwägung Konfliktlösungen zu erarbeiten. Von der pauschalen Regelung von Fristen sollte daher abgesehen werden. Vielmehr kommt es darauf an, den Kommunen geeignete Instrumente zur Konfliktbewältigung zur Verfügung zu stellen.

Die Frist zur Veröffentlichung des Bauleitplans nach Durchführung der relevanten Verfahrensschritte ist gleichwohl nachvollziehbar, insbesondere um zu vermeiden, dass Bekanntmachungen eines beschlossenen Bebauungsplans hinausgezögert werden.

§ 5 BauGB

Das planerische Ziel eines Flächennutzungsplans für das gesamte Gemeindegebiet ist sinnvoll und muss auf jeden Fall erhalten bleiben. Dieses Ziel aufzugeben ist strategisch falsch. Wir sprechen uns insofern gegen die Änderung in Satz 1 aus. Die Möglichkeit, dass „Gemeinden, die bisher nicht über einen Flächennutzungsplan verfügen, [wird] eine sukzessive Aufstellung von Teilflächennutzungsplänen ermöglicht.“ wird, lehnen wir ausdrücklich ab.

Gleichwohl ist es erleichternd, wenn ausdrücklich geregelt ist, dass die Gemeinde bei Änderungen oder einer Neuaufstellung den jeweiligen räumlichen Geltungsbereich selbst festlegen kann, um den FNP nach Bedarf nur für bestimmte (größere) Bereiche neu aufzustellen bzw. zu ändern , und das gesamte Planwerk nach § 6 Abs. 5 BauGB-E zusammenfassend neu bekannt machen.

Allerdings werden mit der vorgesehenen Änderung in Abs. 5 zwei bisher sauber getrennte Planungsebenen vermengt, der Flächennutzungsplan (bisher „vorbereitende Bauleitplanung“) und der Bebauungsplan („verbindliche Bauleitplanung“). Dieses ist zum einen systemwidrig, zum anderen in den Auswirkungen aufgrund der damit eröffneten Fallkonstellationen unabsehbar. Es würde also bereits „Baurecht“ im Außenbereich geschaffen. Das sollte aber nicht Gegenstand des FNP sein. Die entsprechende Regelung –

SRL / VEREINIGUNG FÜR
STADT-, REGIONAL- UND
LANDESPLANUNG
SCHRAMMSTR. 8
10715 BERLIN
FON +49.(0)30.27 87 468-0
FAX +49.(0)30.27 87 468-13
INFO@SRL.DE / WWW.SRL.DE

VEREINSREGISTER BERLIN
15141 NZ
STEUERNR. 1127/620/54736
UST-ID: DE 299544485

BERLINER SPARKASSE
IBAN DE92 1005 0000 0013 3002 02
BIC BELADEBEXXX

auch in § 35 Abs. 1a – lehnen wir daher ab. Die bauliche Inanspruchnahme des Außenbereiches sollte ausschließlich in § 35 BauGB geregelt werden.

§ 6a und § 10a BauGB
Wir weisen darauf hin, dass die Planbegründung nicht im Format XPlanung erstellt wird. Vor dem Hintergrund muss es zutreffend heißen in § 6a „Der genehmigte Flächennutzungsplan wird im Standard XPlanung zusammen mit der Begründung im Internet veröffentlicht und über ein …“. Auch die Formulierung in § 10a muss dementsprechend angepasst werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Wir regen an, hier künftig die Festsetzung einer Mindestzahl an Wohnungen in einem Gebäude als Regelungsmöglichkeit vorzusehen. Damit kann eine angemessene Verdichtung von Baugebieten sichergestellt und der Flächenverbrauch reduziert werden.

§ 9 (1) Nr. 14 und 16 BauGB
Die Anpassungen in Nr. 14 und Nr. 16 werden unterstützt, insbesondere da damit klargestellt wird, dass Niederschlagswasser nicht in die Kategorie des Abwassers fällt. Das Niederschlagswasser ist ein wichtiges Gut.

Die Ergänzung von multifunktionalen Auffangbecken ist ein wichtiger Aspekt für einen zukunftsorientierten flächensparenden Umgang mit dem Thema.

Wünschenswert wäre, dass in Nr. 14 Buchst. c der Begriff Verdunstungsflächen ergänzt wird.

§ 9 (1) Nr. 23 a) aa) und § 216a BauGB
Die Ergänzungen, die die mit dem sog. BauTurbo eingeführte Möglichkeit, durch Festsetzung im Bebauungsplan von den Lärmgrenzwerten der TA Lärm abzuweichen, zusätzlich auf die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) und die Vorschriften der TA Luft zu Geruchsimmissionen ausdehnen, erscheinen aus mehreren Gründen problematisch.

