Referentenentwurf

des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

Entwurf eines Gesetzes zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts

A. Problem und Ziel

Das Baugesetzbuch formt die kommunale Planungshoheit aus. Es reguliert einen Großteil der privaten und öffentlichen Bautätigkeit und stellt den zentralen rechtlichen Rahmen für die räumliche Entwicklung Deutschlands dar. Nach diesem Gesetz richten sich sowohl die Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen als auch die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben. Hinzu treten bodenpolitische Instrumente wie beispielsweise Vorkaufsrechte und Erhaltungssatzungen, die der Steuerung der Bodennutzung und der Sicherung städtebaulicher Ziele dienen. In ihrer Gesamtheit bilden diese Regelungen gemeinsam mit den sie flankierenden Regelungen des Umweltrechts und der Landesbauordnungen der Länder ein differenziertes und bewährtes System, das jedoch angesichts veränderter Rahmenbedingungen einer Weiterentwicklung bedarf.

Insgesamt ist Ziel der Änderungen im Bauplanungsrecht, die Funktionsfähigkeit des Bauplanungsrechts zur Wahrung der verfassungsrechtlich geschützten kommunalen Planungshoheit der Gemeinden langfristig zu sichern und an die aktuellen Herausforderungen sowie die organisatorischen und technischen Rahmenbedingungen anzupassen. Eine funktionierende kommunale Planung stärkt das Vertrauen der Bürgerinnen und Bürger in die Demokratie.

Die Anforderungen an eine rechtssichere und transparente Durchführung planungsrechtlicher Verfahren haben in den vergangenen Jahrzehnten – trotz fortlaufender Bemühungen zur Verfahrensbeschleunigung und -vereinfachung – in der Praxis stetig zugenommen. Unter anderem ist dies auf die zunehmende Komplexität der abzuwägenden öffentlichen Belange nicht zuletzt des Umwelt- und Klimaschutzes zurückzuführen sowie auf die größeren Konflikte, die eine auf den Bestand und auf Umwandlung angelegte Bautätigkeit naturgemäß mit sich bringt.

Hinzu kommt, dass die Möglichkeiten der Digitalisierung bislang nicht durchgängig genutzt werden. Zwar wurden zuletzt mit dem Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften digitale Beteiligungs- und Verfahrenselemente eingeführt. In der Praxis sind die Abläufe jedoch, bedingt durch die seinerzeitige Beibehaltung analoger Elemente, durch Medienbrüche und fehlende digitale Schnittstellen gekennzeichnet. Dies erschwert eine zügige Bearbeitung und bindet zusätzliche Ressourcen.

Diese Rahmenbedingungen treffen insbesondere in den Kommunen auf eine Verwaltungspraxis, die durch begrenzte personelle Ressourcen geprägt ist, was sich angesichts der angespannten öffentlichen Haushalte, dem demografischen Wandel und dem Fachkräftemangel weiter verstärken dürfte.

Bürgerinnen und Bürger sowie Vorhabenträger erwarten zu Recht einen leistungsfähigen Staat, der notwendige planungsrechtliche Entscheidungen verlässlich, transparent und in angemessener Zeit trifft. Der Koalitionsvertrag von CDU, CSU und SPD für die 21. Legisla-

turperiode legt daher einen wesentlichen Schwerpunkt auf die Beschleunigung von Verwaltungsverfahren, insbesondere zur Planung und Genehmigung von überragend wichtigen Bauvorhaben des Wohnungsbaus, und enthält eine Vielzahl von Maßnahmen zur Erhöhung der Effizienz von Planungsprozessen. Soweit diese nicht bereits mit dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vorgezogen umgesetzt wurden, erfolgt die Umsetzung dieser Vorgaben für den Bereich des Bauplanungsrechts in der vorliegenden Novelle.

Zugleich soll das Baugesetzbuch an bestehende Herausforderungen angepasst werden und so die Resilienz von Städten und Gemeinden stärken. Dies betrifft einerseits die veränderte Sicherheitslage, einschließlich der Sicherung der Energieversorgung, und zum anderen die Anpassung an vermehrte Hitzebelastung und zunehmende Überflutungsrisiken infolge von Starkniederschlags- bzw. Hochwasserereignissen. Alldem muss eine zukunftssichere Stadt- und Siedlungsentwicklung gerecht werden.

Weiterer Anpassungsbedarf ergibt sich aus der Verpflichtung aus dem europäischen Recht, den Anteil an Grünflächen und Baumüberschirmung in sogenannten städtischen Ökosystemgebieten zu erhalten und zu steigern (Artikel 8 der Verordnung (EU) 2024/1991). Hierfür soll den betroffenen Kommunen ein einfaches und flexibles Instrumentarium zur Verfügung gestellt werden.

Zudem werden einzelne Instrumente des Besonderen Städtebaurechts in ihrer Wirksamkeit verbessert.

Weiter soll auch das Verfahren zur Aufstellung von Raumordnungsplänen vereinfacht und beschleunigt werden. Ferner steigen die Anforderungen an resiliente Raumstrukturen; hieran soll das Raumordnungsrecht angepasst werden.

Der vorliegende Gesetzentwurf setzt die Entscheidungen des Koalitionsausschusses vom 28. November 2025 zu dieser Novelle um und berücksichtigt die Regelungsaufträge der Föderalen Modernisierungsagenda, die am 4. Dezember 2025 vom Bundeskanzler sowie den Regierungschefinnen und Regierungschefs der Länder angenommen wurde. Weiterhin soll auch der von Bund und Ländern im November 2023 geschlossene Pakt für Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung für das Bauplanungsrecht aufgegriffen und in Bezug auf das Städtebaurecht abschließend umgesetzt werden (Koalitionsvertrag, Z. 2111 ff.).

B. Lösung, Nutzen

In diesem Gesetzentwurf werden unterschiedliche Rechtsänderungen vorgeschlagen, um die vorgenannten Regelungsziele der Modernisierung von Städtebau- und Raumordnungsrecht umzusetzen. Besonders hervorzuheben sind die folgenden Neuregelungen im Städtebaurecht:

- Für einen Bebauungsplan, der ein Baugebiet ausweist, das zumindest auch dem Wohnen dient und der im Aufstellungsbeschluss als Bebauungsplan zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs bezeichnet wird, wird ein überragendes öffentliches Interesse für die vorgesehene Wohnbebauung und Nutzungen vorgesehen, die die Wohnbebauung ergänzen. Solche Nutzungen sind dann vorrangig in den jeweils durchzuführenden Abwägungen zu berücksichtigen. Im Naturschutzrecht soll der Wohnungsbau ausdrücklich als zwingender Grund des überwiegenden öffentlichen Interesses benannt werden.

- Die Umweltprüfung wird vereinfacht. Während die Anforderungen der Strategischen Umweltprüfung bei jeder Umweltprüfung anwendbar bleiben, sind die Anforderungen an eine Umweltverträglichkeitsprüfung künftig dann zu beachten, wenn es um

planfeststellungsersetzende Bebauungspläne für UVP- oder UVP-vorprüfungspflichtige Vorhaben oder um Bebauungspläne für UVP- oder UVP-vorprüfungspflichtige Vorhaben nach Anlage 1 Nummer 18 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) geht. Das UVPG soll in einem parallelen Gesetzgebungsverfahren diesbezüglich angepasst werden. Darüber hinaus soll die Bedeutung der Festlegung des Untersuchungsrahmens besonders hervorgehoben werden, um zu vermeiden, dass aus Sorge vor Verfahrensfehlern überobligatorische Prüfungen vorgenommen werden. Zudem werden die Schwellenwerte für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens erhöht.

- Das Bauleitplanverfahren wird gestrafft und vollständig digital ausgestaltet. Der Standard XPlanung wird unter Bezugnahme auf die verbindlichen Vorgaben des IT-Planungsrats bundesweit den Gemeinden vorgegeben.

- Mehrfachbeteiligungen werden reduziert, indem die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fakultativ gestellt wird und eine erneute Beteiligung nicht mehr bei jeder Änderung des Planentwurfs erforderlich ist. Zudem werden Fristen für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens aufgestellt. Die Gemeinden sollen künftig fortlaufend über den Verfahrensstand informieren.

- Es wird, soweit europarechtlich zulässig, eine materielle Präklusion – auch mit Wirkung für Rechtsbehelfe von Umweltvereinigungen – eingeführt.

- Der Flächennutzungsplan wird aufgewertet, indem durch ihn bestimmte Außenbereichsvorhaben mit einer Privilegierungswirkung ausgestattet werden können.

- Die Spielräume der Gemeinden bei Baugebietsausweisungen werden ausgeweitet. So soll im Interesse der Nutzungsmischung die Möglichkeit der Öffnung der Kerngebiete für das Wohnen eingeführt werden. Zudem wird eine besondere Form der Sondergebietsausweisung ermöglicht, womit in beschränktem Umfang ein experimentelles Gebietsfindungsrecht der Gemeinden eingeführt wird.

Darüber hinaus werden zahlreiche weitere Änderungen vorgenommen, die der Verfahrensbeschleunigung und -vereinfachung (z. B. erleichterte Umstellung von Bauleitplänen auf die aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung), einer Stärkung der Gemeinwohlorientierung (z. B. durch Stärkung der Vorkaufsrechte durch Erschwerung ihrer Umgehung durch sog. Share Deals) und durch Stärkung der Resilienz (z. B. Festsetzungsmöglichkeiten zur Klimaanpassung) dienen. Hinzu kommen weitere Änderungen der Baunutzungsverordnung (etwa zum Einzelhandel).

Auch das Raumordnungsgesetz wird modernisiert und insbesondere die vollständige Digitalisierung des Beteiligungsverfahrens bei der Aufstellung von Raumordnungsplänen und bei Raumverträglichkeitsprüfungen geregelt. Des Weiteren wird zur Gewährleistung resilienter Raumstrukturen, einschließlich der Belange von Verteidigung und Zivilschutz, eine Ermächtigungsgrundlage für Bundesraumordnungspläne geschaffen und ein entsprechender Grundsatz der Raumordnung eingeführt. Ferner sollen die Regelungen ein stärkeres Gewicht erfahren, die der Erfüllung der strategischen Aufgabe der Raumordnung dienen, konkurrierende Nutzungsansprüche an den Raum zu koordinieren und auszugleichen. Schließlich soll die Raumordnung die Schaffung von dringend benötigtem Wohnbauland in Ballungsräumen vorgeben können.

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

C. Alternativen

Alternativen hinsichtlich der grundsätzlichen Zielsetzung dieses Gesetzes, das Städtebau- und Raumordnungsrecht zu modernisieren, und seiner entsprechenden Schwerpunkte sind nicht ersichtlich. Abweichungen bei der konkreten Ausgestaltung der Änderungen sind – wie stets – grundsätzlich denkbar. Die hier gefundenen Vorschläge sind Ergebnis insbesondere der Auswertung von Expertenworkshops und laufender Fachbeiträge sowie von Diskussionen mit Ländern und Verbänden der vergangenen Jahre und stellen sich aus fachlicher Sicht als ausgewogen und zielführend dar.

D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

[getrennt für Bund und Länder (inkl. Kommunen)]

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

E. Erfüllungsaufwand

[§ 2 des Gesetzes zur Einsetzung eines Nationalen Normenkontrollrates; maßgeblich ist der Leitfaden zur Ermittlung und Darstellung des Erfüllungsaufwands in Regelungsvorhaben der Bundesregierung.]

E.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

[…]

E.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

[§ 2 Absatz 2 des Gesetzes zur Einsetzung eines Nationalen Normenkontrollrates]

[…]

Davon Bürokratiekosten aus Informationspflichten

[…]

E.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung

[getrennt für Bund, Länder und Kommunen]

[…]

F. Weitere Kosten

[insbesondere sonstige Kosten für die Wirtschaft, Kosten für soziale Sicherungssysteme, Auswirkungen auf Einzelpreise und das Preisniveau, insbesondere auf das Verbraucherpreisniveau]

[…]

Referentenentwurf des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

Entwurf eines Gesetzes zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts

Vom ...

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Baugesetzbuchs

Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:

   a) Die Angabe zu den §§ 2a und 3 wird durch die folgende Angabe ersetzt:

   „§ 2a Begründung und Umweltbericht zum Bauleitplan; Umweltprüfung

   § 3 Beteiligung der Öffentlichkeit; Einbindung vor Erstellung des Entwurfs“.

   b) Die Angabe zu den §§ 4a und 4b wird durch die folgende Angabe ersetzt:

   „§ 4a Gemeinsame Vorschriften zur Beteiligung; Präklusion

   § 4b Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens“.

   c) Die Angabe zum Ersten Kapitel, Erster Teil, Zweiter Abschnitt wird durch die folgende Angabe ersetzt:

   „Zweiter Abschnitt Flächennutzungsplan“.

   d) Die Angabe zu § 6a wird durch die folgende Angabe ersetzt:

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

   e) Die Angabe zum Ersten Kapitel, Erster Teil, Dritter Abschnitt wird durch die folgende Angabe ersetzt:

   „Dritter Abschnitt Bebauungsplan“.

   f) Die Angabe zu den §§ 9a bis 10a wird durch die folgende Angabe ersetzt:

   „§ 9a Verordnungsermächtigungen

   § 10 Beschluss und Genehmigung des Bebauungsplans

   § 10a Inkrafttreten des Bebauungsplans; zusammenfassende Erklärung“.

g) Die Angabe zu § 12 wird durch die folgende Angabe ersetzt:

„§ 12 Vorhabenbezogener Bebauungsplan“.

h) Die Angabe zum Ersten Kapitel, Zweiter Teil wird durch die folgende Angabe ersetzt:

„Zweiter Teil Sicherung der Bauleitplanung und der geordneten städtebaulichen Entwicklung“.

i) Die Angabe zum Ersten Kapitel, Zweiter Teil, Dritter Abschnitt wird durch die folgende Angabe ersetzt:

„Dritter Abschnitt Gesetzliche Vorkaufs- und Erwerbsrechte der Gemeinde“.

j) Nach der Angabe zu § 28 wird die folgende Angabe eingefügt:

„§ 28a Erwerbsrecht

§ 28b Mitteilungspflicht bei Gesellschaften mit Grundeigentum“.

k) Nach der Angabe zu § 58 wird die folgende Angabe eingefügt:

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

l) Nach der Angabe zu § 135c wird die folgende Angabe eingefügt:

„§ 135d Ersatzgeld

Achter Teil Besondere Regelungen für städtische Ökosystemgebiete im Sinne der Verordnung (EU) 2024/1991

§ 135e Wiederherstellungssatzung

§ 135f Wiederherstellungsbeitrag“.

m) Die Angabe zum Zweiten Kapitel, Sechster Teil wird durch die folgende Angabe ersetzt:

„Sechster Teil Erhaltungssatzung sowie städtebauliche Konzepte und Gebote“.

n) Die Angabe zum Zweiten Kapitel, Sechster Teil, Zweiter Abschnitt wird durch die folgende Angabe ersetzt:

„Zweiter Abschnitt Städtebauliche Konzepte und Gebote“.

o) Nach der Angabe zu § 175 wird die folgende Angabe eingefügt:

„§ 175a Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung“.

p) Die Angabe zu § 176a wird gestrichen.

q) Nach der Angabe zu § 208 wird die folgende Angabe eingefügt:

„§ 208a Erkundigungen“.

r) Die Angabe zu § 209 wird durch die folgende Angabe ersetzt:

„§ 209 Vorarbeiten auf Grundstücken; Betreten von Grundstücken und Gebäuden“.

s) Die Angabe zu den §§ 233 bis 245f wird durch die folgende Angabe ersetzt:

„§ 233 Allgemeine Überleitungsvorschriften für die Bauleitplanung, das Vorkaufsrecht und Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen

§ 234 Überleitungsvorschriften für Anlagen für Kinderbetreuung und für bestimmte Nebenanlagen

§ 235 Überleitungsvorschriften für bauliche Anlagen zur Tierhaltung im Außenbereich

§ 236 Überleitungsvorschriften für Windenergieanlagen

§ 237 Überleitungsvorschriften für die Erschließung

§ 238 Überleitungsvorschriften für Gebiete mit Fremdenverkehrsfunktionen sowie für Sanierungs- und Erhaltungssatzungen

§ 239 Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts

§§ 240 bis 245 (weggefallen)“.

t) Die Angabe zu den §§ 246a und 246b wird durch die folgende Angabe ersetzt:

„§ 246a Sonderregelungen für Vorhaben zur Versorgung mit Telekommunikationsdiensten

§ 246b (weggefallen)“.

u) Die Angabe zu den Anlage 1 bis 3 wird durch die folgende Angabe ersetzt:

„Anlage 1 (zu § 2a Absatz 2 Satz 2; § 4c)

Anlage 2 (zu § 2 Absatz 4 Satz 3)

Anlage 3 (zu § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2)

Anlage 4 (zu § 249c Absatz 3 Satz 3)“.

