

Gesetzentwurf

Hannover, den 07.07.2020

Fraktion SPD
Fraktion CDU

Der Landtag wolle das folgende Gesetz beschließen:

**Gesetz
zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung sowie
zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum**

Artikel 1

Änderung der Niedersächsischen Bauordnung

Die Niedersächsische Bauordnung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 § 18 des Gesetzes vom 20. Mai 2019 (Nds. GVBl. S. 88), wird wie folgt geändert:

1. § 5 wird wie folgt geändert:
 - a) Absatz 3 erhält folgende Fassung:

„(3) Der Abstand nach den Absätzen 1 und 2 darf unterschritten werden von

 1. Dachüberständen und Gesimsen um nicht mehr als 0,50 m,
 2. Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Balkonen, sonstigen Vorbauten und anderen vortretenden Gebäudeteilen, wenn die Gebäudeteile insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, um nicht mehr als 1,50 m, höchstens jedoch um ein Drittel,
 3. Gebäudeteilen, die ausschließlich der Aufnahme von Aufzügen zur nachträglichen Herstellung der Barrierefreiheit einer vor dem 1. Januar 2019 rechtmäßig errichteten oder genehmigten baulichen Anlage oder eines Teils einer baulichen Anlage dienen und höchstens 2,50 m vor die Außenwand vortreten und von der Grenze des Baugrundstücks mindestens 1,50 m Abstand halten, und
 4. Mobilfunkmasten außerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten sowie außerhalb von Gebieten, die nach ihrer Nutzung diesen Baugebieten entsprechen, um 0,1 H.“
 - b) Absatz 8 erhält folgende Fassung:

„(8) ¹Abstand brauchen nicht zu halten

 1. Stützmauern, Aufschüttungen und Einfriedungen
 - a) in Gewerbe- und Industriegebieten, jedoch von den Grenzen eines Nachbargrundstücks, das ganz oder teilweise außerhalb eines solchen Gebietes liegt, nur solche mit einer Höhe von nicht mehr als 2 m, und
 - b) außerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten mit einer Höhe von nicht mehr als 2 m,
 2. Gebäude und Einfriedungen in Baugebieten, in denen nach dem Bebauungsplan nur Gebäude mit einem fremder Sicht entzogenen Gartenhof zulässig sind, soweit sie nicht höher als 3,50 m sind, und
 3. Antennen einschließlich der Masten,
 - a) im Außenbereich, jedoch nicht von den Grenzen eines Nachbargrundstücks, das ganz oder teilweise außerhalb eines solchen Gebietes liegt,

- b) in sonstigen Gebieten, wenn der Durchmesser der Masten nicht mehr als 1,50 m und deren Höhe in reinen Wohngebieten nicht mehr als 10 m und in den übrigen Gebieten nicht mehr als 15 m beträgt, frei stehend gemessen ab der Geländeoberfläche oder auf Gebäuden gemessen ab dem Schnittpunkt der Anlage mit der Dachhaut.

²Ohne Abstand oder mit einem bis auf 1 m verringerten Abstand von der Grenze sind zulässig

1. Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer Höhe bis zu 3 m,
 2. Solaranlagen, die nicht Teil eines Gebäudes sind, mit einer Höhe bis zu 3 m.“
2. § 26 Abs. 3 erhält folgende Fassung:
- „(3) ¹Soweit in diesem Gesetz oder in Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes nichts anderes bestimmt ist, müssen in Bezug auf das Brandverhalten der verwendeten Baustoffe
1. Bauteile, die feuerbeständig sein müssen, mindestens Absatz 2 Satz 3 Nr. 2 und
 2. Bauteile, die hochfeuerhemmend sein müssen, mindestens Absatz 2 Satz 3 Nr. 3
- entsprechen. ²Abweichend von Satz 1 sind andere Bauteile, die feuerbeständig oder hochfeuerhemmend sein müssen, aus brennbaren Baustoffen zulässig, soweit sie den Technischen Baubestimmungen nach § 83 entsprechen. ³Satz 2 gilt nicht für Brandwände und raumabschließende Wände notwendiger Treppenträume in Gebäuden der Gebäudeklasse 5.“
3. § 56 Satz 4 erhält folgende Fassung:
- „⁴§ 7 Abs. 3 des Niedersächsischen Polizei- und Ordnungsbehördengesetzes gilt entsprechend.“
4. § 66 Abs. 1 Satz 3 erhält folgende Fassung:
- „³§ 83 Abs. 1 Satz 3 bleibt unberührt.“
5. Nach § 73 wird der folgende § 73 a eingefügt:

„§ 73 a

Typengenehmigung

(1) ¹Für bauliche Anlagen, die in derselben Ausführung an mehreren Stellen errichtet werden sollen, erteilt die Bauaufsichtsbehörde auf Antrag in Textform eine allgemeine Genehmigung (Typengenehmigung), wenn die baulichen Anlagen oder Teile von baulichen Anlagen unabhängig vom Baugrundstück beurteilt werden können und insoweit dem öffentlichen Baurecht entsprechen. ²Eine Typengenehmigung kann auch für bauliche Anlagen erteilt werden, die in unterschiedlicher Ausführung, aber nach einem bestimmten System und aus bestimmten Bauteilen an mehreren Stellen errichtet werden sollen; in der Typengenehmigung ist die zulässige Veränderbarkeit festzulegen. ³Für Fliegende Bauten wird eine Typengenehmigung nicht erteilt.

(2) ¹Die Typengenehmigung wird im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens für die erste bauliche Anlage oder Teile dieser baulichen Anlage erteilt und gilt fünf Jahre; für Sonderbauten ist das Baugenehmigungsverfahren nach § 64 durchzuführen, im Übrigen das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren nach § 63. ²Die Typengenehmigungen sind in der Genehmigung in einem gesonderten Teil deutlich kenntlich zu machen. ³Die Frist kann auf Antrag jeweils bis zu fünf Jahren verlängert werden; § 71 Satz 4 gilt entsprechend.

(3) ¹Eine Typengenehmigung entbindet nicht von der Verpflichtung, ein bauaufsichtliches Verfahren durchzuführen. ²Die in der Typengenehmigung entschiedenen Fragen sind von der Bauaufsichtsbehörde nicht mehr zu prüfen. ³Sie kann im Einzelfall Auflagen machen oder die Verwendung genehmigter Typen ausschließen, soweit dies nach den örtlichen Verhältnissen erforderlich ist.“

6. Der Anhang (zu § 60 Abs. 1) wird wie folgt geändert:
- a) Nummer 4.6 erhält folgende Fassung:
- „4.6 Antennen, die einschließlich der Masten,
- a) im reinen Wohngebiet nicht höher als 10 m sind,
- b) im Übrigen nicht höher als 15 m sind,
- auf Gebäuden gemessen ab dem Schnittpunkt der Anlage mit der Dachhaut, frei stehend gemessen ab der Geländeoberkante, und zugehörige Versorgungseinheiten mit nicht mehr als 20 m³ Brutto-Rauminhalt (Antennenanlagen) sowie die mit der Errichtung und Nutzung solcher Antennenanlagen verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt bestehender baulicher Anlagen in, auf oder an denen diese errichtet werden,“
- b) Nummer 4.7 erhält folgende Fassung:
- „4.7 ortsveränderliche Antennenanlagen, die für längstens 24 Monate aufgestellt werden,“
- c) Es wird nach Nummer 4.7 die folgende Nummer 4.8 eingefügt:
- „4.8 die nachträgliche Anbringung von weiteren Antennen an bestehenden Antennenmasten, soweit die genehmigte Gesamthöhe der Masten nicht überschritten wird,“
- d) Die bisherigen Nummern 4.8 und 4.9 werden die neuen Nummern 4.9 und 4.10.
- e) Nummer 14.3 erhält folgende Fassung:
- „14.3 Erdgasbetankungsgeräte und Ladegeräte für Elektrofahrzeuge und die damit verbundene Änderung der Nutzung,“

Artikel 2

Niedersächsisches Gesetz zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum (NESWoG)

§ 1

Ziel des Gesetzes

Dieses Gesetz hat das Ziel, die Schaffung von Wohnraum befristet zu vereinfachen und zu beschleunigen.

§ 2

Anwendung der Niedersächsischen Bauordnung

(1) Die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 § 18 des Gesetzes vom 20. Mai 2019 (Nds. GVBl. S. 88), ist nach Maßgabe der Absätze 2 bis 5 anzuwenden.