Die Erweiterung wird vorgenommen, ohne dass zu der Ende 2025 sehr kurzfristig eingeführten Abweichungsregelung für die TA Lärm Anwendungserfahrungen oder Rechtsprechung vorliegen. Erste Rückmeldungen aus der Planungspraxis zeigen aber, dass schon die Regelung zur TA Lärm erhebliche Unsicherheiten auslöst. Diese sind im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass das Zusammenwirken der Festsetzung mit den fachgesetzlichen Regelungen des Immissionsschutzrechts ungeklärt ist und auch keine operativen Vorgaben zu Rechtfertigung, Art, Umfang oder Begründungspflichten gemacht werden. Die Maßstäbe des Immissionsschutzrechts werden dabei grundsätzlich anerkannt (Abweichung nur in begründeten Fällen), gesetzliche Maßstäbe für die Abweichungen fehlen aber mit Ausnahme des Hinweises auf die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die Gesetzesbegründung zum Referentenentwurf beschränkt sich ansonsten

SRL / VEREINIGUNG FÜR
STADT-, REGIONAL- UND
LANDESPLANUNG
SCHRAMMSTR. 8
10715 BERLIN
FON +49.(0)30.27 87 468-0
FAX +49.(0)30.27 87 468-13
INFO@SRL.DE / WWW.SRL.DE

VEREINSREGISTER BERLIN
15141 NZ
STEUERNR. 1127/620/54736
UST-ID: DE 299544485

BERLINER SPARKASSE
IBAN DE92 1005 0000 0013 3002 02
BIC BELADEBEXXX

auf die pauschale Aussage, die im Immissionsschutzrecht bestehenden Regelungen seien zu unflexibel und erlaubten kreative Immissionsschutzlösungen nicht.

Aus Sicht der SRL ist eine derart offene, letztlich als Experimentalregelung zu verstehende Festsetzungsmöglichkeit nicht geeignet, etwaige Einschränkungen der städtebaulichen Entwicklung durch immissionsschutzrechtliche Regelungen zu bewältigen. Da sowohl Lärm als auch Gerüche überaus konfliktträchtig sind und vielfach zu gerichtlichen Auseinandersetzungen führen, sind hier sorgfältig durchdachte Lösungen erforderlich, die tatsächliche Konflikte adressieren und rechtssicher behandeln. Dies leistet die Regelung nicht, zumal die Heilungsvorschrift (§ 216a BauGB) heillos kompliziert ist und letztlich offenlässt, wie mit fehlerhaften Festsetzungen, auch mit Blick auf die Haftung für finanzielle Schäden, umzugehen ist. Die genannten Bedenken gelten umso mehr für die geplante Erweiterung auf die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV), die – anders als die TA Luft und die TA Lärm – eine außenverbindliche Rechtsverordnung ist und nach § 4 explizit nur weitergehende Vorschriften erlaubt, die den Schutz der Nachbarschaft vergrößern (18. BImSchV gilt als Mindestanforderung). Hinsichtlich der geplanten Abweichungsmöglichkeit von der TA Luft ist zu fragen, wie „kreative Lösungen“ aussehen könnten, die über eine bloße Absenkung des Schutzstandards hinausgehen, denn organisatorische und bauliche Maßnahmen am Immissionsort können bei Gerüchen – anders als bei Lärm – aufgrund des Ausbreitungsverhaltens der Gerüche kaum Abhilfe schaffen.

Die SRL empfiehlt, die geplante Änderung nicht umzusetzen und zunächst die Entwicklung der mit dem BauTurbo eingeführten Regelung zur TA-Lärm zu beobachten und systematisch auszuwerten. Grundsätzlich sollten aber etwaige Flexibilisierungsbedarfe durch Weiterentwicklung der Immissionsschutz-Regelwerke selbst umgesetzt werden, nicht durch eine voraussetzungslose Freigabe im Bauplanungsrecht.

§ 10a BauGB
Es ist nicht nachvollziehbar, warum die zusammenfassende Erklärung zukünftig nicht mehr im Internet zur Verfügung gestellt werden muss. Dies sollte ergänzt werden. Mit der Streichung von § 10 Abs. 3 ist auch die Regelung entfallen, dass die Gemeinde über den Inhalt des Bebauungsplans auf Verlangen Auskunft zu geben hat. Nicht nur aufgrund der Komplexität von manchen Bebauungsplänen muss diese Verpflichtung der Gemeinde unbedingt erhalten bleiben.