2. § 1 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 2 wird durch den folgenden Absatz 2 ersetzt:

„(2) Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan.“

b) Absatz 5 wird durch den folgenden Absatz 5 ersetzt:

„(5) Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Schaffung bezahlbaren Wohnraums, insbesondere unter Verwendung im Eigentum der Gemeinde stehender Grundstücke, gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die vorsorgende Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern und zur Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausgasneutral zu gestalten sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen; diese Maßnahmen umfassen neben der baulichen In-

nenentwicklung auch die Entwicklung von Grün- und Freiflächen sowie der Mobilität (dreifache Innenentwicklung).“

c) Absatz 6 wird durch den folgenden Absatz 6 ersetzt:

„(6) Als öffentliche Belange sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 soziale, umweltbezogene, wirtschaftliche und sonstige öffentliche Belange zu berücksichtigen. Soziale Belange sind vornehmlich Belange der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, insbesondere

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,

2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und bezahlbaren Wohnraums, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Bevölkerungsentwicklung,

3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, die Belange des Bildungswesens und von Kultur, Sport, Freizeit und Erholung sowie die Belange der Kirchen und Religionsgemeinschaften,

4. die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen, einschließlich der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,

5. die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.

Umweltbezogene Belange sind vornehmlich Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Klimaschutzes, insbesondere

1. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen und die Auswirkungen auf die Landschaft und die biologische Vielfalt,

2. umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sowie auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, einschließlich der Wechselwirkungen mit Belangen nach Nummer 1,

3. die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne von § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,

4. die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, des Abfall- und des Immissionsschutzrechts, sowie die Darstellungen in Wärmeplänen und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaugebiet gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),

5. unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen auf die Belange nach den Nummern 1 und 2, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.

Wirtschaftliche Belange sind vornehmlich Belange der Wirtschaft, auch in ihrer mittelständischen Struktur, insbesondere

1. die Belange von Industrie und Gewerbe, einschließlich des Handwerks und einschließlich ihrer Bestands- und Entwicklungsinteressen, sowie die Belange der Land- und Forstwirtschaft,

2. die Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen,

3. die Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit, und die Sicherung von Rohstoffvorkommen,

4. die Kommunikations- und Informationsinfrastruktur,

5. der Personen- und Güterverkehr, einschließlich des Bestands- und Entwicklungsinteresses bei Verkehrsanlagen, sowie des nicht motorisierten Verkehrs.

Sonstige öffentliche Belange sind insbesondere

1. die Anforderungen des kostensparenden, insbesondere des seriellen und modularen Bauens,

2. die Mehrfachnutzung von Flächen,

3. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,

4. die Verteidigung und der Zivilschutz sowie die zivile Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,

5. die Ergebnisse einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung, insbesondere eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, eines integrierten Freiraumentwicklungskonzeptes, eines nachhaltigen Mobilitätskonzeptes oder eines Plans für die Kälteversorgung.“

d) Nach Absatz 7 wird folgender Absatz 7a eingefügt:

„(7a) Soll in einem nach § 201a bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt in einem Bebauungsplan, der im Beschluss nach § 2 Absatz 1 Satz 2 als Bebauungsplan zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs bezeichnet wird, ein Baugebiet, das zumindest auch dem Wohnen dient, festgesetzt werden, liegt die in dem Bebauungsplan vorgesehene Wohnbebauung im überragenden öffentlichen Interesse und soll als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Abwägungen eingebracht werden. Dies gilt auch für im Bebauungsplan festgesetzte, die Wohnbebauung ergänzende Nutzungen, insbesondere wenn sie kulturellen, sozialen, gesundheitlichen oder sportlichen Zwecken oder der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen dienen.“

3. In § 1a werden die Absätze 3 bis 5 durch die folgenden Absätze 3 bis 5 ersetzt:

„(3) Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Satz 3 Nummer 1 bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstel-

lungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. § 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend. Soweit ein Ausgleich nicht möglich ist, ist nach Aufstellung des Bebauungsplans Ersatz in Geld nach Maßgabe des § 135d zu leisten. Ein Ausgleich oder ein Ersatzgeld ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

(4) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, Rechnung getragen werden; dabei sind Klimaschutzkonzepte zu berücksichtigen. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.

(5) Den Erfordernissen der Klimaanpassung soll Rechnung getragen werden; dabei sind insbesondere Klimaanpassungskonzepte, Starkregenvorsorgekonzepte, Hochwassergefahrenkarten und Hitzebelastungskarten zu berücksichtigen. Insbesondere soll durch ausreichend versickerungsfähige Fläche, Verdunstungsmöglichkeiten und einen geringen Oberflächenabfluss die Annäherung an einen naturnahen Wasserhaushalt erreicht werden (wassersensible Stadtentwicklung). Die Grundsätze nach Satz 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.“

4. § 2 Absatz 4 wird durch den folgenden Absatz 4 ersetzt:

(4) „Bei der Erstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne und sonstige städtebauliche Satzungen ist gemäß dem Beschluss 2017/37 des IT-Planungsrats vom 5. Oktober 2017 (BAnz AT 08.02.2018 B5) der Standard XPlanung zu verwenden.“

5. Die §§ 2a bis 4 werden durch die folgenden §§ 2a bis 4 ersetzt:

„§ 2a

Begründung und Umweltbericht zum Bauleitplan; Umweltprüfung

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

1. die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und

2. in dem Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung nach den Absätzen 2 und 3 ermittelten und bewerteten Belange; der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

(2) In der Umweltprüfung werden in Bezug auf die umweltbezogenen Belange nach § 1 Absatz 6 Satz 3 und § 1a die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet; die Gemeinde legt dazu nach einem strukturierten Prozess mit den nach § 4 Absatz 1 Satz 1 zu beteiligenden Stellen den Untersuchungsrahmen für jeden Bauleitplan fest. Die Anlage 1 ist anzuwenden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Absatz 6 Satz 3 Nummer 4 vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

(3) *Bei der Aufstellung der folgenden Bebauungspläne ist bei der Durchführung der Umweltprüfung zusätzlich die Anlage 2 anzuwenden:

1. Bebauungspläne, die Planfeststellungsbeschlüsse für Vorhaben ersetzen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht,

2. Bebauungspläne, durch die die Zulässigkeit von Vorhaben nach Anlage 1 Nummer 18.1. bis 18.9 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung begründet werden soll, es sei denn, im Landesrecht ist gemäß § 50 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung Abweichendes geregelt.

(4) Soweit ein Natura 2000-Gebiet im Sinne von § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, ist § 34 in Verbindung mit § 36 des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Europäischen Kommission anzuwenden.

§ 3

Beteiligung der Öffentlichkeit; Einbindung vor Erstellung des Entwurfs

(1) Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist der Entwurf des Bauleitplans mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer von 30 Tagen, bei wichtigem Grund für die Dauer von bis zu 60 Tagen, im Internet zu veröffentlichen. Der Öffentlichkeit ist Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb der Veröffentlichungsfrist zu geben. Die nach § 4 Absatz 2 zu beteiligenden Stellen sollen von der Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Weg benachrichtigt werden. Die Internetadresse, die Dauer der Veröffentlichungsfrist sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind vor Beginn der Veröffentlichungsfrist ortsüblich bekannt zu machen; in der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass

1. Stellungnahmen elektronisch zu übermitteln sind,

2. nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und

3. Einwendungen gegen einen nicht unter § 2a Absatz 3 fallenden Plan unter den Voraussetzungen des § 4a Absatz 6 dieses Gesetzes oder des § 7 Absatz 3 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem nachfolgenden Rechtsbehelfsverfahren ausgeschlossen sind.

Die nach Satz 1 zu veröffentlichenden Unterlagen und der Inhalt der Bekanntmachung sind über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen.

(2) Die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen sind zu prüfen; das Ergebnis ist mitzuteilen. Haben mehr als 50 Personen Stellungnahmen mit im Wesentlichen gleichem Inhalt abgegeben, kann die Mitteilung dadurch ersetzt werden, dass diesen Per-

---

* Hinweis: Korrespondierende Anpassungen sollen auch in den §§ 2 und 50 UVPG umgesetzt werden (Novelle des UVPG derzeit in der Ressortab-stimmung). Die UVP-Pflichtigkeit von Bebauungsplänen soll dabei in § 2 Abs. 6 Nr. 3 UVPG – wie auch in § 2a Absatz 3 BauGB-E – auf planfeststellungsersetzende Bebauungspläne beschränkt werden. Die UVP für Vorhaben nach Anlage 1 Nummer 18.1 bis 18.9 soll künftig dann nicht mehr im Planverfahren, sondern im Genehmigungsverfahren durchgeführt werden können, wenn das Landesrecht dies bestimmt (Länderöffnungsklausel in § 50 Abs. 3 UVPG-E).

sonen über eine ortsüblich bekannt zu machende Internetadresse die Einsicht in das Ergebnis ermöglicht wird.

(3) Die Gemeinde kann die Öffentlichkeit bereits vor dem Vorliegen des Entwurfs des Bauleitplans über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, über sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informieren und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung geben.

§ 4

Beteiligung der Behörden

(1) Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind 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; hieran schließt sich das Verfahren nach Absatz 2 auch an, wenn die Äußerung zu einer Änderung der Planung führt. Satz 1 gilt nicht, soweit die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bereits anderweitig konsultiert worden sind.

(2) Die Gemeinde holt die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, zum Planentwurf und zur Begründung ein. Die Bereitstellung der Unterlagen und die Mitteilung hierüber sowie die Übermittlung der Stellungnahmen erfolgen elektronisch. Hat eine nach Satz 1 zu beteiligende Stelle innerhalb einer Frist von 30 Tagen keine Stellungnahme abgegeben, so ist davon auszugehen, dass sie sich nicht äußern will, soweit sie nicht aus wichtigem Grund um eine einmalige Verlängerung der Frist um bis zu weitere 30 Tage bittet. In den Stellungnahmen sollen sich die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf ihren jeweiligen Aufgabenbereich beschränken; sie haben auch Aufschluss über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können. Verfügen sie über Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, haben sie diese Informationen der Gemeinde elektronisch zur Verfügung zu stellen.

(3) Nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplans unterrichten die Behörden die Gemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.“

6. § 4a wird wie folgt geändert:

a) Die Überschrift wird durch die folgende Überschrift ersetzt:

„§ 4a

Gemeinsame Vorschriften zur Beteiligung; Präklusion“.

b) Absatz 2 wird durch den folgenden Absatz 2 ersetzt:

„(2) Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 ist gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Absatz 2 durchzuführen."

c) Absatz 3 wird durch den folgenden Absatz 3 ersetzt:

„(3) Wird der Entwurf des Bauleitplans nach dem Verfahren nach § 3 Absatz 1 oder § 4 Absatz 2 geändert oder ergänzt und führt dies offensichtlich zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen, ist er erneut nach § 3 Absatz 1 im Internet zu veröffentlichen und der erstmalig oder stärker betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist in Bezug auf die Änderung oder Ergänzung Gelegenheit zur Stellungnahme in angemessener Frist zu geben; hierauf ist in der erneuten Bekanntmachung nach § 3 Absatz 1 Satz 4 hinzuweisen.".

d) In Absatz 4 Satz 3 wird die Angabe „§ 3 Absatz 2 Satz 4" durch die Angabe „§ 3 Absatz 1 Satz 4" ersetzt.

e) Absatz 5 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 2 wird die Angabe „§ 3 Absatz 2 Satz 4" durch die Angabe „§ 3 Absatz 1 Satz 4" ersetzt.

bb) Nach Satz 2 wird der folgende Satz eingefügt:

„Die nicht berücksichtigten Stellungnahmen sind bei Vorlage des Bauleitplans nach § 6 oder § 10 Absatz 2 mit einer Stellungnahme der Gemeinde beizufügen."

f) Absatz 6 wird durch den folgenden Absatz 6 ersetzt:

„(6) Mit Ablauf der Veröffentlichungsfrist nach § 3 Absatz 1 Satz 1 sind, insbesondere auch in einem nachfolgenden Rechtsbehelfsverfahren, alle Einwendungen ausgeschlossen, die nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, es sei denn, es handelt sich um einen Bebauungsplan nach § 2a Absatz 3 Nummer 1 oder Nummer 2."

7. § 4b wird durch den folgenden § 4b ersetzt:

„§ 4b

Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens

(1) Die Gemeinde kann insbesondere zur Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten nach den §§ 2a bis 4a einem Dritten übertragen. Sie kann einem Dritten auch die Durchführung einer Mediation oder eines anderen Verfahrens der außergerichtlichen Konfliktbeilegung übertragen.

(2) Das Bauleitplanverfahren soll in der Regel innerhalb von zwei Jahren ab der förmlichen Einleitung mit der Veröffentlichung des Bauleitplans nach § 6a Absatz 1 Satz 1 oder § 10a Absatz 1 Satz 1 abgeschlossen werden. Zwischen dem Ende der Veröffentlichungsfrist nach § 3 Absatz 1 oder der Beteiligungsfrist nach § 4 Absatz 2, jeweils auch in Verbindung mit § 4a Absatz 3, und der Veröffentlichung des Bauleitplans sollen nicht mehr als zwölf Monate liegen. Die Gemeinde veröffentlicht während des laufenden Planverfahrens mindestens die folgenden Informationen zum Verfahrensstand im Internet:

1. das Datum der ortsüblichen Bekanntmachung eines Beschlusses nach § 2 Absatz 1 Satz 2,

2. das Datum der Einleitung sowie des Abschlusses der Beteiligung nach § 3 Absatz 1 sowie nach § 4 Absatz 2, jeweils auch in Verbindung mit § 4a Absatz 3,

3. bei Überschreitung der Fristen nach Satz 1 oder 2 die hierfür maßgeblichen Gründe.“

8. In § 4c Satz 2 wird die Angabe „Nummer 3 Buchstabe b“ durch die Angabe „Nummer 4 Buchstabe c Doppelbuchstabe bb“ ersetzt.

9. Die Überschrift des Ersten Kapitels, Erster Teil, Zweiter Abschnitt wird durch die folgende Überschrift ersetzt:

„Zweiter Abschnitt

Flächennutzungsplan“.

10. § 5 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird durch den folgenden Absatz 1 ersetzt:

„(1) Im Flächennutzungsplan stellt die Gemeinde die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Die Aufstellung sachlicher oder räumlicher Teilflächennutzungspläne ist zulässig.“

b) Absatz 2b wird gestrichen.

c) Absatz 5 wird durch den folgenden Absatz 5 ersetzt:

„(5) Für Vorhaben, die aufgrund ihrer Eigenschaften oder Zweckbestimmung im Außenbereich ausgeführt werden sollen, kann die Gemeinde bestimmen, dass bestimmten Darstellungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung die Wirkungen gemäß § 35 Absatz 1a zukommen.“

11. In § 6 werden die Absätze 5 und 6 durch den folgenden Absatz 5 ersetzt:

„(5) Mit dem Beschluss über eine Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans kann die Gemeinde auch bestimmen, dass der Flächennutzungsplan in der Fassung, die er durch die Änderung oder Ergänzung erfahren hat, neu bekannt zu machen ist. Anlässlich der Neubekanntmachung sollen die in § 5 Absatz 4a bezeichneten Gebiete nach Maßgabe dieser Bestimmung nachrichtlich übernommen und vermerkt werden.“

12. § 6a wird durch den folgenden § 6a ersetzt:

„§ 6a

Wirksamwerden des Flächennutzungsplans; zusammenfassende Erklärung

(1) Der genehmigte Flächennutzungsplan wird zusammen mit der Begründung im Standard XPlanung im Internet veröffentlicht und über ein zentrales Internetportal des

Landes zugänglich gemacht. Die Internetadresse, unter der der Flächennutzungsplan eingesehen werden kann, ist ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung nach Satz 2 wird der Flächennutzungsplan wirksam.