(2) ¹Wird ein Wohngebäude mit mehr als fünf Wohnungen errichtet, so ist § 9 Abs. 3 nicht anzuwenden, wenn

1. das Wohngebäude auf einem Baugrundstück in einer Baulücke innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 des Baugesetzbuchs (BauGB) oder im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der erstmals vor dem 31. Dezember 2005 in Kraft getreten ist, errichtet werden soll,
2. die Baulücke vor Inkrafttreten dieses Gesetzes bereits vorhanden war und

3. der Bauantrag für diese Baumaßnahme bis zum ... [einsetzen: Vorschlag 31.12.2025] gestellt wird oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3 NBauO für diese Baumaßnahme bis zum ... [einsetzen: Vorschlag 31.12.2025] eingereicht wird.

²Eine Baulücke im Sinne dieses Gesetzes liegt vor, wenn höchstens zwei aneinandergrenzende Baugrundstücke innerhalb eines vorhandenen Bebauungszusammenhangs unbebaut sind und diese jeweils nach öffentlichem Baurecht bebaubar sind. ³Eine Baulücke liegt nicht vor, wenn die Fläche so groß ist, dass sie in den Möglichkeiten ihrer Bebauung von der vorhandenen Bebauung nicht mehr geprägt ist.

(3) Absatz 2 gilt entsprechend, wenn die Baulücke erst nach Inkrafttreten dieses Gesetzes durch den Abbruch und die Beseitigung einer baulichen Anlage entsteht und durch die Errichtung des Wohngebäudes auf diesem Baugrundstück zusätzliche Wohnungen geschaffen werden.

(4) ¹Bei der Änderung eines Gebäudes oder dessen Nutzungsänderung ist § 85 Abs. 3 NBauO nicht anzuwenden, wenn

1. hierdurch zusätzliche Wohnungen geschaffen werden und
2. der Bauantrag für diese Baumaßnahme bis zum ... [einsetzen: Vorschlag 31.12.2025] gestellt wird oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3 NBauO für diese Baumaßnahme bis zum ... [einsetzen: Vorschlag 31.12.2025] eingereicht wird.

²§ 9 Abs. 3 Satz 3 NBauO findet keine Anwendung.

(5) ¹Bei Maßnahmen nach den Absätzen 2 bis 4 ist eine Nutzungsänderung zu anderen als zu Wohnzwecken bis zum Ablauf eines Zeitraums von zehn Jahren ab dem Datum der Ingebrauchnahme ausgeschlossen. ²Soweit im Einzelfall ein überwiegendes öffentliches Interesse oder ein überwiegendes berechtigtes privates Interesse an einer Nutzungsänderung besteht, kann die Bauaufsichtsbehörde Ausnahmen von Satz 1 zulassen.

Artikel 3

Inkrafttreten

Das Gesetz tritt am Tag nach seiner Verkündung in Kraft.

Begründung

A. Allgemeiner Teil

Ziel des Gesetzentwurfs

Die mit dem Gesetzentwurf beabsichtigte Änderung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und das neue Niedersächsische Gesetz zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum (NES-WoG) sollen den Wohnungsbau in Niedersachsen stärken und somit der Wohnungsnot entgegenwirken. So kann auch ohne die Ausweisung von Neubaugebieten zusätzlicher Wohnraum in bereits erschlossenen Gebieten geschaffen werden. Dies soll ebenso wie die weiteren Maßnahmen zu einer Reduzierung der Baukosten führen. Zudem soll durch eine Angleichung der niedersächsischen Regelungen an die Musterbauordnung, eine leichtere Transparenz der Regelungen und eine damit einhergehende Vereinfachung der Rechtslage erfolgen. Mit der Typengenehmigung wird angestrebt, insbesondere den Bau von Mehrfamilienhäusern in der Genehmigungsphase zu beschleunigen und kostengünstiger zu bauen.

Des Weiteren sind durch den Gesetzentwurf Erleichterungen für die Errichtung von Mobilfunkmasten und Ladestationen für Elektrofahrzeuge beabsichtigt, die teilweise auch der Anpassung an die Musterbauordnung dienen.

B. Besonderer Teil

Zu Artikel 1 (Änderung der NBauO):

Zu Nummer 1 (§ 5):

Zu Absatz 3:

Mit der neuen Nummer 4 können die Grenzabstände für Mobilfunkmasten außerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten grundsätzlich auf 0,4 H reduziert werden. Dies soll Erleichterungen für die Errichtung von Mobilfunkmasten bewirken. In Gewerbe- und Industriegebieten gilt grundsätzlich ein Grenzabstand von 0,25 H.