§ 11 BauGB
Mit einer neuen Ziffer 4 wird die Möglichkeit geschaffen, Regelungen in Bezug auf die Klimaanpassung zu treffen. Diese Erweiterung ist für Maßnahmen der Klimaanpassung dringend geboten. Im Hinblick auf die Bedingungen bei der Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB aber nicht hinreichend; deswegen werden diese Bedingungen eher in einer „Städtebaulichen Vereinbarung“ getroffen.

SRL / VEREINIGUNG FÜR
STADT-, REGIONAL- UND
LANDESPLANUNG
SCHRAMMSTR. 8
10715 BERLIN
FON +49.(0)30.27 87 468-0
FAX +49.(0)30.27 87 468-13
INFO@SRL.DE / WWW.SRL.DE

VEREINSREGISTER BERLIN
15141 NZ
STEUERNR. 1127/620/54736
UST-ID: DE 299544485

BERLINER SPARKASSE
IBAN DE92 1005 0000 0013 3002 02
BIC BELADEBEXXX

§ 12 BauGB
Die Anpassung, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan künftig als Anlage Bestandteil des Durchführungsvertrages ist, erleichtert die Handhabung des Instrumentes, die Anpassung der Überschrift ist eine nachvollziehbare Folge. Auch die Ergänzung in Absatz 3a entspricht den Anforderungen aus der Praxis.

§ 13a BauGB
Die vorgesehene Anhebung der Schwellenwerte, insbesondere die Anhebung von 20.000 m² auf 30.000 m² lehnen wir ausdrücklich ab. Letztlich wird dadurch das beschleunigte Verfahren nach § 13a zumindest für den Innenbereich zum Regelverfahren. Damit entfällt in vielen Fällen der Umweltbericht oder wird zumindest stark reduziert. Außerdem entsteht ein Widerspruch zum UVPG, in dem weiterhin 20.000 m² Grundfläche Grundlage der Regelungen sind.

Angesichts der Änderungen zum Umweltbericht erschließt sich die Notwendigkeit einer entsprechenden Änderung auch nicht. Es ist nicht nachvollziehbar, dass einerseits der Umweltbericht in sinnvoller Weise gestrafft wird und notwendige Klarstellungen erfolgen, ihn dann andererseits aber für den Innenbereich quasi abzuschaffen. Die SRL hält an ihrer grundsätzlichen Forderung fest, soweit wie möglich das Regelverfahren durch Straffung und Entfrachtung zu stärken und Ausnahmen und Sonderverfahren zurückzunehmen.

Gleichzeitig wird damit die Grenze angehoben, bis zu der Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auch dieses spricht gegen die Anhebung der Schwellenwerte, denn je größer ein Plangebiet, desto besser sind auch die Möglichkeiten, sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen einzuordnen.

Darüber hinaus regen wir dringend eine Überprüfung an, ob die Anhebung der Schwellenwerte in Bezug auf die Bauleitplanung vor dem Hintergrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts (4 CN 3.22 vom 18.07.2023) europarechtskonform ist.

§§ 24, 25, 26, 27, 28, 28a, 28b BauGB
Das allgemeine Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 BauGB wird erweitert. Bei Schrottimmobilien lösen nach Nr. 8 künftig auch Mängel im Sinne des § 177 Abs. 3 BauGB ein Vorkaufsrecht aus. Korrespondierend hierzu wird mit § 208 Abs. 3 BauGB ein sinnvolles und notwendiges Betretungsrecht eingeräumt. Hierbei handelt es sich um einen Eingriff in die Unverletzlichkeit der Wohnung, die aber bei diesen Fällen angemessen erscheint.

Durch gemeindliche Satzung kann auch beim Kauf von Wohnungen nach dem WEG oder bei Erbbaurechten ein allgemeines Vorkaufsrecht bestimmt werden. Eine sinnvolle Erweiterung, um bestimmte Problemfälle regeln zu können.

Auch die Erweiterung auf Verkaufsfälle, bei denen die Vertragsgestaltung einem Kaufvertrag nahezu gleichkommt (§ 24 Abs. 1a), und – bei Vorliegen einer entsprechenden

SRL / VEREINIGUNG FÜR
STADT-, REGIONAL- UND
LANDESPLANUNG
SCHRAMMSTR. 8
10715 BERLIN
FON +49.(0)30.27 87 468-0
FAX +49.(0)30.27 87 468-13
INFO@SRL.DE / WWW.SRL.DE

VEREINSREGISTER BERLIN
15141 NZ
STEUERNR. 1127/620/54736
UST-ID: DE 299544485

BERLINER SPARKASSE
IBAN DE92 1005 0000 0013 3002 02
BIC BELADEBEXXX

Satzung – auf Rechte nach dem Wohnungseigentumsgesetz, stellen eine sinnvolle Ergänzung dar.