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

13. Die Überschrift des Ersten Kapitels, Erster Teil, Dritter Abschnitt wird durch die folgende Überschrift ersetzt:

„Dritter Abschnitt

Bebauungsplan".

14. § 9 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Nummer 5 wird die Angabe „Gemeinbedarf" durch die Angabe „Gemeinbedarf, Schutzräume" ersetzt.

bb) Nummer 14 wird durch die folgende Nummer 14 ersetzt:

„14. die Flächen

a) für die Abfallbeseitigung sowie für Ablagerungen,

b) für die Schmutzwasserbeseitigung,

c) zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser sowie die baulichen Maßnahmen zu diesem Zweck, insbesondere Anlagen für die dezentrale Versickerung, Zisternen und Retentionsdächer;".

cc) Nummer 16 wird wie folgt geändert:

aaa) Buchstabe b wird durch den folgenden Buchstaben b ersetzt:

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

bbb) In Buchstabe c wird nach der Angabe „Errichtung" die Angabe „, Änderung oder Nutzungsänderung" eingefügt.

dd) In Nummer 20 wird nach der Angabe „Landschaft" die Angabe „, wobei im Bebauungsplan auf die Möglichkeit der Anordnung eines Pflanzgebots nach § 178 hingewiesen werden soll" eingefügt.

ee) Nummer 23 Buchstabe a wird durch den folgenden Buchstaben a ersetzt:

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

aa) bestimmte Werte zum Schutz vor Geräuschimmissionen nicht überschritten werden dürfen, wobei in begründeten Fällen Abweichungen von den Vorgaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (GMBl S. 503), die zuletzt durch Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, und der Sportanlagenlärmschutzverordnung vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 8. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4644) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, zulässig sind, oder

bb) bestimmte Geräuschemissionskontingente nicht überschritten werden dürfen oder

cc) bestimmte Luft verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen oder

dd) bestimmte Werte zum Schutz vor erheblichen Belästigungen durch Geruchsimmissionen nicht überschritten werden dürfen, wobei in begründeten Fällen Abweichungen von der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft vom 18. August 2021 (GMBl S. 1050) in der jeweils geltenden Fassung zulässig sind.“

ff) In Nummer 24 wird nach der Angabe „bleiben“ die Angabe „, sowie Maßnahmen zur Gassicherung“ eingefügt.

gg) Nummer 25 wird durch die folgende Nummer 25 ersetzt:

„25. für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen, insbesondere Dächer und Fassaden, mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzungen oder Wald festgesetzten Flächen

a) das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,

b) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern,

wobei im Bebauungsplan auf die Möglichkeit der Anordnung eines Pflanzgebots nach § 178 hingewiesen werden soll;“.

b) In Absatz 1a wird nach Satz 2 der folgende Satz eingefügt:

„Wird gemäß § 1a Absatz 3 Satz 6 für einen auf einem Grundstück zu erwartenden Eingriff ein Ausgleich nicht oder teilweise nicht festgesetzt, ist diesem Grundstück die Pflicht zur Zahlung eines Ersatzgeldes nach § 1a Absatz 3 Satz 6 in Verbindung mit § 135d zuzuordnen.“

c) Die Absätze 2d und 8 werden gestrichen.

15. Die Überschrift des § 9a wird durch die folgende Überschrift ersetzt:

„§ 9a

Verordnungsermächtigungen“.

16. § 10 wird wie folgt geändert:

a) Die Überschrift wird durch die folgende Überschrift ersetzt:

„§ 10

Beschluss und Genehmigung des Bebauungsplans“.

b) Absatz 3 wird gestrichen.

17. § 10a wird durch den folgenden § 10a ersetzt:

„§ 10a

Inkrafttreten des Bebauungsplans; zusammenfassende Erklärung

(1) Der Bebauungsplan wird zusammen mit der Begründung im Standard XPlanung im Internet veröffentlicht und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht. Die Internetadresse, unter der der Bebauungsplan eingesehen werden kann, ist ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung nach Satz 2 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

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

18. § 11 Absatz 1 Satz 2 wird wie folgt geändert:

a) In Nummer 2 wird nach der Angabe „Ausgleichs“ die Angabe „und die Zahlung eines Ersatzgeldes“ eingefügt.

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

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

a) die Anforderungen an das Vorhaben,

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

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

c) Die bisherigen Nummern 4 und 5 werden zu den Nummern 5 und 6.

19. § 12 wird wie folgt geändert:

a) Die Überschrift wird durch die folgende Überschrift ersetzt:

„§ 12

Vorhabenbezogener Bebauungsplan“.

b) Absatz 1 Satz 2 und Satz 4 wird gestrichen.

c) In Absatz 2 Satz 2 wird die Angabe „§ 2 Absatz 4“ durch die Angabe „§ 2a Absatz 2 und 3“ ersetzt.

d) Absatz 3 wird wie folgt geändert:

aa) Satz 1 wird durch den folgenden Satz ersetzt:

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

bb) In Satz 2 wird die Angabe „28“ durch die Angabe „28b“ ersetzt.

e) Absatz 3a Satz 1 wird durch den folgenden Satz ersetzt:

„Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, ist unter entsprechender Anwendung des § 9 Absatz 2 festzusetzen, dass im Rahmen der Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.“

f) In Absatz 4 wird die Angabe „Einzelne“ gestrichen.

20. § 13 wird durch den folgenden § 13 ersetzt:

„§ 13

Vereinfachtes Verfahren

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

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,

2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten im Sinne von § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen und

3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

(2) Im vereinfachten Verfahren kann

1. von der frühzeitigen Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 abgesehen werden,

2. abweichend von § 3 Absatz 1 Satz 2 nur der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden,

3. die Stellungnahmefrist für die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 angemessen verkürzt werden.

Wird nach Satz 1 Nummer 2 die betroffene Öffentlichkeit beteiligt, ist hierauf in der Bekanntmachung nach des § 3 Absatz 1 Satz 4 hinzuweisen.

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

21. § 13a wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 2 Nummer 1 wird die Angabe „20 000“ durch die Angabe „30 000“ ersetzt.

bb) Satz 2 Nummer 2 wird durch die folgende Nummer 2 ersetzt:

„2. 30 000 Quadratmetern bis weniger als 100 000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2a Absatz 2 Satz 3 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.“

cc) Satz 4 wird durch den folgenden Satz ersetzt:

„Das beschleunigte Verfahren ist für Bebauungspläne nach § 2a Absatz 3 Nummer 1 und 2 ausgeschlossen.“

dd) In Satz 5 wird die Angabe „in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter“ durch die Angabe „Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten im Sinne von § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes“ ersetzt.

b) Absatz 3 wird durch den folgenden Absatz 3 ersetzt:

„(3) Bei Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2a Absatz 2 und 3 aufgestellt werden soll; in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 2 einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe. Die Bekanntmachung nach Satz 1 kann mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 2 Absatz 1 Satz 2 verbunden werden. In den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 2 erfolgt die Bekanntmachung nach Satz 1 nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalls.“

22. § 16 Absatz 2 wird durch den folgenden Absatz 2 ersetzt:

„(2) Die Gemeinde hat die Veränderungssperre im Internet zu veröffentlichen; § 10a Absatz 1 Satz 2 ist entsprechend anzuwenden.“

23. In § 18 Absatz 3 Satz 2 wird die Angabe „In der Bekanntmachung“ durch die Angabe „Bei der Veröffentlichung“ ersetzt.

24. § 22 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 2 wird durch den folgenden Absatz 2 ersetzt:

„(2) Die Gemeinde hat die Satzung im Internet zu veröffentlichen; § 10a Absatz 1 Satz 2 ist entsprechend anzuwenden. Für Bestimmungen nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 4 teilt die Gemeinde dem Grundbuchamt den Beschluss über die Satzung, das Datum ihres Inkrafttretens sowie die genaue Bezeichnung der betroffenen Grundstücke vor ihrer Veröffentlichung nach Satz 1 rechtzeitig mit. Von der genauen Bezeichnung der betroffenen Grundstücke kann in den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nummer 1 und 2 abgesehen werden, wenn die gesamte Gemarkung betroffen ist und die Gemeinde dies dem Grundbuchamt mitteilt.“

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

25. § 24 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) Satz 1 Nummer 8 wird durch die folgenden Nummern 8 und 9 ersetzt:

„8. in Gebieten nach den §§ 30, 33 oder 34, wenn

a) in diesen ein städtebaulicher Missstand im Sinne des § 136 Absatz 2 Satz 2 in Verbindung mit Absatz 3 vorliegt oder

b) die baulichen Anlagen einen Missstand im Sinne des § 177 Absatz 2 oder einen Mangel im Sinne des § 177 Absatz 3 Satz 1 aufweisen

und das Grundstück dadurch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das soziale oder städtebauliche Umfeld aufweist, insbesondere durch seinen baulichen Zustand oder seine der öffentlichen Sicherheit und Ordnung widersprechende Nutzung,

9. in Gebieten, in denen die sozial stabile Bewohnerstruktur im Sinne von § 1 Absatz 6 Satz 2 Nummer 2 oder die Eignung des Gebiets zur Befriedigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung im

Sinne von § 1 Absatz 6 Satz 2 Nummer 3, insbesondere die Freiheit zur Nutzung des öffentlichen Raums im Rahmen des Gemeingebrauchs, bedroht ist durch:

a) die planmäßige Begehung von Straftaten, die einzeln oder in ihrer Gesamtheit von erheblicher Bedeutung sind und bei denen mehrere Beteiligte unter Verwendung gewerblicher oder geschäftsähnlicher Strukturen oder unter Anwendung von Gewalt oder anderer zur Einschüchterung geeigneter Mittel zusammenwirken, sofern Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass der Käufer dazu Vorschub leistet, oder

b) Bestrebungen im Sinne des § 3 des Bundesverfassungsschutzgesetzes, insbesondere gegen die freiheitliche demokratische Grundordnung, sofern Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass der Käufer die Verwirklichung dieser Bestrebungen nachdrücklich unterstützt.“

bb) In Satz 2 wird die Angabe „§ 3 Absatz 2 Satz 1“ durch die Angabe „§ 3 Absatz 1 Satz 1“ ersetzt.

b) Nach Absatz 1 wird der folgende Absatz 1a eingefügt:

„(1a) Das Vorkaufsrecht steht der Gemeinde auch zu bei einer Vertragsgestaltung, die in ihrer Gesamtheit einem Kaufvertrag nahezu gleichkommt. Mehrere Verträge sind in ihrem Zusammenhang zu betrachten.“

c) Absatz 2 wird durch den folgenden Absatz 2 ersetzt:

„(2) Das Vorkaufsrecht steht der Gemeinde nicht zu beim Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz und von Erbbaurechten. In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nummer 8 steht der Gemeinde in Abweichung zu Satz 1 beim Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz dann ein Vorkaufsrecht zu, wenn sie dies durch Satzung für ihr Gemeindegebiet oder Teile davon bestimmt. Auf die Satzung nach Satz 2 ist § 16 Absatz 2 entsprechend anwendbar.“

d) Absatz 3 wird durch den folgenden Absatz 3 ersetzt:

„(3) Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Dem Wohl der Allgemeinheit kann insbesondere die Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde dienen und in den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nummer 8 auch die Beseitigung der erheblichen nachteiligen sozialen oder städtebaulichen Auswirkungen des Grundstücks auf das Umfeld, insbesondere durch Instandsetzung oder Rückbau. Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts hat die Gemeinde den Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben; dies gilt in Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nummer 8 und Nummer 9 nur, soweit die Angabe bereits zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts möglich ist.“

26. § 25 Absatz 2 Satz 1 wird durch den folgenden Satz ersetzt:

„§ 24 Absatz 1a und 2 sowie Absatz 3 Satz 1 und 2 ist anzuwenden.“

27. In § 26 Nummer 4 wird die Angabe „aufweist.“ durch die Angabe „aufweist; dies gilt nicht in Fällen des § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 9 und für Grundstücke im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2, soweit zukünftig nachteilige Ausstrahlungswirkungen auf die Umgebung im Sinne möglicher satzungswidriger Nutzungsabsichten zu erwarten sind.“ ersetzt.

28. § 27 wird durch den folgenden § 27 ersetzt:

„§ 27

Abwendung des Vorkaufsrechts

(1) Der Käufer kann die Ausübung des Vorkaufsrechts abwenden, wenn die Verwendung des Grundstücks nach den baurechtlichen Vorschriften oder den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme bestimmt oder mit ausreichender Sicherheit bestimmbar ist, der Käufer in der Lage ist, das Grundstück binnen angemessener Frist dementsprechend zu nutzen, und er sich vor Ablauf der Frist nach § 28 Absatz 2 Satz 1 hierzu verpflichtet.

(2) Für Grundstücke im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 kann die Gemeinde zur Abwendung der Ausübung des Vorkaufsrechts vom Käufer die Verpflichtung zur Nutzung entsprechend den Zielen und Zwecken der Satzung für die Geltungsdauer der Satzung, höchstens aber über einen Zeitraum von 20 Jahren, verlangen. Eine Verpflichtung zum Unterlassen von Maßnahmen, auf deren Genehmigung gemäß § 172 Absatz 4 Satz 2 oder Satz 3 Nummer 1 bis 5 ein Anspruch besteht, ist ausgeschlossen. Die Verpflichtung nach Satz 1 muss vor Ablauf der Frist nach § 28 Absatz 2 Satz 1 erfolgen.

(3) Weist eine auf dem Grundstück befindliche bauliche Anlage Missstände oder Mängel im Sinne des § 177 Absatz 2 und 3 Satz 1 auf, kann der Käufer die Ausübung des Vorkaufsrechts abwenden, wenn er diese Missstände oder Mängel binnen angemessener Frist beseitigen kann und er sich vor Ablauf der Frist nach § 28 Absatz 2 Satz 1 zur Beseitigung verpflichtet.

(4) Die Gemeinde hat die Frist nach § 28 Absatz 2 Satz 1 auf Antrag des Käufers um zwei Monate zu verlängern, wenn der Käufer vor Ablauf dieser Frist glaubhaft macht, dass er in der Lage ist, die in Absatz 1 bis 3 genannten Voraussetzungen zu erfüllen.

(5) Ein Abwendungsrecht besteht nicht

1. in den Fällen des § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und Satz 2,

2. in den Fällen des § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 9 und

3. in einem Umlegungsgebiet, wenn das Grundstück für Zwecke der Umlegung (§ 45) benötigt wird.“

29. In § 28 Absatz 1 Satz 1 wird nach der Angabe „Gemeinde“ die Angabe „unbeschadet des § 208“ eingefügt.

30. Nach § 28 werden die folgenden §§ 28a und 28b eingefügt:

„§ 28a

Erwerbsrecht

(1) Die Gemeinde kann für ihr gesamtes Gemeindegebiet oder für Teile davon durch Satzung bestimmen, dass sie vom Grundstückseigentümer den Verkauf eines Grundstücks an sich verlangen kann, wenn sie an dem Grundstück ein Vorkaufsrecht

nach § 24 oder § 25 hätte und der Grundstückseigentümer sich rechtsgeschäftlich verpflichtet, das Grundstück gegen Gewährung von Gesellschaftsanteilen an eine Gesellschaft zu veräußern (gesetzliches Erwerbsrecht der Gemeinde). Die Satzung nach Satz 1 kann mit anderen Satzungen nach den §§ 25 Absatz 1, 30, 33 oder 34 Absatz 4 verbunden werden. Auf die Satzung nach Satz 1 ist § 16 Absatz 2 entsprechend anzuwenden.

(2) Das Vorkaufsrecht ist ausgeschlossen, wenn die Gesellschaft ein Gewerbe betreibt, das nicht hauptsächlich in der Überlassung von Grundstücken, Grundstücksteilen, grundstücksgleichen Rechten und Bauten an Dritte zur Nutzung besteht, und für das das vorkaufsrechtsbelastete Grundstück betriebsnotwendig ist.