Zu Absatz 8:

Mit der neuen Nummer 3 in Absatz 8 Satz 2 brauchen Mobilfunkmasten in den aufgeführten Fällen keinen Abstand zu halten. Dies soll Erleichterungen für die Errichtung von Mobilfunkmasten bewirken.

Zu Nummer 2 (§ 26):

Durch die Zulassung von weiteren Baumaterialien soll auch das Bauen z. B. mit Holz erleichtert werden.

Zu Nummer 3 (§ 56):

Der Änderungsbedarf ergibt sich durch die Änderung des NPOG 5/2019.

Zu Nummer 4 (§ 66):

Verweiskorrektur

Zu Nummer 5 (§ 73 a):

Durch die Typengenehmigungen wird es künftig möglich sein, einmal eine Genehmigung für einen Bautyp zu erhalten. Dieses wird insbesondere im Mietwohnungsbau zu einer Beschleunigung der Verfahren führen.

Zu Nummer 6:

Zu Buchstabe a (Anlage zu § 60 Abs. 1, Nr. 4.6):

Zur Unterstützung des Mobilfunkausbaus wird die bisherige Regelung in Nummer 4.6 erweitert, so dass für Antennen in reinen Wohngebieten die bestehende Regelung von 10 m Höhe zur verfahrensfreien Errichtung gilt und für die übrigen Gebiete die Höhenmaß-Grenze auf 15 m angehoben wird. Zudem wird klargestellt, welche Messpunkte für Ermittlung des Höhenmaßes in den Fällen „freistehend“ oder „auf dem Dach eines Gebäudes“ maßgeblich sind.

Zu Buchstabe b (Anlage zu § 60 Abs. 1, Nr. 4.7):

Mit der Änderung in der Nummer 4.7 ist beabsichtigt, ortsveränderliche Antennenanlagen statt bisher 3 Monate nun 24 Monate verfahrensfrei aufzustellen. Dies soll den Mobilfunkausbau ebenfalls unterstützen.

Zu Buchstabe c (Anlage zu § 60 Abs. 1, neue Nr. 4.8):

Zur Unterstützung des Mobilfunk-Netzausbaus dürfen mit der neu eingefügten Nummer 4.8 an bestehende Antennenmasten weitere Antennen nachträglich verfahrensfrei errichtet werden, soweit die genehmigte Gesamthöhe des Antennenmastes nicht überschritten wird.

Zu Buchstabe d (Anlage zu § 60 Abs. 1, neue Nr. 4.9 und neue 4.10):

Aufgrund der neu eingefügten Nummer 4.8. werden die bisherigen Nummern 4.8 und 4.9 die neuen Nummern 4.9 und 4.10

Zu Buchstabe e (Anlage zu § 60 Abs. 1, Nr. 14.3):

Zur Klarstellung ist in Nummer 14.3 auch die mit der Errichtung von Ladegeräten für Elektrofahrzeuge eventuell verbundene Änderung der Nutzung aufgenommen worden.

Zu Artikel 2 (Niedersächsisches Gesetz zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum):

Mit dem NESWoG werden für einen bestimmten Zeitraum einige bauordnungsrechtliche Erleichterungen zum Bauen im Bestand geschaffen. Damit wird die Empfehlung des „Bündnisses für bezahlbares Wohnen in Niedersachsen“ umgesetzt, bestimmte bauordnungsrechtliche Anforderungen zur Schaffung von bezahlbarem Miet-, aber auch Eigentumswohnungsbau im Bestand bei Umbau, Erweiterung, Umnutzung und anderen Maßnahmen für einen festgelegten Zeitraum auszusetzen unter gleichzeitigem Bestandsschutz der nicht von der Maßnahme betroffenen Gebäudeteile.

Mit den Erleichterungen ist beabsichtigt, insbesondere Baulücken zwischen bestehender, älterer Bebauung zügiger mit zusätzlichem Wohnraum zu schließen und dafür die Anforderungen an die Errichtung von Kinderspielflächen, auszusetzen. Die Erleichterungen sollen auch bei Änderungen von Wohngebäuden gelten, wenn diese zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum führen.

Zu Absatz 1:

Die NBauO soll unter den in den Absätzen 2 bis 5 genannten Voraussetzungen mit den dort näher bezeichneten Maßgaben angewendet werden.