Auch die seitens der SRL seit Langem geforderte gesetzgeberische Reaktion auf die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 09. November 2021 wird mit dieser Novelle umgesetzt.

Mit der Neuregelung in § 28a und § 28b werden wichtige Regelungen eingeführt, mit denen den Kommunen ermöglicht wird, auch bei Share Deals, die bisher der Umgehung von Vorkaufsrechtsverordnungen dienten, ein Vorkaufsrecht auszuüben.

Auch die weiteren Änderungen zur Stärkung des Vorkaufsrechts in den o.g. Regelungen, die dazu dienen, einer negativen Entwicklung von Gebäuden und Quartieren entgegenzuwirken, werden befürwortet. Ob das Vorkaufsrecht auf Grundlage des BauGB allerdings geeignet ist, um der organisierten Kriminalität zu begegnen, bezweifeln wir stark (§ 24 Abs. 1 Nr. 9). Insbesondere hierzu regen wir an, die Ergebnisse des kürzlich begonnenen Planspiels abzuwarten.

§ 35 Abs. 1a BauGB
Mit dem neuen Absatz 1a sollen Sachverhalte mit B-Plan-gleichen Wirkungen im Flächennutzungsplan im „einstufigen Verfahren“ dargestellt werden können. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf unsere Stellungnahme zu § 5 Abs. 5. Dementsprechend lehnen wir auch diese – rechtssystematisch problematische – Änderung in dieser Form ab.

§ 35 Abs. 2 BauGB
Wir begrüßen, dass die Unzulässigkeit (Satz 1) nicht durch ein gesetzlich angeordnetes überragendes öffentliches Interesse überwunden werden kann. Jedoch ist der vorgeschlagene Absatz 2 zu kompliziert formuliert. Wir schlagen folgende Formulierung für einen neuen Absatz 2a vor:

„Sonstige Vorhaben aufgrund Abs. 1 und Abs. 6, Vorhaben von überragendem öffentlichem Interesse und Vorhaben aufgrund gesetzlicher Erfordernisse können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die ausreichende Erschließung gesichert ist. Die Gemeinde kann in diesen Fällen einzelne nähere Bestimmungen entsprechend § 9 über die Zulässigkeit treffen.“

§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB
Die Zulässigkeit der Erweiterung eines Wohngebäudes soll von zwei auf vier Wohnungen angehoben werden. Neben einer Erweiterung soll künftig auch ein Anbau mit einer entsprechenden Wohnungsanzahl zulässig sein. Dies wird damit begründet, dass häufig mehr als zwei Generationen auf einem Hof existieren. In diesem Zusammenhang wird auf Altenteilerhäuser verwiesen. Die Änderung in Nr. 5 bezieht sich jedoch auf Wohngebäude allgemein, nicht nur auf die unter Nr. 1 genannten Hofstellen. Die

SRL / VEREINIGUNG FÜR
STADT-, REGIONAL- UND
LANDESPLANUNG
SCHRAMMSTR. 8
10715 BERLIN
FON +49.(0)30.27 87 468-0
FAX +49.(0)30.27 87 468-13
INFO@SRL.DE / WWW.SRL.DE

VEREINSREGISTER BERLIN
15141 NZ
STEUERNR. 1127/620/54736
UST-ID: DE 299544485

BERLINER SPARKASSE
IBAN DE92 1005 0000 0013 3002 02
BIC BELADEBEXXX

entsprechenden Änderungen hätten bauliche und Nutzungsmehrungen im Außenbereich zur Folge. Dies führt zur Verfestigung von mit sozialer und technischer Infrastruktur schlecht ausgestatteten Splittersiedlungen und sollte vermieden werden. Alternativ können auf die Gemeinden Kosten für die Erweiterung der technischen Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Straße) zukommen. Die Folgen dieser vorgeschlagenen Weiterung widersprechen (wie bereits jetzt die Praxis von Außenbereichssatzungen nach Abs. 6) den Zielen von Raumordnung, Städtebau und Ortsplanung und werden von uns daher abgelehnt.

§ 58a BauGB
Mit der Neuregelung wird ermöglicht, dass zumindest in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt ein Vorteilsausgleich statt in Geld auch durch einen Flächenbeitrag erfolgen kann, wenn auf den entsprechenden Flächen geförderter (sozialer) Wohnungsbau entstehen soll.

Die Neuregelung ist im Hinblick auf eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik eine wichtige Verbesserung – auch wenn bisher bundesweit die Anzahl von Umlegungsverfahren eher begrenzt ist. Umlegungsverfahren sind weiterhin personal- und zeitaufwendig. Ob durch die erweiterten Möglichkeiten künftig mehr Umlegungsverfahren durchgeführt werden, bleibt abzuwarten.