(3) Die Vorschriften des Dritten Abschnitts mit Ausnahme des § 26 Nummer 1 sind entsprechend anzuwenden, soweit die Absätze 4 und 5 keine abweichende Regelung treffen. Die Mitteilungspflicht nach § 28 Absatz 1 Satz 1 besteht mit der Maßgabe, dass anstelle des Kaufvertrags der Inhalt des Verpflichtungsgeschäfts mitzuteilen ist. § 28 Absatz 1 Satz 2 gilt mit der Maßgabe, dass das Grundbuchamt die Gesellschaft als Eigentümerin in das Grundbuch nur eintragen darf, wenn ihm die Nichtausübung oder das Nichtbestehen des Erwerbsrechts nach Absatz 1 nachgewiesen ist.

(4) Das Erwerbsrecht kann nur binnen drei Monaten nach Mitteilung des Verpflichtungsgeschäfts durch Abgabe eines notariell beurkundeten Angebots zum Abschluss eines Kaufvertrages gegenüber dem Veräußerer ausgeübt werden. Es gelten die grundstücksbezogenen Bestimmungen, insbesondere über die Eigenschaften des Grundstücks und den Übergang des Eigentums und der Lasten, die der Verpflichtete in dem Verpflichtungsgeschäft mit dem Dritten vereinbart hat. Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, das Angebot binnen eines Monats nach Zugang in notariell beurkundeter Form anzunehmen, wenn der angebotene Kaufpreis mindestens dem Verkehrswert des Grundstücks (§ 194) im Zeitpunkt des Verpflichtungsgeschäfts entspricht. Abweichend von Satz 3 muss der angebotene Kaufpreis mindestens dem zu zahlenden Betrag nach den Vorschriften des Zweiten Abschnitts des Fünften Teils entsprechen, wenn in den Fällen des § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 der Erwerb des Grundstücks für die Durchführung des Bebauungsplans erforderlich ist und es nach dem festgesetzten Verwendungszweck enteignet werden könnte. Der Anspruch auf Annahme des Angebots ist ausgeschlossen, wenn die Gemeinde nicht innerhalb eines Monats nach Ablauf der Annahmefrist Klage beim Landgericht, Kammer für Baulandsachen, erhebt.

(5) Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, innerhalb eines Monats von dem Verpflichtungsgeschäft zurückzutreten, was auch als Rücktritt vom Kaufvertrag mit der Gemeinde gilt. Die Rücktrittsfrist beginnt mit der Annahme des Angebots, spätestens jedoch mit dem Tag, an dem die Verurteilung zur Abgabe der Annahmeerklärung rechtskräftig wird.

§ 28b

Mitteilungspflicht

(1) Die Gemeinde kann für ihr gesamtes Gemeindegebiet oder für Teile davon durch Satzung bestimmen, dass ihr unbeschadet des § 208 die in § 1 Absatz 3 und 3a des Grunderwerbssteuergesetzes genannten Rechtsvorgänge mitzuteilen sind, wenn zum Vermögen der Gesellschaft ein Grundstück im Geltungsbereich der Satzung gehört, an dem der Gemeinde ein Vorkaufsrecht nach § 24 oder § 25 zusteht. Auf die Satzung nach Satz 1 ist § 16 Absatz 2 entsprechend anzuwenden.

(2) Verpflichtet ist in Fällen des § 1 Absatz 3 Nummer 1 und 2 sowie Absatz 3a des Grunderwerbssteuergesetzes der Erwerber, in Fällen des § 1 Absatz 3 Nummern 3 und 4 des Grunderwerbssteuergesetzes der Veräußerer. Die Mitteilung wird durch die Mitteilung der jeweils anderen Vertragspartei ersetzt.

(3) Die Mitteilung muss die in § 20 des Grunderwerbssteuergesetzes genannten Angaben mit Ausnahme der Angaben nach Absatz 1 Nummer 3 enthalten.“

31. In § 33 Absatz 1 Nummer 1 wird die Angabe „§ 3 Absatz 2“ durch die Angabe „§ 3 Absatz 1“ ersetzt.

32. § 34 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 5 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 Nummer 3 wird die Angabe „der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter“ durch die Angabe „der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten im Sinne von § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes“ ersetzt.

bb) In Satz 4 wird nach der Angabe „§ 2a“ die Angabe „Absatz 1“ eingefügt.

b) Absatz 6 wird durch den folgenden Absatz 6 ersetzt:

„(6) Bei der Aufstellung der Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 und 3 sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Absatz 2 entsprechend anzuwenden. Auf die Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 bis 3 ist § 10a Absatz 1 entsprechend anzuwenden.“

33. § 35 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Nummer 3 wird die Angabe „Telekommunikationsdienstleistungen“ durch die Angabe „Telekommunikationsdiensten“ ersetzt.

bb) In Nummer 11 wird die Angabe „steht oder“ durch die Angabe „steht,“ ersetzt.

cc) Nummer 12 wird durch die folgende Nummer 12 ersetzt:

„12. der Speicherung von elektrischer Energie in einer nicht unter Nummer 11 fallenden Batteriespeicheranlage dient, unter folgenden Voraussetzungen:

a) das Vorhaben steht in einer Entfernung von mindestens [100] Metern und höchstens 200 Metern zu der Grundstücksgrenze einer Umspannanlage von Höchstspannung zu Hochspannung oder von Hochspannung zu Mittelspannung oder zu der Grundstücksgrenze eines in Betrieb befindlichen oder aufgegebenen Kraftwerks mit einer Nennleistung ab 50 Megawatt und

b) die Batteriespeicheranlage verfügt über eine Nennleistung von mindestens 4 Megawatt und

c) die von allen nach dieser Nummer zugelassenen Batteriespeicheranlagen einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen und Freiflächen insgesamt in Anspruch genommene Gesamtfläche in derselben Ge-

meinde überschreitet nicht 0,5 Prozent der Gemeindefläche und beträgt höchstens 50000 Quadratmeter, oder“.

dd) Nach Nummer 12 wird die folgende Nummer 13 eingefügt:

„13. der untertägigen Speicherung von Wasserstoff dient.“

b) Absatz 2 wird durch die folgenden Absätze 1a und 2 ersetzt:

„(1a) Ein Vorhaben ist im Außenbereich auch zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es den Darstellungen des Flächennutzungsplans nach § 5 Absatz 5 entspricht.

(2) Sonstige Vorhaben sind in der Regel unzulässig, es sei denn, durch ihre Ausführung oder Benutzung werden öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung ist gesichert. Ein gesetzlich angeordnetes überragendes öffentliches Interesse ist auf Vorhaben, die nach diesem Absatz beurteilt werden, nicht anzuwenden.“

c) Absatz 4 wird wie folgt geändert:

aa) Satz 1 wird wie folgt geändert:

aaa) In Nummer 1 Buchstabe c wird die Angabe „sieben“ durch die Angabe „zehn“ ersetzt.

bbb) In Nummer 4 wird die Angabe „, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden“ durch die Angabe „Gebäuden von kulturhistorischer Bedeutung“ ersetzt.

ccc) In Nummer 5 wird die Angabe „zwei Wohnungen“ durch die Angabe „vier Wohnungen oder die Errichtung eines selbständigen Wohngebäudes als Anbau an ein bestehendes Wohngebäude mit zusammengenommen höchstens vier Wohnungen“ ersetzt.

ddd) In Nummer 6 wird die Angabe „ist.“ durch die Angabe „ist,“ ersetzt.

eee) Nach Nummer 6 wird die folgende Nummer 7 eingefügt:

„7. die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung einer Feuer- oder Rettungswache durch oder im Auftrag der Gemeinde oder einer sonstigen Körperschaft des öffentlichen Rechts.“

bb) Nach Satz 3 wird der folgende Satz eingefügt:

„Die Länder können bestimmen, dass die Frist nach Satz 1 Nummer 1 Buchstabe c nicht anzuwenden ist.“

d) Absatz 6 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 4 Nummer 3 wird die Angabe „in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter“ durch die Angabe „Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten im Sinne von § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes“ ersetzt.

bb) Die Sätze 5 und 6 werden durch den folgenden Satz ersetzt:

„Bei Aufstellung der Satzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Absatz 2 sowie § 10a Absatz 1 entsprechend anzuwenden.“

34. § 44 wird wie folgt geändert:

    a) In Absatz 3 Satz 3 wird die Angabe „vom Hundert“ durch die Angabe „Prozent“ ersetzt.

    b) In Absatz 5 wird die Angabe „In der Bekanntmachung nach § 10 Absatz 3“ durch die Angabe „Bei der Veröffentlichung nach § 10a Absatz 1“ ersetzt.

35. In § 58 Absatz 1 Satz 2 wird jeweils die Angabe „vom Hundert“ durch die Angabe „Prozent“ ersetzt.

36. Nach § 58 wird der folgende § 58a eingefügt:

„§ 58a

Sozialer Flächenbeitrag in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt

In einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt, das im Zeitpunkt der Beschlussfassung gemäß § 47 nach § 201a bestimmt ist, kann die Gemeinde verlangen, dass der Vorteilsausgleich nach § 57 Satz 5 oder § 58 Absatz 1 Satz 4 statt in Geld ganz oder teilweise in Form einer der Gemeinde ausschließlich für den sozialen Wohnungsbau zweckgebunden zuzuteilenden Fläche ausgeglichen wird (sozialer Flächenbeitrag), wenn die Errichtung des sozialen Wohnungsbaus durch die Gemeinde oder einen von der Gemeinde bezeichneten Dritten, der dazu in der Lage ist und sich hierzu verpflichtet, innerhalb angemessener Frist sichergestellt ist. Stehen der Gemeinde in einem Umlegungsverfahren gegenüber mehreren Beteiligten Ansprüche nach § 57 Satz 5 oder § 58 Absatz 1 Satz 4 zu, ist der soziale Flächenbeitrag anteilig nach dem Verhältnis der eingebrachten Grundstücke von diesen aufzubringen. Die Wirksamkeit des Verlangens wird durch das Ende der Geltungsdauer der Rechtsverordnung nach § 201a nicht berührt.“

37. In § 64 Absatz 2 Satz 3 wird die Angabe „vom Hundert“ durch die Angabe „Prozent“ ersetzt.

38. § 85 Absatz 1 wird wie folgt geändert:

    a) In Nummer 7 wird die Angabe „zu beseitigen.“ durch die Angabe „zu beseitigen,“ ersetzt.

    b) Nach Nummer 7 wird die folgende Nummer 8 eingefügt:

        „8. an einer baulichen Anlage, die die Voraussetzungen nach § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 8 erfüllt, Missstände zu beseitigen oder Mängel zu beheben, wenn der Eigentümer die Verpflichtung nach § 177 Absatz 1 nicht erfüllt.“

39. In § 87 Absatz 3 Satz 2 wird nach der Angabe „§ 85 Absatz 1 Nummer 5“ die Angabe „und Nummer 8“ eingefügt.

40. In § 88 wird die Angabe „§ 85 Absatz 1 Nummer 1 und 2“ durch die Angabe „§ 85 Absatz 1 Nummer 1, 2 und 8“ ersetzt.

41. In § 99 Absatz 3 Satz 1 wird die Angabe „vom Hundert“ durch die Angabe „Prozent“ ersetzt.

42. In § 108 Absatz 2 Nummer 1 und 2 wird jeweils die Angabe „§ 3 Absatz 2“ durch die Angabe „§ 3 Absatz 1“ ersetzt.

43. In § 129 Absatz 1 Satz 3, § 133 Absatz 3 Satz 4 und § 135 Absatz 3 Satz 3 wird jeweils die Angabe „vom Hundert“ durch die Angabe „Prozent“ ersetzt.

44. § 135a Absatz 3 wird durch den folgenden Absatz 3 ersetzt:

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

45. Nach § 135c wird der folgende § 135d eingefügt:

„§ 135d

Ersatzgeld

(1) Das Ersatzgeld nach § 1a Absatz 3 Satz 6 wird durch die Gemeinde vom Vorhabenträger oder Eigentümer erhoben. Der Betrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück. § 135a Absatz 4 gilt entsprechend.

(2) Die Höhe des Ersatzgeldes bemisst sich entsprechend § 135a Absatz 3 Satz 2 und 3 nach den durchschnittlichen Kosten der nicht möglichen Ausgleichsmaßnahmen, einschließlich der Bereitstellung hierfür erforderlicher Flächen und Pflegemaßnahmen. Soweit Kosten für Ausgleichsmaßnahmen nicht feststellbar sind, bemisst sich die Höhe des Ersatzgeldes nach Dauer und Schwere der voraussichtlichen Beeinträchtigung. Für die Verteilung auf die zugeordneten Grundstücke gilt § 135b, auch in Verbindung mit einer Satzung nach Absatz 5, entsprechend.

(3) Die Pflicht zur Zahlung eines Ersatzgeldes entsteht, sobald die Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen.

(4) Das Ersatzgeld ist zweckgebunden für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege möglichst in dem betroffenen Naturraum zu verwenden, für die nicht bereits nach anderen Vorschriften eine rechtliche Verpflichtung besteht.

(5) Die Gemeinde kann Einzelheiten entsprechend § 135c Nummer 2 bis 6 durch Satzung regeln.

(6) Das Ersatzgeld ist bis zum Ablauf des übernächsten, auf die Vereinnahmung folgenden Kalenderjahres zu verwenden. Nicht rechtzeitig verausgabte Mittel fließen dem jeweiligen Land zu; die Zweckbindung nach Absatz 1 Satz 2 besteht fort.“

46. Nach § 135d wird der folgende Achte Teil eingefügt:

„Achter Teil

Besondere Regelungen für städtische Ökosystemgebiete im Sinne der Verordnung (EU) 2024/1991

§ 135e

Wiederherstellungssatzung

(1) Die Gemeinde kann für städtische Ökosystemgebiete im Sinne der Verordnung (EU) 2024/1991 oder für Teile davon in einer Satzung ergänzende Vorgaben für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke treffen, um Grünflächen und Baumüberschirmung zu sichern oder ihren Anteil an der Fläche des städtischen Ökosystemgebiets zu vergrößern.

(2) In der Satzung kann die Gemeinde insbesondere

1. Anforderungen an die Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen sowie an die Begrünung baulicher Anlagen stellen,

2. Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 Nummer 15, Nummer 18 Buchstabe b, Nummer 20 und 25 treffen.

Auf die Festsetzungen sind die §§ 175 und 176 bis 179 entsprechend anzuwenden.

(3) Bei der Aufstellung der Satzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Absatz 2 entsprechend anzuwenden.

(4) Ist einem Eigentümer die Durchführung der Satzung im Einzelfall wirtschaftlich nicht zuzumuten, soll ihn die Gemeinde ganz oder teilweise von den Vorgaben der Satzung befreien.

§ 135f

Wiederherstellungsbeitrag

(1) Bei Vorhaben nach den §§ 30 und 33 bis 35 in städtischen Ökosystemgebieten im Sinne der Verordnung (EU) 2024/1991 ist für Verluste an Grünflächen vor Baubeginn ein Wiederherstellungsbeitrag in Geld an die Gemeinde zu leisten. Die Höhe des Wiederherstellungsbeitrags je Quadratmeter Grünflächenverlust im städtischen Ökosystemgebiet ist von der Gemeinde festzulegen.

(2) Der Wiederherstellungsbeitrag ist zweckgebunden in städtischen Ökosystemgebieten für Maßnahmen zur Schaffung von Grünflächen, einschließlich Dachbegrünung, und für Baumpflanzungen zu verwenden. Kann die Gemeinde die vereinnahmten Mittel nicht zeitnah verwenden, stellt sie diese Mittel zur Verwendung in anderen städtischen Ökosystemgebieten zur Verfügung. Die Länder können durch Landesgesetz die Einzelheiten einer gemeindeübergreifenden Verwendung der vereinnahmten Mittel regeln.

(3) In städtischen Ökosystemgebieten, die die Voraussetzungen erfüllen, um nach Artikel 8 Absatz 1 Satz 2 der Verordnung (EU) 2024/1991 von den Vorgaben des

Artikels 8 Absatz 1 Satz 1 ausgenommen zu werden, ist diese Vorschrift bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 nicht anzuwenden.