Zu Absatz 2:

Zu Satz 1:

Bei der Errichtung von Wohngebäuden mit mehr als fünf Wohnungen gelten unter den Voraussetzungen der Nummern 1 bis 3 grundsätzlich keine Anforderungen zur Errichtung von Spielflächen für Kinder im Alter bis zu sechs Jahren (§ 9 Abs. 3 NBauO). Damit sollen die Baukosten reduziert und dadurch das „bezahlbare Wohnen“ unterstützt werden.

Nach Nummer 1 werden Wohngebäude in einer Baulücke (definiert in Satz 2) als Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 des Baugesetzbuchs (BauGB) oder im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der erstmals vor dem 31. Dezember 2005 in Kraft getreten ist, ausgenommen. Die Regelung zielt somit auf Baulücken in „älteren“ Wohngebieten ab, die anscheinend schwerfälliger bebaut werden; die später Bauenden in „jungen“ Gebieten sollen für ihr verzögertes Bauen nicht belohnt werden.

Mit Nummer 2 wird grundsätzlich gefordert, dass die Baulücke bereits vor Inkrafttreten des vorliegenden Gesetzes vorhanden war. Allerdings wird mit der Anforderung in Absatz 3 unterstützt, dass eine zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes bereits bestehende bauliche Anlage abgebrochen und beseitigt wird, wenn mit der Errichtung eines neuen Wohngebäudes mehr Wohnungen entstehen, als vorher auf dem Baugrundstück vorhanden waren.

Die dritte Voraussetzung nach Nummer 3 ist, dass der Bauantrag nach § 63 oder § 64 NBauO für diese Baumaßnahme bis zum letzten Tag der Geltungsdauer des vorliegenden Gesetzes gestellt oder gegebenenfalls die Mitteilung nach § 62 NBauO bis zu diesem Tag eingereicht wird.

Zu Satz 2:

In Satz 2 wird der Begriff „Baulücke“ im Sinne des vorliegenden Gesetzes definiert. Danach werden in einem vorhandenen Bebauungszusammenhang höchstens zwei aneinandergrenzende Baugrundstücke, die nach öffentlichem Baurecht bebaubar sind, als Baulücke angesehen. Das Vorhaben muss also den Festsetzungen eines Bebauungsplans entsprechen oder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB zulässig sein. Das OVG Lüneburg erklärt in seinem Urteil vom 12. Juni 2018 (1 LB 141/16): „[...] Danach ist ein Bebauungszusammenhang gegeben, soweit die aufeinanderfolgende Bebauung trotz vorhandener Baulücke den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt.“

Bei der Frage, ob auch der hintere Teil eines Grundstücks, das bereits im vorderen Bereich bebaut ist, eine „Baulücke“ im Sinne dieses Gesetzes darstellt, ist genau zu prüfen, ob das öffentliche Baurecht, insbesondere das städtebauliche Planungsrecht, eine entsprechende Bebauung zulässt. Dies wird eher selten der Fall sein.

Zu Satz 3:

Satz 3 stellt klar, dass die Baulücke nur so groß sein darf, dass deren Bebauung noch von der vorhandenen Bebauung geprägt ist.

Zu Absatz 3:

Wie in der Begründung zu Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 ausgeführt, kann eine nach Inkrafttreten des Gesetzes entstehende Baulücke akzeptiert werden, wenn eine bestehende bauliche Anlage zugunsten eines neuen Wohngebäudes mit zusätzlichen Wohnungen abgebrochen und beseitigt wird, sofern mit dem Neubau mehr Wohnungen entstehen, als vorher auf dem Baugrundstück vorhanden waren.

Zu Absatz 4:

Zu Satz 1:

Bei der Änderung oder Nutzungsänderung eines Gebäudes ist als Erleichterung beabsichtigt, dass Anpassungen an die aktuelle Rechtslage von nicht durch die Änderung betroffenen Teilen der baulichen Anlage durch die Bauaufsichtsbehörde nicht verlangt werden können (§ 85 Abs. 3 NBauO).

Zur Aussetzung der Regelung des § 85 Abs. 3 NBauO ist klarstellend auszuführen, dass die von der Änderung oder Nutzungsänderung betroffenen Teile der baulichen Anlage die Anforderungen des geltenden Rechts zu erfüllen haben. Wenn sich beispielsweise wegen einer Aufstockung eines Gebäudes die Gebäudeklasse erhöht, so gelten die erhöhten derzeitigen Anforderungen für die neue Gebäudeklasse auch für den bisherigen Bestand (siehe hierzu auch Kommentar Großesuchsdorf zu § 85 NBauO, Rdn. 10, 9. Auflage). Wird durch eine Aufstockung ein notwendiger Treppenraum erforderlich, so hat dies direkte Auswirkungen auf bestehende bauliche Anlagen; der Treppenraum ist von der Änderung direkt betroffen und die aktuellen Anforderungen sind zu erfüllen. Nur dann, wenn nicht ohnehin bei einer Änderung die aktuellen materiellen Anforderungen gelten, kann § 85 Abs. 3 greifen.