§ 144 Abs. 4 BauGB
§ 144 Abs. 4 regelt die Freistellung von sanierungsrechtlichen Genehmigungen. Ergänzt werden soll, dass auch Kaufverträge freigestellt werden, in denen die Kommune das Vorkaufsrecht geltend machen will. Die Regelung ist sinnvoll und nachvollziehbar und wird ausdrücklich begrüßt.

§ 172 BauGB
Insgesamt sind die Änderungen bezüglich der Erweiterung des Instrumentariums des § 172 BauGB positiv. Es ist z.B nicht sinnvoll, für die Sanierung von Gebäuden zwingend energetische Neubaustandards anzusetzen (Satz 3 Nr. 1a.).

Allerdings ist eine Festlegung, dass ausschließlich Mindeststandards bei baulichen oder anlagetechnischen Änderungen zulässig sein sollen, realitätsfern und entspricht auch nicht den Zielen des Klimaschutzes. Wenn beispielsweise bereits dreifach Isolierverglasungen als Standard in Mietpreisspiegeln angesetzt werden und in der Praxis zu ca. 80% diese Verglasungen eingebaut werden, wäre eine gesetzliche Festschreibung von Mindeststandards ein Rückschritt. Der komplexe Abstimmungsprozess im Bereich Reduktion der Energiekosten durch Einbau von fortschrittlichen Energieerzeugern kann kaum ohne erheblichen Verwaltungsaufwand öffentlich-rechtlich beeinflusst werden.

Wenn der Gesetzgeber hier im Mietpreisrecht Maßgaben treffen will, müssten diese auch für Fernwärmeanschlüsse und nicht nur ausschließlich für andere Energieerzeuger wie z.B. Wärmepumpen oder Photovoltaik gelten. Wir bitten in dieser Hinsicht um

SRL / VEREINIGUNG FÜR
STADT-, REGIONAL- UND
LANDESPLANUNG
SCHRAMMSTR. 8
10715 BERLIN
FON +49.(0)30.27 87 468-0
FAX +49.(0)30.27 87 468-13
INFO@SRL.DE / WWW.SRL.DE

VEREINSREGISTER BERLIN
15141 NZ
STEUERNR. 1127/620/54736
UST-ID: DE 299544485

BERLINER SPARKASSE
IBAN DE92 1005 0000 0013 3002 02
BIC BELADEBEXXX

grundsätzliche Überarbeitung der in Absatz 4 vorgesehenen Änderungen.

Es sollte weder Handlungsverbote noch Einschränkungen bei klimagerechten und energieeffizienten Baumaßnahmen geben. Einschränkungen mietrechtlicher Art, die zum Erhalt der Wohnbevölkerung potenziell beitragen sollen, greifen an dieser Stelle nur bedingt, weil Nebenkostensteigerungen durch steigende Energiekosten gerade vermieden werden sollen und ein Abgleich zwischen steigenden Kosten und einmaligen Investitionen öffentlich-rechtlich in einer generellen Festlegung kaum möglich ist.

Die Erzeugung von Photovoltaikstrom in den Städten zugunsten der Bewohner muss nicht zwingend zu Mietsteigerungen führen, sondern kann diese sogar entlasten. Allerdings wären die erforderlichen technischen Voraussetzungen, die der Gesetzgeber seit 2024 definiert hat, von den Energieversorgungsunternehmen zu erfüllen. Hier wären Evaluationen auf Bundesebene hilfreich, um überhaupt auf einer fachlichen Grundlage Entscheidungen treffen zu können.

Ob es zudem erstrebenswert ist, über eine weitere Satzung bestimmte Arten von baulichen Maßnahmen, die keiner Genehmigung bedürfen, anzugeben und dann zusätzlich die Gemeinde zu verpflichten, Voraussetzungen zur Einhaltung der Sanierungssatzung festzulegen, erscheint uns relativ umständlich und verursacht erhöhten Verwaltungsaufwand (Absatz 1 Satz 3, ähnlich auch 1b und 1c sowie Sätze 4 und 5). Es ist auch nicht einzusehen, warum den Gemeinden hier zusätzlicher Prüf- und Abstimmungsaufwand im Bereich des Absatzes 1 Nr. 1 (städtebaulicher Erhalt) aufgebürdet werden soll.

Steigerungen der Energieeffizienz sollen im Endeffekt den Anstieg der Mietnebenkosten reduzieren und sollten deshalb positiv bewertet und gefördert werden. Hier sollte der Ansatz der Stadterneuerung, Härten durch Fördermaßnahmen zu verhindern, grundsätzlich greifen. Sofern dieses über steuerrechtliche Anreize hinausgehen muss, sollten in § 172 BauGB Festlegungen getroffen werden.