“

47. § 136 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 3 wird wie folgt geändert:

aa) Satz 1 Nummer 1 wird wie folgt geändert:

aaa) In Buchstabe h wird die Angabe „Klimaschutz und die Klimaanpassung;“ durch die Angabe „Klimaschutz,“ ersetzt.

bbb) Nach Buchstabe h wird folgender Buchstabe i eingefügt:

„i) die Klimaanpassung;“.

bb) Satz 1 Nummer 2 Buchstabe c wird durch den folgenden Buchstaben c ersetzt:

„c) die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit und die Vernetzung von Grün- und Freiflächen sowie mit Flächen oder Anlagen der wassersensiblen Stadtentwicklung unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, seine Ausstattung mit Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich.“

b) In Absatz 4 Satz 2 Nummer 1 wird nach der Angabe „bauliche Struktur“ die Angabe „und die Freiraumstruktur“ eingefügt.

48. § 143 Absatz 1 wird durch den folgenden Absatz 1 ersetzt:

„(1) Die Gemeinde hat die Sanierungssatzung im Internet zu veröffentlichen; § 10a Absatz 1 Satz 2 ist entsprechend anzuwenden. In der Veröffentlichung nach Satz 1 ist, außer im vereinfachten Sanierungsverfahren, auf die Vorschriften des Dritten Abschnitts hinzuweisen. Mit der Veröffentlichung nach Satz 1 wird die Sanierungssatzung rechtsverbindlich.“

49. § 144 Absatz 4 Satz 1 wird wie folgt geändert:

a) In Nummer 5 wird die Angabe „Bedarfsträger.“ durch die Angabe „Bedarfsträger;“ ersetzt.

b) Nach Nummer 5 wird folgende Nummer 6 eingefügt:

„6. schuldrechtliche Kaufverträge nach Absatz 2 Nummer 3, wenn die Gemeinde ein an dem Grundstück bestehendes Vorkaufsrecht nach § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 8 auszuüben beabsichtigt.“

50. In § 150 Absatz 1 Satz 1 wird die Angabe „Telekommunikationsdienstleistungen“ durch die Angabe „Telekommunikationsdiensten“ ersetzt.

51. In § 154 Absatz 2a Satz 2 und Absatz 5 Satz 2 und 3 wird jeweils die Angabe „vom Hundert“ durch die Angabe „Prozent“ ersetzt.

52. § 162 Absatz 2 wird durch den folgenden Absatz 2 ersetzt:

„(2) Der Beschluss der Gemeinde, durch den die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets ganz oder teilweise aufgehoben wird, ergeht als Satzung. Die Satzung ist im Internet zu veröffentlichen; § 10a Absatz 1 Satz 2 ist entsprechend anzuwenden. Mit der Veröffentlichung nach Satz 2 wird die Satzung rechtsverbindlich."

53. § 165 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 wird durch die folgende Nummer 2 ersetzt:

„2. das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erfordert, insbesondere zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten, zur Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, zur Wiedernutzung brachliegender Flächen oder zur Anpassung an den Klimawandel,".

b) Absatz 8 wird durch den folgenden Absatz 8 ersetzt:

„(8) Die Entwicklungssatzung ist im Internet zu veröffentlichen; § 10a Absatz 1 Satz 2 ist entsprechend anzuwenden. In der Veröffentlichung nach Satz 1 ist auf die Genehmigungspflicht nach den §§ 144, 145 und 153 Absatz 2 hinzuweisen. Mit der Veröffentlichung nach Satz 1 wird die Satzung rechtsverbindlich."

54. Die Überschrift des Zweiten Kapitels, Sechster Teil wird durch die folgende Überschrift ersetzt:

„Teil 6

Sechster Teil. Erhaltungssatzung sowie städtebauliche Konzepte und Gebote".

55. § 172 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) Satz 3 wird durch die folgenden Sätze ersetzt:

„In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nummer 1 und Satz 2 kann die Gemeinde durch Satzung bestimmen, dass bestimmte Arten von baulichen Maßnahmen, die der Nutzung erneuerbarer Energien oder der Steigerung der Energieeffizienz dienen, keiner Genehmigung bedürfen; dabei hat die Gemeinde die Voraussetzungen hierfür festzulegen, die sicherstellen, dass der Erhaltungszweck nicht beeinträchtigt wird. Auf die Satzungen ist § 16 Absatz 2 entsprechend anzuwenden."

bb) Im neuen Satz 7 wird die Angabe „Satz 3 und 4" durch die Angabe „Satz 2 und 3" ersetzt.

b) Absatz 4 wird wie folgt geändert:

aa) [Satz 3 Nummer 1 wird durch die folgende Nummer 1 ersetzt:

„1. die Änderung einer baulichen Anlage der Herstellung des in der Gemeinde zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindest-

anforderungen dient oder der Eigentümer aufgrund öffentlich-rechtlicher Regelungen zu dieser Änderung verpflichtet ist,]“.

bb) [Satz 3 Nummer 1a wird durch die folgende Nummer 1a ersetzt:

„1a. die Änderung einer baulichen Anlage nicht über diejenigen baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen hinausgeht, die das Gebäudeenergiegesetz ist, oder die Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 257 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist, wenn diese nach § 111 Absatz 1 des Gebäudeenergiegesetzes weiter anzuwenden ist, an die Sanierung bestehender Gebäude stellt,]“.

cc) Nach Satz 3 Nummer 1a werden die folgenden Nummern [1b und] 1c eingefügt:

„[1b. die den Zielen des Gebäudeenergiegesetzes dienende bauliche Änderung über die Anforderungen nach Nummer 1a hinausgeht, soweit sichergestellt ist, dass trotz dieser Änderung im Vergleich zu Änderungen nach Nummer 1a zusätzliche Auswirkungen auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ausgeschlossen sind,]

1c. mit Ausnahme der Teilung oder Zusammenlegung von Wohnungen die bauliche Änderung eine Wohnung betrifft, die von deren Eigentümer als Erstwohnsitz selbst bewohnt wird (selbstnutzender Eigentümer), und der Eigentümer sich für die Geltungsdauer der Erhaltungssatzung verpflichtet, entweder die Fläche selbst zu nutzen oder im Fall der Neuvermietung sicherzustellen, dass trotz dieser Änderung im Vergleich zu Änderungen nach den Nummern 1 und 1a zusätzliche Auswirkungen auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ausgeschlossen sind, und im Fall der Veräußerung diese Pflichten an den Käufer zu übertragen,“.

dd) Die Sätze 4 und 5 werden durch die folgenden Sätze ersetzt:

„In den Fällen des Satzes 3 Nummer [1b und] 1c ist der Ausschluss von zusätzlichen Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung vom Antragsteller gegenüber der Gemeinde nachzuweisen. Zur Sicherstellung dieses Ausschlusses kann die Genehmigung unter Auflagen, Bedingungen oder Befristungen erteilt oder vom Abschluss eines städtebaulichen Vertrags abhängig gemacht werden. In der Genehmigung oder dem Vertrag kann bestimmt werden, dass während der Dauer der Verpflichtung folgende Handlungen des Eigentümers einer Genehmigung der Gemeinde bedürfen:

1. in den Fällen des Satzes 3 Nummer 1c die Veräußerung oder Vermietung der selbstgenutzten Wohnung,

2. in den Fällen des Satzes 3 Nummer 6 die Veräußerung von Wohnungseigentum an dem Gebäude.

Die Genehmigungspflichten nach Satz 6 können auf Ersuchen der Gemeinde in das Wohnungsgrundbuch eingetragen werden; sie erlöschen nach Ablauf der Verpflichtung.“

56. Die Überschrift des Zweiten Kapitels, Sechster Teil, Zweiter Abschnitt wird durch die folgende Überschrift ersetzt:

„Zweiter Abschnitt

Städtebauliche Konzepte und Gebote“.

57. § 175 wird wie folgt geändert:

a) Die Absätze 1 und 2 werden durch die folgenden Absätze 1 und 2 ersetzt:

„(1) Beabsichtigt die Gemeinde, ein Baugebot (§ 176), ein Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot (§ 177), ein Pflanzgebot (§ 178) oder ein Rückbau- und Entsiegelungsgebot (§ 179) zu erlassen, soll sie die Maßnahme vorher mit den Betroffenen erörtern. Die Gemeinde soll die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstigen Nutzungsberechtigten im Rahmen ihrer Möglichkeiten beraten, wie die Maßnahme durchgeführt werden kann und welche Finanzierungsmöglichkeiten aus öffentlichen Kassen bestehen. Liegen auf einem Grundstück die Voraussetzungen von § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 8 vor, kann die Gemeinde die Erörterung nach Satz 1 und die Beratung nach Satz 2 durch eine Anhörung ersetzen.

(2) Die Anordnung von Maßnahmen nach den §§ 176 bis 179 setzt voraus, dass die alsbaldige Durchführung der Maßnahmen aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist; bei Anordnung eines Baugebots nach § 176 kann dabei auch ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung berücksichtigt werden. Dies ist insbesondere der Fall, wenn es sich um ein nach § 201a bestimmtes Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt.“

b) Nach Absatz 3 wird der folgende Absatz 3a eingefügt:

„(3a) Liegen auf einem Grundstück die Voraussetzungen von § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 8 vor, gelten Verfügungen nach den §§ 176 bis 179 für und gegen Rechtsnachfolger.“

58. Nach § 175 wird der folgende § 175a eingefügt:

„§ 175a

Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung

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

(2) Das städtebauliche Entwicklungskonzept nach Absatz 1 soll insbesondere dienen

1. der baulichen Nutzbarmachung auch von im Gemeindegebiet ohne Zusammenhang verteilt liegenden unbebauten oder brachliegenden Grundstücken,

2. der Mehrfachnutzung von Flächen oder

3. dem Erhalt und der Steigerung des Anteils an Grünflächen und Baumüberschirmung in städtischen Ökosystemgebieten im Sinne des Artikels 8 der Verordnung (EU) 2024/1991.

(3) Die Gemeinde kann ein städtebauliches Entwicklungskonzept nach Absatz 1 zum Bestandteil der Begründung eines Bebauungsplans oder einer Wiederherstel-

lungssatzung nach § 135e machen. Es kann insbesondere auch zur Begründung von Maßnahmen zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung, zur Nutzbarmachung von bebaubaren Flächen oder von sonstigen Maßnahmen nach diesem Gesetzbuch herangezogen werden.“

59. § 176a wird gestrichen.

60. In § 177 wird nach Absatz 5 der folgende Absatz 6 eingefügt:

„(6) Bezieht sich eine Maßnahme nach Absatz 1 auf ein Grundstück, das die Voraussetzungen von § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 8 erfüllt, gelten § 176 Absätze 7 bis 9 entsprechend.“

61. § 178 wird durch den folgenden § 178 ersetzt:

„§ 178

Pflanzgebot

Die Gemeinde kann den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, auf seinem Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist die nach § 9 Absatz 1 Nummer 20 oder 25 getroffenen Festsetzungen umzusetzen.“

62. In § 192 Absatz 1 wird nach der Angabe „Wertermittlungen“ die Angabe „, auch für Zwecke der Grundstücksmarkttransparenz,“ eingefügt.

63. § 193 wird durch den folgenden § 193 ersetzt:

„§ 193

Aufgaben des Gutachterausschusses

(1) Der Gutachterausschuss führt eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten. Zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten gehören insbesondere

1. Liegenschaftszinssätze insbesondere für Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke,

2. Sachwertfaktoren, insbesondere für die Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern,

3. Umrechnungskoeffizienten,

4. Vergleichsfaktoren,

5. Indexreihen.

Die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind zu veröffentlichen und den zuständigen Finanzbehörden mitzuteilen.

(2) Der Gutachterausschuss erstattet auf Antrag folgender Stellen und Personen Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken:

1. der für den Vollzug dieses Gesetzbuchs zuständigen Behörden bei der Erfüllung der Aufgaben nach diesem Gesetzbuch,

2. der für die Feststellung des Werts eines Grundstücks oder der Entschädigung für ein Grundstück oder ein Recht an einem Grundstück auf Grund anderer gesetzlicher Vorschriften zuständigen Behörden,

3. der Eigentümer, ihnen gleichstehender Berechtigter, Inhaber anderer Rechte am Grundstück und Pflichtteilsberechtigte, für deren Pflichtteil der Wert des Grundstücks von Bedeutung ist, oder

4. der Gerichte und Justizbehörden.

Unberührt bleiben Antragsberechtigungen nach anderen Rechtsvorschriften. Der Gutachterausschuss kann außer über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust auch Gutachten über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile erstatten. Die Gutachten haben keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist. Eine Abschrift des Gutachtens ist dem Eigentümer zu übersenden.“

64. In § 201a Satz 2 wird die Angabe „§ 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3, § 175 Absatz 2 Satz 2 und § 176 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3“ durch die Angabe „§ 1 Absatz 7a, § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3, § 58a, § 175 Absatz 2 Satz 2 und § 176 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3“ ersetzt.

65. § 205 Absatz 7 Satz 2 wird durch den folgenden Satz ersetzt:

„Die von den Gemeinden fristgemäß vorgebrachten Anregungen sind zu prüfen; § 4a Absatz 5 Satz 3 ist entsprechend anzuwenden.“

66. Nach § 208 wird der folgende § 208a eingefügt:

„§ 208a

Erkundigungen

Die Gemeinde kann zum Zweck der Prüfung, ob ein Vorkaufsrecht nach § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 9 besteht, Erkundigungen bei den in § 5 Absatz 5 Satz 1 des Waffengesetzes vom 11. Oktober 2002 (BGBl. I S. 3970, 4592; 2003 I S. 1957), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. Juli 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 171) geändert worden ist, genannten Behörden einholen.“

67. § 209 wird wie folgt geändert:

a) Die Überschrift wird durch die folgende Überschrift ersetzt:

„§ 209

Vorarbeiten auf Grundstücken; Betreten von Grundstücken und Gebäuden“.

b) Nach Absatz 2 wird der folgende Absatz 3 eingefügt:

„(3) Liegen auf einem Grundstück die Voraussetzungen von § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 8 vor, haben Eigentümer, Besitzer und andere Nutzungsberechtigte darüber hinaus zu dulden, dass Beauftragte der zuständigen Behörde das

Grundstück, darauf befindliche Gebäude sowie den Wohnraum oder die Unterkunft zum Zwecke der Sachverhaltsaufklärung betreten, wenn dies erforderlich ist für die Entscheidung über

1. die Ausübung eines Vorkaufsrechts nach § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 8 oder

2. die Anordnung eines Modernisierungs- und Instandsetzungsgebots nach § 177 oder

3. die Anordnung eines Rückbau- und Entsiegelungsgebots nach § 179.

Das Grundrecht auf Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13 Absatz 1 des Grundgesetzes) wird insoweit eingeschränkt.“

68. Nach § 212a Absatz 2 wird der folgende Absatz 3 eingefügt:

„(3) Weist ein Grundstück die Voraussetzungen von § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 8 auf, haben Widerspruch und Anfechtungsklage gegen die Anordnung eines Modernisierungs- und Instandsetzungsgebots nach § 177 oder gegen ein Rückbau- und Entsiegelungsgebot nach § 179 durch die Gemeinde keine aufschiebende Wirkung.“

69. § 213 Absatz 2 wird durch den folgenden Absatz 2 ersetzt:

„(2) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. ohne Genehmigung nach § 22 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5 einen dort genannten Raum als Nebenwohnung nutzt;

2. einer nach § 28b bestehenden Mitteilungspflicht nicht nachkommt.“

70. § 214 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 Satz 1 wird wie folgt geändert:

aa) Nummer 2 wird durch die folgende Nummer 2 ersetzt:

„2. die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Absatz 1, § 4 Absatz 2, § 4a Absatz 3 und Absatz 4 Satz 2, nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 und 2, auch in Verbindung mit § 13a Absatz 2 Nummer 1, § 22 Absatz 9 Satz 2, § 34 Absatz 6 Satz 1 oder § 35 Absatz 6 Satz 5 verletzt worden sind; dabei ist unbeachtlich, wenn

a) bei Anwendung der Vorschriften einzelne Personen, Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange nicht beteiligt worden sind, die entsprechenden Belange jedoch unerheblich waren oder in der Entscheidung berücksichtigt worden sind,

b) einzelne Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, gefehlt haben,

c) der Hinweis nach § 3 Absatz 1 Satz 4 Nummer 3, auch in Verbindung mit § 13 Absatz 2 Satz 2 und § 13a Absatz 2 Nummer 1, gefehlt hat,

d) (weggefallen)

e) bei Anwendung des § 3 Absatz 1 Satz 5 der Inhalt der Bekanntmachung zwar in das Internet eingestellt wurde, aber die Bekanntmachung und die nach § 3 Absatz 1 Satz 1 zu veröffentlichenden Unterlagen nicht über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht wurden,

f) bei Anwendung des § 13 Absatz 3 Satz 2 die Angabe darüber, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, unterlassen wurde oder

g) bei Anwendung des § 13, auch in Verbindung mit § 13a Absatz 2 Nummer 1, die Voraussetzungen für die Durchführung der Beteiligung nach diesen Vorschriften verkannt worden sind;“.