Unangetastet bleibt auch das Anpassungsverlangen gemäß § 85 Abs. 2 NBauO aus Gründen der Gefahrenabwehr zur Erfüllung der Anforderungen nach § 3 Abs. 1 NBauO, wie beispielsweise durch einen nicht den aktuellen Anforderungen genügenden unsicheren Rettungsweg. Diese Regelung gilt für alle bestehenden baulichen Anlagen, unabhängig davon, ob sie geändert werden oder nicht.

Voraussetzungen für die Erleichterungen sind hierbei, dass zusätzliche Wohnungen geschaffen werden (Nummer 1) und, dass der Bauantrag nach § 63 oder § 64 NBauO für diese Baumaßnahme bis zum letzten Tag der Geltungsdauer des vorliegenden Gesetzes gestellt oder gegebenenfalls die Mitteilung nach § 62 Abs. 3 NBauO bis zu diesem Tag eingereicht wird (Nummer 2).

Zu Satz 2:

Die Vorschrift des § 9 Abs. 3 Satz 3 NBauO, nach der bei einem bestehenden Gebäude mit mehr als fünf Wohnungen die Herstellung eines Spielplatzes durch die Bauaufsichtsbehörde verlangt werden kann, soll für Gebäude im Sinne des Satzes 1 nicht gelten und wird daher in Satz 2 für nicht anwendbar erklärt.

Zu Absatz 5:

Um sicherzustellen, dass die nach den Absätzen 2 bis 4 geschaffenen Erleichterungen tatsächlich und nachhaltig der Verbesserung der Wohnraumversorgung dienen, ist durch Satz 1 eine nachträgliche Nutzungsänderung zu anderen als Wohnzwecken für den Zeitraum von zehn Jahren auszuschließen. Dadurch wird verhindert, dass Bauherinnen und Bauherren eine Wohnnutzung lediglich vorgeben, um von den Erleichterungen profitieren zu können, tatsächlich aber wirtschaftliche Interessen mit einer höheren Renditeerwartung durch gewerbliche oder freiberufliche Nutzung, entgeltliche Fremdenbeherbergung etc. verfolgen. An den Ausschluss sind - für diesen Zeitraum - auch die Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger gebunden. Aus Gründen des Vertrauensschutzes ist der Ausschluss formalgesetzlich zu regeln. Die Frist von zehn Jahren orientiert sich an § 7 b Abs. 2 Nr. 3 des Einkommensteuergesetzes. Satz 2 trägt dem Übermaßverbot Rechnung, indem in besonderen Einzelfällen Ausnahmen von Satz 1 zugelassen werden können.

Zu Artikel 3:

Das Gesetz soll am Tag nach seiner Verkündung in Kraft treten, um zügig die Erleichterungen zu ermöglichen.

C. Alternativen

Keine Alternative. Für dringend benötigten zusätzlichen Wohnraum bedarf es einer Änderung der NBauO, die darauf abzielt schnelleres und günstigeres Bauen zu ermöglichen. Andere Instrumente, wie beispielsweise die Mietpreisbremse, haben sich als wirkungslos erwiesen.

D. Haushaltsmäßige Auswirkungen

Keine.

E. Auswirkungen auf die Umwelt, die Verwirklichung der Gleichstellung von Männern und Frauen, auf schwerbehinderte Menschen und auf Familien

Der Gesetzentwurf hat keine Auswirkungen auf die Verwirklichung der Gleichstellung von Männern und Frauen, auf Menschen mit Behinderungen oder auf Familien. Wird zusätzlicher Wohnraum durch die Schließung von Baulücken in bereits erschlossenen Gebieten geschaffen, so brauchen weniger Neubaugebiete ausgewiesen werden und damit weniger Fläche versiegelt werden.

F. Auswirkungen auf den Mittelstand

Keine.

Für die Fraktion SPD

Johanne Modder

Fraktionsvorsitzende

Für die Fraktion CDU

Dirk Toepffer

Fraktionsvorsitzender