§ 176 BauGB

Das Baugebot nach § 176 BauGB ist bisher in der Praxis kaum erfolgreich angewandt worden. Da es aktuell eine erhebliche Anzahl von Wohneinheiten im Bauüberhang gibt und diese Wohnungen über Baugenehmigungen verfügen, ergibt sich ein neuer und erfolgversprechender Ansatz, die Fertigstellung von Wohnungen zu erreichen. Durch eine Definition der Zumutbarkeit in Hinblick auf die grundstücksbezogenen Rahmenbedingungen wird die Anwendung von Baugeboten erleichtert. Enteignungsähnliche Folgen sollen durch die Auskehr von Erlösen nach Fertigstellung der Wohnungen vermieden werden. Daher schlagen wir folgende Neuregelung in einem neuen Absatz 7 vor (aus Absatz 8 und 9 werden Absatz 9 und 10):

Liegen Baugenehmigungen für Grundstücke oder Grundstücksteile vor, für die ein Baugebot ausgesprochen werden soll, ist die Gemeinde gehalten, von dem durch die Baugenehmigung festgestellten Bauwillen des Eigentümers auszugehen. Wird die Baugenehmigung nach Ablauf von 18 Monaten nicht umgesetzt, ist von einer objektiven

SRL / VEREINIGUNG FÜR
STADT-, REGIONAL- UND
LANDESPLANUNG
SCHRAMMSTR. 8
10715 BERLIN
FON +49.(0)30.27 87 468-0
FAX +49.(0)30.27 87 468-13
INFO@SRL.DE / WWW.SRL.DE

VEREINSREGISTER BERLIN
15141 NZ
STEUERNR. 1127/620/54736
UST-ID: DE 299544485

BERLINER SPARKASSE
IBAN DE92 1005 0000 0013 3002 02
BIC BELADEBEXXX

Zumutbarkeit in wirtschaftlicher Hinsicht insofern auszugehen, als dass die zum Zeitpunkt der Baugenehmigung geltenden Wertmaßstäbe auf dem Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung der mietrechtlich jeweils erzielbaren Erträge von der Gemeinde anzusetzen sind, um eine objektive Zumutbarkeit des Baugebots festzustellen.

Auch in Hinblick auf die subjektive Zumutbarkeit und ein vom Eigentümer gefordertes Übernahmeverlangen sind die in Satz 2 bestimmten Wertmaßstäbe für die Gemeinde vom Grundsatz her maßgeblich.

Vom Eigentümer seit Erteilung der Baugenehmigung eingegangene Finanzierungsverpflichtungen sowie Transaktionskosten sind von der Gemeinde grundsätzlich nicht auszugleichen.

Die Übernahme des Grundstücks zugunsten einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft oder eines Wohnungsbauträgers kann mit der Bedingung verknüpft werden, dass die Auskehr von Erlösen an den die Übernahme verlangenden Eigentümer erst nach Fertigstellung des genehmigten Bauvorhabens erfolgt und Finanzierungsforderungen von Kreditinstituten von der rechtlich möglichen Höhe der Erlösauskehr begrenzt werden.

§ 237 BauGB
Die Übernahme der Abs. 1 und 9 des ehem. § 142 (unter Wegfall der anderen Absätze) sollte genutzt werden, um den Beschluss des BVerfG vom 2.11.2021 - 1 BvL 1/19 sinngemäß in eine gesetzliche Regelung zu übernehmen, etwa als Abs. 3:

„Für Erschließungsanlagen, bei denen der Eintritt der Vorteilslage mehr als 25 Jahre zurückliegt, kann nach diesem Gesetzbuch kein Beitrag erhoben werden."

Anlagen 1 und 2 (neu) zum BauGB
Die nunmehr vorgenommene Entschlackung der Anlage 1 entspricht grundsätzlich dem Ansatz, den die SRL im Rahmen der Expertengespräche zum BauGB 2023 vorgetragen hat. Die Erforderlichkeit der in § 13a vorgesehenen Anhebung der Schwellenwerte und daraus resultierenden Ausnahmen von der UP-Pflicht erübrigt sich daher.

Die 5-Jahres-Frist ist eine gute Hilfestellung und Orientierungsrahmen für die Gemeinden, um Doppelarbeit zu vermeiden und Untersuchungen, die in Vorverfahren schon einmal durchgeführt wurden, weiterhin für das Bebauungsplanverfahren zu verwenden. Darüber hinaus wäre es hilfreich, wenn klargestellt wird, dass seitens der Behörden und Träger bei Forderung von Untersuchungen, dieses im Hinblick auf die Abwägungsrelevanz zu begründen ist, damit die Untersuchungen entsprechend fokussiert werden können und Forderungen aufgrund eines allgemeinen Erkenntnisinteresses abgelehnt werden können.