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

cc) Nummer 4 wird durch die folgende Nummer 4 ersetzt:

„4. ein Beschluss der Gemeinde über den Flächennutzungsplan oder die Satzung nicht gefasst, eine Genehmigung nicht erteilt oder der mit der Veröffentlichung nach § 6a Absatz 1 Satz 2 oder nach § 10a Absatz 1 Satz 2 verfolgte Hinweiszweck nicht erreicht worden ist; dabei ist unbeachtlich, wenn bei Anwendung des § 6a Absatz 1 oder des § 10a Absatz 1 der Flächennutzungsplan oder die Satzung zwar im Internet veröffentlicht, aber nicht über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht wurde.“

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

71. Nach § 216a Absatz 4 wird der folgende Absatz 5 eingefügt:

„(5) Die Absätze 1 bis 4 gelten entsprechend, wenn sich ein Bebauungsplan mit Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa oder dd, die von der Sportanlagenlärmschutzverordnung oder der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft abweichen, als unwirksam erweist, nachdem ein Wohnbauvorhaben entsprechend diesen abweichenden Festsetzungen verwirklicht wurde.“

72. § 233 wird wie folgt geändert:

a) Die Überschrift wird durch die folgende Überschrift ersetzt:

„§ 233

Allgemeine Überleitungsvorschriften für die Bauleitplanung, das Vorkaufsrecht und Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“.

b) Nach Absatz 3 werden die folgenden Absätze 4 bis 6 eingefügt:

„(4) Für das Vorkaufsrecht sind die jeweils zur Zeit des Verkaufsfalls geltenden städtebaurechtlichen Vorschriften anzuwenden.

(5) Auf städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, für die vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften der Beginn der vorbereitenden Untersuchungen oder der Voruntersu-

chungen beschlossen worden ist, sind abweichend von Absatz 1 die Vorschriften dieses Gesetzes anzuwenden; abgeschlossene Verfahrensschritte bleiben unberührt.

(6) Soweit die §§ 233 bis 238 nach dem …. (einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 15) notwendige Überleitungsregeln nicht mehr enthalten, finden die §§ 234 bis 245 in ihrer vor dem … (einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 15) geltenden Fassung soweit erforderlich weiterhin Anwendung.“

73. Die §§ 234 bis 239 werden durch die folgenden §§ 234 bis 239 ersetzt:

„§ 234

Überleitungsvorschriften zu Anlagen zur Kinderbetreuung und zu bestimmten Nebenanlagen

(1) Die Regelungen zur Zulässigkeit von Anlagen zur Kinderbetreuung sowie von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen in § 3 Absatz 2 Nummer 2 und § 14 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der ab dem 20. September 2013 geltenden Fassung gelten vorbehaltlich des Satzes 2 und des Absatzes 2 auch für Bebauungspläne, die auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung in einer Fassung vor dem 20. September 2013 in Kraft getreten sind. Satz 1 gilt nicht in Bezug auf Anlagen zur Kinderbetreuung, wenn vor dem 20. September 2013 die ausnahmsweise Zulässigkeit dieser Anlagen nach § 3 Absatz 3 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung in der vom 27. Januar 1990 bis zum 20. September 2013 geltenden Fassung durch Festsetzungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 1, Absatz 8 und 9 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen worden ist.

(2) Die Regelung des § 14 Absatz 1a der Baunutzungsverordnung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdiensten dienen, gelten vorbehaltlich des Satzes 2 auch für Bebauungspläne, die auf Grundlage der Baunutzungsverordnung in einer Fassung vor dem 23. Juni 2021 in Kraft getreten sind. Satz 1 gilt nicht, wenn vor dem 23. Juni 2021 die Zulässigkeit fernmeldetechnischer Nebenanlagen nach § 14 Absatz 2 Satz 2 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen worden ist. Die Zulässigkeit nach § 14 Absatz 1a der Baunutzungsverordnung in Verbindung mit Satz 1 kann durch Änderung der Bebauungspläne nach Maßgabe der Vorschriften der Baunutzungsverordnung eingeschränkt oder ausgeschlossen werden; hierauf sind die Vorschriften dieses Gesetzbuchs über die Aufstellung der Bauleitpläne, einschließlich der §§ 14 bis 18, anzuwenden.

§ 235

Überleitungsvorschriften für bauliche Anlagen zur Tierhaltung im Außenbereich

(1) Darstellungen in Flächennutzungsplänen, die vor dem 20. September 2013 in Bezug auf bauliche Anlagen zur Tierhaltung im Sinne des § 35 Absatz 1 Nummer 4 die Rechtswirkungen des § 35 Absatz 3 Satz 3 erzielt haben, haben diese Rechtswirkungen auch in Bezug auf bauliche Anlagen zur Tierhaltung im Sinne der ab dem 20. September 2013 geltenden Fassung des § 35 Absatz 1 Nummer 4. Wenn ein Fortgelten der Rechtswirkungen nach Satz 1 der ursprünglichen planerischen Zielsetzung widerspricht, stellt die Gemeinde dies in einem Beschluss fest, der ortsüblich bekannt zu machen ist. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses gelten die entsprechenden Darstellungen als aufgehoben; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

(2) Soweit bei einer Zulässigkeitsentscheidung über Anlagen zur Tierhaltung § 35 Absatz 1 Nummer 4 in seiner bis zum Ablauf des 20. September 2013 geltenden Fassung anzuwenden war, ist die Änderung der danach errichteten baulichen Anlage zur Tierhaltung ebenfalls unter den Voraussetzungen des § 35 Absatz 1 Nummer 4 in seiner bis zum Ablauf des 20. September 2013 geltenden Fassung zulässig, wenn

1. es sich ausschließlich um eine Änderung zur Umsetzung eines Betriebs- und Umbaukonzepts zur Umstellung der vorhandenen Haltungseinrichtungen auf Haltungseinrichtungen zum Halten von Jungsauen und Sauen, das den Anforderungen des § 30 Absatz 2 und 2a der Tierschutz-Nutztierhaltungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 2006 (BGBl. I S. 2043), die zuletzt durch Artikel 1a der Verordnung vom 29. Januar 2021 (BGBl. I S. 146) geändert worden ist, jeweils in Verbindung mit § 24 Absatz 2 der Tierschutz-Nutztierhaltungsverordnung, genügt, oder eines Betriebs- und Umbaukonzepts zur Umstellung der vorhandenen Abferkelbuchten auf Abferkelbuchten zum Halten von Jungsauen und Sauen, das den Anforderungen des § 24 Absatz 3 Satz 3 und Absatz 4 sowie § 30 Absatz 2b der Tierschutz-Nutztierhaltungsverordnung genügt, handelt sowie

2. die Anzahl der Tierplätze nicht erhöht und die Tierart im Sinne der Nummer 7.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung nicht geändert wird.

(3) Soweit bei einer Zulassungsentscheidung über Anlagen zur Tierhaltung § 35 Absatz 1 Nummer 4 in seiner bis zum Ablauf des 20. September 2013 geltenden Fassung anzuwenden war, ist die Änderung der danach errichteten baulichen Anlage zur Tierhaltung ebenfalls unter den Voraussetzungen des § 35 Absatz 1 Nummer 4 in seiner bis zum Ablauf des 20. September 2013 geltenden Fassung zulässig, wenn

1. es sich ausschließlich um eine Änderung handelt, durch die die Haltungsbedingungen über die gesetzlichen Anforderungen hinaus verbessert werden und

2. durch die Änderung die Grundfläche und die Höhe der baulichen Anlage zur Tierhaltung nur insoweit vergrößert wird, als dies unter Beibehaltung der vor dem Umbau zulässigen Höchsttierzahl für die Verbesserung der Haltungsbedingungen erforderlich ist.

Die bei einer Änderung der Tierart zulässige Höchsttierzahl bestimmt sich durch die Umrechnung über Großvieheinheiten im Sinne des Anhangs A der technischen Regel VDI 3894 Blatt 1 Ausgabe September 2011, die bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen ist. Satz 1 gilt entsprechend für den Rückbau einer vorhandenen baulichen Anlage zur Tierhaltung und die Errichtung eines gleichartigen Ersatzbaus, wenn

1. hierdurch keine stärkere Belastung des Außenbereichs zu erwarten ist als im Fall der Änderung, insbesondere wenn auch die Bodenversiegelung durch die zurückzubauende Anlage beseitigt wird,

2. der Standort des Ersatzbaus im räumlichen Zusammenhang mit dem Standort der zurückzubauenden Anlage steht und

3. die Errichtung des Ersatzbaus mit nachbarlichen Interessen vereinbar ist.

Für Änderungen an baulichen Anlagen zur Tierhaltung, auf deren Zulassungsentscheidung dieses Gesetz in seiner ab dem 20. September 2013 geltenden Fassung anzuwenden war, soll eine Befreiung nach § 31 Absatz 2 erteilt werden, wenn das Änderungsvorhaben die Voraussetzung von Satz 1 erfüllt. Satz 4 gilt entsprechend.

(4) Absatz 2 und 3 gelten auch für bauliche Anlagen zur Tierhaltung im Außenbereich nach § 35, die dem Anwendungsbereich des § 35 Absatz 1 Nummer 1 nicht oder nicht mehr unterfallen und deren Zulassungsentscheidung vor dem 20. September 2013 getroffen worden ist.

§ 236

Überleitungsvorschriften für Windenergieanlagen

(1) Die Rechtswirkungen eines Raumordnungs- oder Flächennutzungsplans gemäß § 35 Absatz 3 Satz 3 in der bis zum 1. Februar 2023 geltenden Fassung für Vorhaben nach § 35 Absatz 1 Nummer 5, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Windenergie dienen, gelten vorbehaltlich des § 249 Absatz 5 Satz 2 fort, wenn der Plan bis zum 1. Februar 2024 wirksam geworden ist. Sie entfallen, soweit für den Geltungsbereich des Plans das Erreichen des Flächenbeitragswerts oder eines daraus abgeleiteten Teilflächenziels gemäß § 5 Absatz 1 oder Absatz 2 des Windenergieflächenbedarfsgesetzes festgestellt wird, spätestens aber mit Ablauf des Stichtags für den Flächenbeitragswert nach Spalte 1 der Anlage des Windenergieflächenbedarfsgesetzes. Der Plan gilt im Übrigen fort, wenn nicht im Einzelfall die Grundzüge der Planung berührt werden. Die Möglichkeit des Planungsträgers, den Plan zu ändern, zu ergänzen oder aufzuheben, bleibt unberührt. Werden in einem Raumordnungsplan oder Flächennutzungsplan zusätzliche Flächen für die Nutzung von Windenergie ausgewiesen, kann die Abwägung auf die Belange beschränkt werden, die durch die Ausweisung der zusätzlichen Flächen berührt werden. Dabei kann von dem Planungskonzept, das der Abwägung über bereits ausgewiesene Flächen zu Grunde gelegt wurde, abgewichen werden, sofern die Grundzüge der Planung erhalten werden. Von der Wahrung der Grundzüge der bisherigen Planung ist regelmäßig auszugehen, wenn Flächen im Umfang von nicht mehr als 25 Prozent der schon bislang ausgewiesenen Flächen zusätzlich ausgewiesen werden. § 249 Absatz 6 bleibt unberührt.

(2) § 15 Absatz 3 ist entsprechend anzuwenden, wenn die Gemeinde beschlossen hat, einen Flächennutzungsplan aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen, um den Flächenbeitragswert im Sinne des § 3 Absatz 1 des Windenergieflächenbedarfsgesetzes oder ein daraus abgeleitetes Teilflächenziel zu erreichen. Die Entscheidung kann längstens bis zum Ablauf des Stichtags für den Flächenbeitragswert nach Spalte 1 der Anlage des Windenergieflächenbedarfsgesetzes ausgesetzt werden.

(3) Die in Absatz 1 Satz 1 genannten Rechtswirkungen gemäß § 35 Absatz 3 Satz 3 können Vorhaben im Sinne des § 16b Absatz 1 und 2 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist, nicht entgegengehalten werden, es sei denn, die Grundzüge der Planung werden berührt. Dies gilt nicht, wenn das Vorhaben in einem Natura 2000-Gebiet im Sinne des § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist, oder in einem Naturschutzgebiet im Sinne des § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes verwirklicht werden soll.

(4) Die in Absatz 1 Satz 1 genannten Rechtswirkungen können Vorhaben nach § 35 Absatz 1 Nummer 5, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Windenergie dienen, nicht entgegengehalten werden, wenn für den Standort des Vorhabens in einem Planentwurf eine Ausweisung für Vorhaben nach § 35 Absatz 1 Nummer 5, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Windenergie dienen, vorgesehen ist, für den Planentwurf bereits eine Beteiligung nach § 3 Absatz 1, § 4 Absatz 2 und

§ 4a Absatz 3 dieses Gesetzes oder § 9 Absatz 2 und 3 des Raumordnungsgesetzes durchgeführt wurde und anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Ausweisungen entspricht. In Fällen des § 4a Absatz 3 Satz 1 dieses Gesetzes oder des § 9 Absatz 3 Satz 1 des Raumordnungsgesetzes kann ein Vorhaben unter den Voraussetzungen des Satzes 1 vor Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zugelassen werden, wenn sich die vorgenommene Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs nicht auf das Vorhaben auswirkt.

(5) Plant eine Gemeinde, die nicht zuständige Planungsträgerin nach § 249 Absatz 5 in Verbindung mit § 3 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 des Windenergieflächenbedarfsgesetzes ist, vor dem in Absatz 1 Satz 2 genannten Zeitpunkt ein Windenergiegebiet gemäß § 2 Nummer 1 des Windenergieflächenbedarfsgesetzes auszuweisen, das mit einem Ziel der Raumordnung nicht vereinbar ist, soll ihrem Antrag auf Abweichung von diesem Ziel abweichend von § 6 Absatz 2 des Raumordnungsgesetzes stattgegeben werden, wenn der Raumordnungsplan an der von der Gemeinde für Windenergie geplanten Stelle kein Gebiet für mit der Windenergie unvereinbare Nutzungen oder Funktionen festlegt.

§ 237

Überleitungsvorschriften für die Erschließung

(1) Für vorhandene Erschließungsanlagen, für die eine Beitragspflicht auf Grund der bis zum 29. Juni 1961 geltenden Vorschriften nicht entstehen konnte, kann auch nach diesem Gesetzbuch kein Beitrag erhoben werden.

(2) Für Erschließungsanlagen oder Teile von Erschließungsanlagen in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrags genannten Gebiet, die vor dem Wirksamwerden des Beitritts bereits hergestellt worden sind, kann nach diesem Gesetz ein Erschließungsbeitrag nicht erhoben werden. Bereits hergestellte Erschließungsanlagen oder Teile von Erschließungsanlagen sind die einem technischen Ausbauprogramm oder den örtlichen Ausbaugepflogenheiten entsprechend fertiggestellten Erschließungsanlagen oder Teile von Erschließungsanlagen. Leistungen, die Beitragspflichtige für die Herstellung von Erschließungsanlagen oder Teilen von Erschließungsanlagen erbracht haben, sind auf den Erschließungsbeitrag anzurechnen. Die Landesregierungen werden ermächtigt, bei Bedarf Überleitungsregelungen durch Rechtsverordnung zu treffen.