SRL / VEREINIGUNG FÜR
STADT-, REGIONAL- UND
LANDESPLANUNG
SCHRAMMSTR. 8
10715 BERLIN
FON +49.(0)30.27 87 468-0
FAX +49.(0)30.27 87 468-13
INFO@SRL.DE / WWW.SRL.DE

VEREINSREGISTER BERLIN
15141 NZ
STEUERNR. 1127/620/54736
UST-ID: DE 299544485

BERLINER SPARKASSE
IBAN DE92 1005 0000 0013 3002 02
BIC BELADEBEXXX

Anlage 1 zum BauGB, Ziffer 1
Die Hervorhebung, dass die Festlegung des Untersuchungsrahmens einen eigenständigen Verfahrensschritt darstellt, kann ein wesentlicher Beitrag sein, um die Umweltprüfung auf das erforderliche Maß zu reduzieren, und wird daher unterstützt. Allerdings besteht Klärungsbedarf hinsichtlich der Einbindung der jeweiligen Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Nach Anlage 1 Ziffer 1 legt die Gemeinde nach einem strukturierten Prozess mit den nach § 4 Absatz 1 Satz 1 zu beteiligenden Stellen fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange in der Umweltprüfung für die Abwägung erforderlich ist.

Nach § 4 Absatz 1 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2a Absatz 2 und 3 aufzufordern. Wir bitten um Klarstellung, ob es sich hier um identische Prozesse handelt oder vom Gesetzgeber getrennte Prozesse erwartet werden.

BauNVO – verschiedene Regelungen zu Musikclubs

Die SRL sieht in der Ergänzung keine relevanten praktischen Vorteile. Solange Musikclubs als Gewerbebetriebe, Anlagen für kulturelle Zwecke und/oder Vergnügungsstätten in einem Baugebiet mit geeigneter Zulässigkeit und gesicherten Lärmkontingenten liegen, besteht wenig Bedarf für eine einheitliche Definition. Eine solche besteht auch nicht für andere Gewerbebetriebe und/oder Kulturstätten. Die relevanten Parameter (hier insbesondere Betriebszeiten, Betriebsweisen, zulässige Maximalpegel etc.) sind in der Bau- bzw. Betriebsgenehmigung ohnehin festzulegen.

Die SRL spricht sich allerdings auch nicht grundsätzlich gegen eine begriffliche Erweiterung der Baunutzungsverordnung um „Musikclubs“ aus. Es muss jedoch sichergestellt bleiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm bei benachbarter Wohnnutzung im Nachtzeitraum nicht zu erwarten sind.

§ 7 BauNVO
In der Zweckbestimmung soll hervorgehoben werden, dass – soweit dieses im Bebauungsplan festgesetzt ist – Wohnen im Kerngebiet die allgemeine Zweckbestimmung nicht beeinträchtigt. Dies ist eine wichtige Klarstellung zur Möglichkeit von mehr Nutzungsmischung. Vorstellbar ist dieses vorrangig bei zentralen Einrichtungen, die weder im Nachtzeitraum noch am Wochenende intensiv genutzt werden.

Gleichwohl bleibt es im Hinblick auf die jeweilige konkrete Situation eine große Herausforderung, insbesondere bei Nutzungen, die mit Immissionen verbunden sind, die Nutzungsmischung zu bewältigen. Im Gesamtgefüge der Baugebiete haben Kerngebiete auch die Funktion, dass dort der zentrenrelevante großflächige Einzelhandel, Kultur und auch das Nachtleben (siehe auch Musikclubs) stattfinden. Da aber MI, MK und MU nach

SRL / VEREINIGUNG FÜR
STADT-, REGIONAL- UND
LANDESPLANUNG
SCHRAMMSTR. 8
10715 BERLIN
FON +49.(0)30.27 87 468-0
FAX +49.(0)30.27 87 468-13
INFO@SRL.DE / WWW.SRL.DE

VEREINSREGISTER BERLIN
15141 NZ
STEUERNR. 1127/620/54736
UST-ID: DE 299544485

BERLINER SPARKASSE
IBAN DE92 1005 0000 0013 3002 02
BIC BELADEBEXXX

TA-Lärm nachts denselben Immissionswert haben, kann man die Zulässigkeit für Vergnügungsstätten, Gastronomie etc., aber auch großformatigen Einzelhandel (mit Ladenöffnungszeiten jenseits von 22 Uhr), im Kerngebiet nur ausnutzen, wenn die Wohnbebauung von den Hotspots ferngehalten wird.