§ 238

Überleitungsvorschriften für Gebiete mit Fremdenverkehrsfunktionen sowie für Sanierungs- und Erhaltungssatzungen

(1) Bebauungspläne oder Satzungen mit Regelungen nach § 22 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 und 4 finden keine Anwendung, wenn die Regelung nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs vor dem 13. Mai 2017 getroffen worden ist. Bebauungspläne oder Satzungen mit Regelungen nach § 22 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5 finden keine Anwendung, wenn die Nutzung als Nebenwohnung vor dem 13. Mai 2017 aufgenommen worden ist.

(2) Sanierungssatzungen, die vor dem 1. Januar 2007 bekannt gemacht worden sind, sind spätestens bis zum 31. Dezember 2021 mit den Rechtswirkungen des § 162 Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 aufzuheben, es sei denn, es ist entsprechend § 142 Absatz 3 Satz 3 oder 4 eine andere Frist für die Durchführung der Sanierung festgelegt worden.

(3) § 172 in der ab dem 1. Januar 1998 geltenden Fassung ist auch auf Satzungen, die vor dem 1. Januar 1998 ortsüblich bekannt gemacht worden sind, anzuwenden.

(4) Auflagen und vertragliche Regelungen in Bezug auf Genehmigungen nach § 172 Absatz 4 Satz 3, die dem Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Sinne von § 172 Absatz 4 Satz 1 dienen, und die vor dem [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes] bestandskräftig geworden sind, bleiben unberührt.

§ 239

Überleitungsvorschriften aus Anlass des Gesetzes zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts

(1) Abweichend von § 233 Absatz 1 gilt § 4b Absatz 2 ab dem [1. Juli 2027] entsprechend für Bauleitplanverfahren, die vor dem … [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 15] förmlich eingeleitet worden sind.

(2) § 34 Absatz 2 findet auf Baugebiete nach den §§ 5a und 6a der Baunutzungsverordnung bis zum 30. Juni 2027 keine Anwendung.

(3) Rechtsverordnungen von Landesregierungen, die unter Anwendung von § 250 Absatz 1 Satz 6 in der bis zum … [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 15] geltenden Fassung erlassen worden sind, gelten auch nach Inkrafttreten von § 250 in der Fassung vom … [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 15] bis zu dem in der jeweiligen Rechtsverordnung festgesetzten Zeitpunkt ihres Außerkrafttretens fort.“

74. Die §§ 242 bis 245f werden gestrichen.

75. § 246 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 2 Satz 3 wird die Angabe „§ 10 Absatz 3“ gestrichen und die Angabe „§ 162 Absatz 2 Satz 2 bis 4“ durch die Angabe „§ 162 Absatz 2 Satz 2 und 3“ ersetzt.

b) Absatz 6 wird durch den folgenden Absatz 6 ersetzt:

„(6) Die Länder können bestimmen, dass Vorhaben zum Bau von Betriebsanlagen für Straßenbahnen im Sinne des Personenbeförderungsgesetzes bereits dann von überörtlicher Bedeutung im Sinne des § 38 sind, wenn die voraussichtliche Straßenbahnstrecke eine Gesamtlänge von mindestens 20 Kilometern haben soll und die Gemeinde sich einverstanden erklärt.“

c) Absatz 7 wird gestrichen.

d) Absatz 10 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 wird die Angabe „kann in Gewerbegebieten“ durch die Angabe „soll in Gewerbegebieten“ ersetzt.

bb) Nach Satz 2 wird der folgende Satz eingefügt:

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

e) Absatz 11 Satz 1 und Satz 2 wird durch den folgenden Satz ersetzt:

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

76. § 246a wird durch den folgenden § 246a ersetzt:

„§ 246a

Sonderregelungen für Vorhaben zur Versorgung mit Telekommunikationsdiensten

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

(2) In Verfahren zur Genehmigung von Vorhaben, die der Versorgung mit öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten dienen, gilt das Einvernehmen abweichend von § 36 Absatz 2 Satz 2 als erteilt, wenn es nicht innerhalb eines Monats verweigert wird und bei Antragstellung nachgewiesen wird, dass die Gemeinde mindestens zwei Monate vor der Antragstellung nach § 7a der Sechsundzwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu dem Vorhaben gehört worden ist.“

77. § 246b wird gestrichen.

78. § 246c wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 2 Nummer 4 wird die Angabe „§ 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1“ durch die Angabe „§ 6a Absatz 2 und § 10a Absatz 2“ ersetzt.

b) In Absatz 6 wird die Angabe „§ 3 Absatz 2“ durch die Angabe „§ 3 Absatz 1“ ersetzt.

79. § 246d wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Satz 2 wird die Angabe „§ 245a Absatz 5 Satz 1 oder 2“ durch die Angabe „§ 235 Absatz 2, auch in Verbindung mit § 235 Absatz 4,“ ersetzt.

b) In Absatz 2 wird die Angabe „bis zum 31. Dezember 2028“ gestrichen.

c) In Absatz 3 wird die Angabe „Bis zum 31. Dezember 2028 gilt § 35 Absatz 1 Nummer 6 Buchstabe b“ durch die Angabe „§ 35 Absatz 1 Nummer 6 Buchstabe b gilt“ ersetzt.

d) In Absatz 4 wird die Angabe „bis zum Ablauf des 31. Dezember 2028“ gestrichen.

e) Absatz 5 wird gestrichen.

80. § 246e Absatz 2 wird durch den folgenden Absatz 2 ersetzt:

„(2) Für die Zustimmung der Gemeinde nach Absatz 1 Satz 1 gilt § 36a entsprechend. Bei Vorhaben nach Absatz 1 Satz 1 in städtischen Ökosystemgebieten im Sinne der Verordnung (EU) 2024/1991 gelten Satzungen nach § 135e und § 135f entsprechend.“

81. In § 248 Satz 2 wird nach der Angabe „Außenwandflächen“ die Angabe „sowie für das Aufstellen von untergeordneten Luftwärmepumpen vor Außenwänden auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen“ eingefügt.

82. § 249c Absatz 3 wird wie folgt geändert:

a) In den Sätzen 1 und 2 wird jeweils die Angabe „§ 2 Absatz 4“ durch die Angabe „§ 2a Absätze 1 bis 3“ ersetzt.

b) In Satz 3 wird die Angabe „Anlage 3“ durch die Angabe „Anlage 4“ ersetzt.

83. Die Anlage 1 wird durch die folgenden Anlagen 1 und 2 ersetzt:

„Anlage 1

(zu § 2a Absatz 2 und § 4c)

1. Festlegung des Untersuchungsrahmens

Für die Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichts nach § 2a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 und Absatz 2 legt die Gemeinde nach einem strukturierten Prozess mit den nach § 4 Absatz 1 Satz 1 zu beteiligenden Stellen wie folgt fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist:

a) Der Umweltbericht enthält die Angaben, die unter Berücksichtigung von gegenwärtigem Wissensstand, der Gemeinde bekannten Äußerungen der Öffentlichkeit, allgemein anerkannten Prüfmethoden, Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans sowie dessen Stellung im Entscheidungsprozess mit zumutbarem Aufwand ermittelt werden können.

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

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

d) Vorhandene Umweltgutachten und Umweltdaten, die zum Zeitpunkt des Beschlusses über den Bebauungsplan nicht älter als fünf Jahre sind, sind zu verwenden, es sei denn, es liegen konkrete Anhaltspunkte für eine erhebliche Veränderung der Rahmenbedingungen vor. Ältere Daten können verwendet werden, soweit sie weiterhin aktuell erscheinen oder plausibilisiert wurden.

2. Allgemeine Bestandteile des Umweltberichts

Der Umweltbericht hat nach Maßgabe der Nummer 1 folgende Bestandteile:

a) Eine Einleitung mit folgenden Angaben:

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

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

b) eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 ermittelt wurden; hierzu gehören folgende Angaben:

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

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

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

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

ee) eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Satz 3 Nummer 5; zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen können die vorhandenen Ergebnisse anderer rechtlich vorgeschriebener Prüfungen genutzt werden; soweit angemessen, sollte diese Beschreibung Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle erfassen;

c) zusätzliche Angaben:

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

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

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

Anlage 2

(zu § 2a Absatz 3)

In den Fällen des § 2a Absatz 3 gilt für die Umweltprüfung und den Umweltbericht ergänzend zu Anlage 1 folgendes:

1. Die Prognose nach Anlage 1 Nummer 2 Buchstabe b Doppelbuchstabe bb enthält, soweit möglich, eine Beschreibung der möglichen erheblichen direkten und etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben während der Bau- und Betriebsphase infolge

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

b) des Energiebedarfs und Energieverbrauchs sowie der Nutzung von Rohstoffen,

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

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

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

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

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

h) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,

i) der eingesetzten Techniken und Stoffe.

2. Dem Bericht ist zusätzlich eine Referenzliste der Quellen beizufügen, die für die enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.“

84. Die bisherige Anlage 2 wird zu Anlage 3 und wie folgt geändert:

a) Die Bezeichnung „Anlage 2“ wird durch die Bezeichnung „Anlage 3“ersetzt.

b) In der Angabe vor der Nummer 1 wird die Angabe „Anlage 2“ durch die Angabe „Anlage 3“ ersetzt.

c) Nach Nummer 2.6.4 werden die folgenden Nummern 2.6.5 und 2.6.6 eingefügt:

„2.6.5 Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes,

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

d) Die bisherigen Nummern 2.6.5 bis 2.6.9 werden zu den Nummern 2.6.7 bis 2.6.11.

85. Die bisherige Anlage 3 wird zu Anlage 4 und wie folgt geändert:

a) Die Bezeichnung „Anlage 3“ wird durch die Bezeichnung „Anlage 4“ ersetzt.

b) In der Angabe vor Nummer I. wird die Angabe „Anlage 3“ durch die Angabe „Anlage 4“ ersetzt.

c) Nummer I.1 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 wird die Angabe „§ 1a Absatz 4“ durch die Angabe „§ 2a Absatz 4“ und die Angabe „§ 2 Absatz 4“ durch die Angabe „§ 2a Absatz 2 und 3“ ersetzt.

bb) In Satz 2 wird die Angabe „Anlage 1 Nummer 2 Buchstabe a“ durch die Angabe „Anlage 1 Nummer 2 Buchstabe b Doppelbuchstabe aa“ ersetzt.

d) In Nummer I.3 Buchstabe b wird die Angabe „Anlage 1 Nummer 2 Buchstabe b“ durch die Angabe „Anlage 1 Nummer 2 Buchstabe b Doppelbuchstabe bb, auch in Verbindung mit Anlage 2 Nummer 1“ ersetzt.

e) In Nummer II. Satz 3 Buchstabe a wird die Angabe „Anlage 1 Nummer 2 Buchstabe c und d“ durch die Angabe „Anlage 1 Nummer 2 Buchstabe b Doppelbuchstaben cc und dd“ ersetzt.

Artikel 2

Änderung der Baunutzungsverordnung

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

1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:

a) Die Angabe zu § 2 wird durch die folgende Angabe ersetzt:

„§ 2 (weggefallen)“.

b) Nach der Angabe zu § 20 wird die folgende Angabe eingefügt:

„§ 20a Verkaufsflächenzahl, zulässige Verkaufsfläche“.

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

„§ 25h Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts“.

2. § 1 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

aa) Nummer 1 wird gestrichen.

bb) Die Nummern 2 bis 12 werden zu den Nummern 1 bis 11.

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

c) In den Absätzen 5 und 6 wird jeweils die Angabe „§§ 2 bis 9“ durch die Angabe „§§ 3 bis 9“ ersetzt.

d) In Absatz 7 wird in der Angabe vor Nummer 1 die Angabe „, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9 Absatz 3 des Baugesetzbuchs),“ gestrichen.

e) In Absatz 9 wird die Angabe „Wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, kann im Bebauungsplan“ durch die Angabe „Im Bebauungsplan kann“ ersetzt.

f) In Absatz 10 Satz 1 wird die Angabe „§§ 2 bis 9“ durch die Angabe „§§ 3 bis 9“ ersetzt.

3. § 2 wird gestrichen.

4. In § 3 Absatz 4 wird die Angabe „§§ 2, 4 bis 7“ durch die Angabe „§§ 4 bis 7“ ersetzt.

5. § 4a wird wie folgt geändert:

a) Absatz 3 wird wie folgt geändert:

aa) Nach Nummer 1 wird folgende Nummer 2 eingefügt:

„2. Musikclubs,“.

bb) Die bisherigen Nummern 2 und 3 werden zu den Nummern 3 und 4.

b) In Absatz 4 in der Angabe vor Nummer 1 wird die Angabe „, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9 Absatz 3 des Baugesetzbuchs),“ gestrichen.

6. § 5 Absatz 3 wird durch den folgenden Absatz 3 ersetzt:

„(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Musikclubs,

2. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 3.“

7. § 6 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

aa) Nach Nummer 3 wird die folgende Nummer 4 eingefügt:

„4. Musikclubs,“.

bb) Die bisherigen Nummern 4 bis 7 werden zu den Nummern 5 bis 8.

cc) Die bisherige Nummer 8 wird zu Nummer 9 und die Angabe „§ 4a Absatz 3 Nummer 2“ wird durch die Angabe „§ 4a Absatz 3 Nummer 3“ ersetzt.

b) In Absatz 3 wird die Angabe „§ 4a Absatz 3 Nummer 2“ durch die Angabe „§ 4a Absatz 3 Nummer 3“ und die Angabe „Absatz 2 Nummer 8“ durch die Angabe „Absatz 2 Nummer 9“ ersetzt.

8. § 6a Absatz 2 wird wie folgt geändert:

a) Nach Nummer 3 wird die folgende Nummer 4 eingefügt:

„4. Musikclubs,“.

b) Die bisherigen Nummern 4 und 5 werden zu den Nummern 5 und 6.

9. § 7 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird durch den folgenden Absatz 1 ersetzt:

„(1) Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Sie dienen auch dem Wohnen, soweit der Bebauungsplan dies festsetzt.“

b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

aa) Nach Nummer 2 wird die folgende Nummer 3 eingefügt:

„3. Musikclubs,“.

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

c) Absatz 3 wird wie folgt geändert:

aa) In Nummer 1 wird die Angabe „Absatz 2 Nummer 5“ durch die Angabe „Absatz 2 Nummer 6“ ersetzt.

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

d) In Absatz 4 in der Angabe vor Nummer 1 wird die Angabe „, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9 Absatz 3 des Baugesetzbuchs),“ gestrichen.

10. § 8 Absatz 2 Nummer 4 wird durch die folgenden Nummern 4 und 5 ersetzt:

„4. Anlagen für sportliche Zwecke,

5. Musikclubs.“.

11. § 9 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 3 wird wie folgt geändert:

aa) In Nummer 2 wird die Angabe „Zwecke.“ durch die Angabe „Zwecke,“ ersetzt.

bb) Nach Nummer 2 wird die folgende Nummer 3 eingefügt:

„3. Musikclubs.“

12. § 11 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 2 Satz 2 wird durch den folgenden Satz ersetzt:

„Als sonstige Sondergebiete kommen insbesondere in Betracht:

1. Gebiete für den Fremdenverkehr, wie Kurgebiete und Gebiete für die Fremdenbeherbergung, auch mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits,

2. Gebiete für Musikclubs,

3. Ladengebiete,

4. Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe,

5. Gebiete für Messen, Ausstellungen und Kongresse,

6. Hochschulgebiete, auch mit Wohnraum für Auszubildende und Studierende,

7. Klinikgebiete, auch mit Wohnraum für Mitarbeitende,

8. Hafengebiete,

9. Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Windenergie und solare Strahlungsenergie, dienen.“

b) Nach Absatz 2 wird der folgender Absatz 2a eingefügt:

„(2a) Abweichend von Absatz 1 können als Sondergebiete auch experimentelle Mischgebiete festgesetzt werden, die von den Baugebieten nach den §§ 3 bis 9 abweichen. Absatz 2 Satz 1 ist anzuwenden.“

c) Nach Absatz 3 Satz 4 wird der folgende Satz eingefügt:

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

13. § 12 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 2 wird die Angabe „Kleinsiedlungsgebieten,“ gestrichen.

b) In Absatz 3 Nummer 2 wird die Angabe „Kleinsiedlungsgebieten und“ gestrichen.