Vor dem Hintergrund ist es positiv hervorzuheben, dass der Gesetzgeber bei der Bindung der Wohnnutzung im MK an explizite Bebauungsplanfestsetzungen bleibt.

§ 11 Abs. 2a BauNVO

Nach einem neuen, zusätzlichen § 11 Abs. 2a BauNVO-E soll die Festsetzung eines „experimentellen Mischgebiets“ ermöglicht werden. Dieses soll von den §§ 3 bis 9 BauNVO abweichen können, wenn auch nicht unbedingt „wesentlich“. Die Notwendigkeit einer entsprechenden Regelung überzeugt nicht. Die Gesetzesbegründung bleibt hier vage, welche Nutzungen über die ausnahmsweise Zulässigkeit und Feinsteuerung nach § 1 BauNVO nicht umsetzen lassen.

Bedacht werden sollte, dass diese Festsetzungsmöglichkeit – möglicherweise ohne es zu beabsichtigen – letztlich die gesamte Typen-Systematik der BauNVO und damit auch die Störgradsystematik mit Ankopplung ans Immissionsschutzrecht, die Anbindung an die Wertermittlung nach Art und Maß der baulichen Nutzung usw. dekonstruiert. Daher sollte sehr sorgfältig abgewogen werden, ob etwaige Folgeprobleme (von Immissionsschutz bis Wertermittlung) zu bewältigen sind.

§ 11 Abs. 3 Satz 5 BauNVO

Die intensiven Diskussionen um die Vermutungsregel in Bezug auf den Lebensmitteleinzelhandel sind auch der SRL bekannt. Nicht nachvollziehbar ist allerdings, dass nunmehr – über den Lebensmitteleinzelhandel hinaus – wohl Einzelhandelsbetriebe mit „sonstigen Waren zur Deckung des täglichen Bedarfs“ entsprechend privilegiert werden sollen. Zumindest legt die Formulierung im Gesetzentwurf dieses nahe, auch wenn es in der Begründung des Referentenentwurfes deutlich heißt: „Danach soll bei Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben, deren Warenangebot im Wesentlichen Lebensmittel oder neben den Lebensmitteln gegebenenfalls auch sonstige Waren zur Deckung des täglichen Bedarfs sind, ein wesentlicher Anhaltspunkt dafür, dass Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 nicht gegeben sind, dann angenommen werden, wenn die Betriebe der verbrauchernahen Versorgung dienen.“ Hier sollte in der Baunutzungsverordnung unbedingt eine Umformulierung erfolgen, die dieses auch entsprechend klarstellt.

Darüber hinaus muss sichergestellt sein, dass bestehende zentrale Versorgungsbereiche dadurch nicht gefährdet werden, die entsprechenden Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe insofern wohnortnah angesiedelt werden.

SRL / VEREINIGUNG FÜR
STADT-, REGIONAL- UND
LANDESPLANUNG
SCHRAMMSTR. 8
10715 BERLIN
FON +49.(0)30.27 87 468-0
FAX +49.(0)30.27 87 468-13
INFO@SRL.DE / WWW.SRL.DE

VEREINSREGISTER BERLIN
15141 NZ
STEUERNR. 1127/620/54736
UST-ID: DE 299544485

BERLINER SPARKASSE
IBAN DE92 1005 0000 0013 3002 02
BIC BELADEBEXXX

§ 19 Abs. 6 BauNVO

Es ist nicht erkennbar, worin der Vorteil dieser Regelung liegt. Ökologisch bleibt die Fläche versiegelt, die Eingriffe in den Boden und den Grundwasserhaushalt bestehen trotz der entsprechenden Begrünung des Dachs fort. Bereits jetzt besteht zudem die Möglichkeit zur Festsetzung von Grün- und Retentionsdächern. Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung gehen sie in die Abwägung ein. Die zulässige GRZ sollte weiterhin im Bebauungsplan abschließend geregelt werden. Im Sinne einer Entschlackung kann von dieser Regelung abgesehen werden.

§ 20 BauNVO

Die SRL befürwortet die bundeseinheitliche Definition des Vollgeschosses. Hiermit wird eine langjährige Forderung der planenden Verbände umgesetzt.

§ 20a BauNVO

Die neue Festsetzungsmöglichkeit einer Verkaufsflächenzahl kann voraussichtlich ein geeigneter Weg sein, die Probleme bei der Festsetzung insbesondere von Einkaufszentren, die sich hier in der Vergangenheit ergeben haben, zu lösen, und wird von uns daher unterstützt. Sie sollte jedoch auf Sondergebiete begrenzt bleiben.