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

14. Die §§ 13 und 13a werden durch die folgenden §§ 13 und 13a ersetzt:

„§ 13

Gebäude und Räume für freie Berufe

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

§ 13a

Ferienwohnungen

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

15. § 14 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Satz 1 wird die Angabe „§§ 2 bis 13“ durch die Angabe „§§ 3 bis 13“ ersetzt.

b) Absatz 1a wird durch den folgenden § 1a ersetzt:

„(1a) In den Baugebieten nach den §§ 3 bis 11 sind Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdiensten dienen, und Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität dienen, zulässig; Absatz 1 Satz 4 gilt entsprechend. Dies gilt auch für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht Absatz 1 Satz 1 Anwendung findet.“

c) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 wird die Angabe „Elektrizität,“ gestrichen.

bb) Satz 2 wird gestrichen.

d) In Absatz 3 Satz 1 wird die Angabe „§§ 2 bis 13“ durch die Angabe „§§ 3 bis 13“ ersetzt.

e) In Absatz 4 Satz 1 wird nach der Angabe „§ 249a Absatz 4“ die Angabe „des Baugesetzbuchs“ eingefügt.

16. In § 15 Absatz 1 wird die Angabe „§§ 2 bis 14“ durch die Angabe „§§ 3 bis 14“ ersetzt.

17. § 16 Absatz 2 wird wie folgt geändert:

a) In Nummer 4 wird die Angabe „Anlagen.“ wird durch die Angabe „Anlagen,“ ersetzt.

b) Nach Nummer 4 wird die folgende Nummer 5 eingefügt:

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

18. § 17 wird durch den folgenden § 17 ersetzt:

„§ 17

Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

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

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

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

19. In § 19 wird nach Absatz 5 der folgende Absatz 6 eingefügt:

„(6) Die Gemeinde kann im Bebauungsplan festsetzen, dass die Grundflächen von baulichen Anlagen mit Grün- oder Retentionsdächern nur zu einem festgelegten Anteil auf die zulässige Grundfläche angerechnet werden. Als Gründächer gelten Dächer mit Intensiv- oder Extensivbegrünungen ab einer Substratschicht mit 10 Zentimeter Stärke. Als Retentionsgründächer gelten Gründächer nach Satz 1 mit einem Retentionsraum unterhalb des Gründachaufbaus, in dem sich mindestens 0,1 Kubikmeter Niederschlagswasser je Quadratmeter Grundfläche anstauen und gedrosselt wieder ableiten lässt. Die Gemeinde kann im Bebauungsplan von den Sätzen 2 und 3 abweichende, höhere Anforderungen für Grün- und Retentionsdächer festsetzen.“

20. § 20 Absatz 1 wird durch den folgenden Absatz 1 ersetzt:

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

ausschließlich der Unterbringung von Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung dienen, keine Vollgeschosse sind.“

21. Nach § 20 wird der folgende § 20a eingefügt:

„§ 20a

Verkaufsflächenzahl, zulässige Verkaufsfläche

(1) Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Absatz 3 zulässig sind. Eine Verkaufsflächenzahl kann auch für mehrere oder alle Grundstücke innerhalb eines Baugebiets festgesetzt werden.

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

22. Nach § 25g wird der folgende § 25h eingefügt:

„§ 25h

Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts

Ist der Entwurf eines Bauleitplans vor dem … [einfügen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 15 Satz 1] nach § 3 Absatz 2 des Baugesetzbuchs in der vor dem … [einfügen: Datum des Inkrafttreten nach Artikel 15 Satz 1] geltenden Fassung oder nach § 3 Absatz 1 des Planungssicherstellungsgesetzes im Internet veröffentlicht worden, so ist auf ihn diese Verordnung in der bis zum … [einfügen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 15 Satz 1] geltenden Fassung anzuwenden. Satz 1 gilt insbesondere auch für die Begriffsbestimmungen im Zweiten Abschnitt. Das Recht der Gemeinde, das Verfahren zur Aufstellung des Bauleitplans erneut einzuleiten, bleibt unberührt.“

Artikel 3

Änderung der Planzeichenverordnung

Die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. In § 1 Absatz 1 Satz 1 wird die Angabe „Karten“ durch die Angabe „Karten, auch in elektronischer Form,“ ersetzt.

2. Die Anlage wird wie folgt geändert:

   a) In Nummer 1.6 wird die Angabe „besonderen“ gestrichen.

b) Nach Nummer 2.8 werden die folgenden Nummern eingefügt:

„.

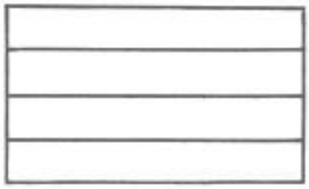
2.9.	Zulässige Verkaufsfläche		
	VKF mit Flächenangabe	z. B.	VKF 800 m²
2.10.	Verkaufsflächenzahl		
	Dezimalzahl in Ellipse	z. B.	0,3
	oder VKFZ mit Dezimalzahl	z. B.	VKFZ 0,3“.

c) Nummer 7 wird durch die folgende Nummer 7 ersetzt:

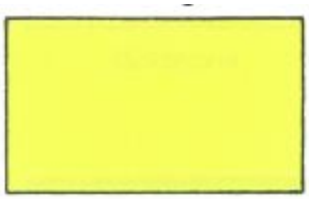
„7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Ablagerung, für Schmutzwasserbeseitigung sowie Flächen und bauliche Maßnahmen zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

(§ 5 Absatz 2 Nummer 2 Buchstabe b, Nummer 4 und Absatz 4, § 9 Absatz 1 Nummer 12, 14 und Absatz 6 BauGB)

schwarz/weiß



farbig



Gelb hell

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

Elektrizität

Schmutzwasser

Gas

Abfall

Fernwärme

Ablagerung

Wasser		Niederschlagswasser	
Erneuerbare Energien		Kraft-Wärme-Kopplung	

Die vorstehenden Zeichen können bei Bedarf durch Buchstaben ergänzt werden.

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

Artikel 4

Änderung des Raumordnungsgesetzes

Das Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:

   a) Die Angabe zu § 10 wird durch die folgende Angabe ersetzt:

   „§ 10 Inkrafttreten von Raumordnungsplänen“.

   b) Die Angabe zu § 18 wird durch die folgende Angabe ersetzt:

   „§ 18 Aufstellung und Inkrafttreten von Raumordnungsplänen des Bundes“.

   c) Nach der Angabe zu § 28 wird die folgende Angabe eingefügt:

   „§ 29 Sonderregelung für den regionalen Wohnraumbedarf“.

2. § 2 Absatz 2 wird wie folgt geändert:

   a) Nummer 2 wird wie folgt geändert:

   aa) Nach Satz 5 wird der folgende Satz eingefügt:

   „Die weitere Zerschneidung der freien Landschaft sowie von Wald- und Moorflächen ist so weit wie möglich zu vermeiden.“

   bb) Der neue Satz 8 wird gestrichen.

   b) Nummer 3 Satz 4 wird durch den folgenden Satz ersetzt:

   „Die Planung von Flächen für Wohnraum ist überörtlich zu koordinieren; dem dortigen Wohnraumbedarf ist Rechnung zu tragen.“

c) In Nummer 4 Satz 5 wird nach der Angabe „Energieversorgung“ die Angabe „, insbesondere für den Ausbau der erneuerbaren Energien und der Wasserstoffinfrastruktur,“ eingefügt.

d) Nummer 6 wird wie folgt geändert:

aa) Satz 4 wird gestrichen.

bb) Im neuen Satz 10 wird die Angabe „für den Ausbau der erneuerbaren Energien, für eine sparsame Energienutzung sowie“ gestrichen.

e) Nummer 7 wird durch die folgende Nummer 7 ersetzt:

„7. Siedlungsstrukturen, Freiraumstrukturen und Infrastrukturen der Daseinsvorsorge, insbesondere kritische Infrastrukturen, sind so zu gestalten, dass eine größtmögliche Resilienz gewährleistet ist. Dabei ist bei den Infrastrukturen auch die Erforderlichkeit von Redundanzen und möglichen Mehrfachnutzungen zu prüfen. Die Bewältigung der raumplanerischen Herausforderungen ist auf überörtlicher Ebene vorsorgend zu koordinieren. Es sind die räumlichen Voraussetzungen für Standorte und Infrastrukturen, die der Landes- und Bündnisverteidigung, dem Zivilschutz oder dem Katastrophenschutz dienen oder künftig dienen sollen, zu schaffen und zu sichern. Dies gilt auch für zivile Infrastrukturen von militärischem Interesse wie Verkehrswege und -anlagen sowie Anlagen und Leitungen der Energieversorgung und der Datenübertragung oder auch medizinische Einrichtungen einschließlich deren Anpassung an militärische Bedarfe.“

3. § 3 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Nummer 4 wird die Angabe „landesplanerische Stellungnahmen“ durch die Angabe „Stellungnahmen der Bundesraumordnung und der Landesplanungen“ ersetzt.

b) In Absatz 2 wird die Angabe „Nr. 1 bis 4“ gestrichen.

4. In § 5 Absatz 1 wird die Angabe „Mitteilung“ durch die Angabe „Inkrafttreten“ ersetzt.

5. § 6 Absatz 2 wird wie folgt geändert:

a) Nach Satz 1 werden die folgenden Sätze eingefügt:

„Vor der Stattgabe ist eine Umweltprüfung durchzuführen; § 8 gilt entsprechend. Werden die Grundzüge der Planung berührt, soll entgegen Satz 1 einem Antrag auf Abweichung stattgegeben werden, sofern der zugrunde liegende Raumordnungsplan geändert wird, die Grundzüge des in Aufstellung befindlichen Plans nicht berührt werden und der die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens nach § 9 Absatz 2 berücksichtigende Planentwurf den Verfahrensbeteiligten zur Kenntnis gegeben wurde.“

b) Der neue Satz 6 wird gestrichen.

6. § 7 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 2 Satz 1 wird die Angabe „gegeneinander und untereinander abzuwägen“ durch die Angabe „unter raumplanerischen Gesichtspunkten gegeneinander und untereinander abzuwägen; erheblichen Belangen der Verteidigung und des Zivilschutzes ist dabei besonderes Gewicht beizumessen“ ersetzt.

b) Nach Absatz 8 wird der folgende Absatz 9 eingefügt:

„(9) Bei der Erstellung von Raumordnungsplänen soll gemäß dem Beschluss 2017/37 des IT-Planungsrats vom 5. Oktober 2017 (BAnz AT 08.02.2018 B5) der Standard XPlanung verwendet werden.“

7. § 9 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) Satz 1 wird durch den folgenden Satz ersetzt:

„Die planaufstellende Stelle unterrichtet die in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen über die Absicht, einen Raumordnungsplan aufzustellen.“

bb) Nach Satz 3 wird der folgende Satz eingefügt:

„Bei Planungen und Maßnahmen der Verteidigung entscheidet das Bundesministerium der Verteidigung oder die von ihm bestimmte Stelle, bei Planungen und Maßnahmen des Zivilschutzes die dafür zuständige Stelle über die Geheimhaltung der Angaben nach Satz 2 und 3 gegenüber Dritten im weiteren Verlauf des Planaufstellungsverfahrens und bei der Veröffentlichung des Plans.“

b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 4 Nummer 2 wird die Angabe „übermittelt werden sollen“ durch die Angabe „in dem von der planaufstellenden Stelle vorgegebenen verkehrsüblichen Format zu übermitteln sind“ ersetzt.

bb) Satz 5 wird durch den folgenden Satz ersetzt:

„Die Veröffentlichung nach Satz 2, die Bekanntmachung nach Satz 3 und die Stellungnahmen nach Satz 4 sollen über ein zentrales Internetportal des Landes erfolgen.“

cc) Satz 6 wird gestrichen.

8. § 10 wird wie folgt geändert:

a) Die Überschrift wird durch die folgende Überschrift ersetzt:

„§ 10

Inkrafttreten von Raumordnungsplänen“.

b) Absatz 1 wird durch den folgenden Absatz 1 ersetzt:

„(1) Der Raumordnungsplan ist im Internet zu veröffentlichen; dies soll über ein zentrales Internetportal des Landes und im Standard XPlanung erfolgen. Die Internetadresse, unter der der Raumordnungsplan eingesehen werden kann, ist öffentlich bekannt zu machen. Wird der Raumordnungsplan nicht als Gesetz oder Rechtsverordnung verkündet, tritt er mit der Bekanntmachung nach Satz 2 in Kraft, und Satz 1 und 2 gelten auch für seine Genehmigung oder den Beschluss über ihn.“

c) Absatz 2 wird durch den folgenden Absatz 2 ersetzt:

„(2) Dem Raumordnungsplan ist eine Begründung und, wenn über die Annahme des Raumordnungsplans nicht durch Gesetz entschieden wird, eine Rechtsbehelfsbelehrung sowie im Falle einer durchgeführten Umweltprüfung die zusammenfassende Erklärung nach Absatz 3 beizufügen."

d) In Absatz 4 wird nach der Angabe „Informationen" die Angabe „und der Raumordnungsplan" eingefügt.

9. § 13 Absatz 5 Satz 1 wird durch den folgenden Satz 1 ersetzt:

„Die Raumordnungspläne sollen Festlegungen zu anzustrebenden und zu sichernden Raumstrukturen enthalten, insbesondere zu

1. der Siedlungsstruktur; hierzu können gehören

   a) Raumkategorien,

   b) Zentrale Orte, ihre Verflechtungsbereiche sowie Achsen,

   c) Siedlungsentwicklungen und besondere Gemeindefunktionen,

   d) Flächenbedarfe und Obergrenzen für einzelne Nutzungen im Siedlungsraum;

2. der Freiraumstruktur; hierzu können gehören

   a) großräumig übergreifende Freiraumverbünde,

   b) Freiräume zum Schutz von Natur und Landschaft sowie von natürlichen Ressourcen,

   c) Freiräume zur Gewährleistung eines natürlichen Klimaschutzes sowie zur Anpassung an den Klimawandel,

   d) Sanierung und Entwicklung von Raumfunktionen;

3. den Standorten und Trassen für Infrastruktur; hierzu können gehören

   a) Verkehrsinfrastrukturen,

   b) Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen,

   c) kritische Infrastrukturen,

   d) Infrastrukturen, die auch der Landes- und Bündnisverteidigung, dem Zivilschutz oder dem Katastrophenschutz dienen."

10. § 15 Absatz 3 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 6 wird die Angabe „erfolgen soll" durch die Angabe „in dem von der planaufstellenden Stelle vorgegebenen verkehrsüblichen Format erfolgen muss" ersetzt.

b) Satz 7 wird durch den folgenden Satz ersetzt:

„Die Veröffentlichung einschließlich der Verfahrensunterlagen nach Satz 2, die Bekanntmachung nach Satz 5 und die Stellungnahmen nach Satz 6 sollen über ein zentrales Internetportal des Landes erfolgen.“

c) Satz 8 wird gestrichen.

11. § 17 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 Satz 2 wird wie folgt geändert:

aa) In Nummer 3 wird die Angabe „Nutzungen sowie“ durch die Angabe „Nutzungen,“ ersetzt.

bb) Nach Nummer 3 wird die folgende Nummer 4 eingefügt:

„4. zu Belangen der Landes- und Bündnisverteidigung sowie“.

cc) Die bisherige Nummer 4 wird zu Nummer 5.

b) In Absatz 2 Satz 1 wird die Angabe „den Hochwasserschutz“ durch die Angabe „den Schutz vor Hochwasser- und Niedrigwasserereignissen und Dürren, für die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes“ ersetzt.

c) Absatz 3 Satz 1 wird wie folgt geändert:

aa) Die Angabe „Einvernehmen“ wird durch die Angabe „Benehmen“ ersetzt.

bb) Nach der Angabe „Raumordnungsplan“ wird die Angabe „als Rechtsverordnung“ eingefügt.

12. § 18 wird durch den folgenden § 18 ersetzt:

„§ 18

Aufstellung und Inkrafttreten von Raumordnungsplänen des Bundes

(1) Auf Raumordnungspläne des Bundes findet § 9 Absatz 2 Satz 3 mit der Maßgabe Anwendung, dass die öffentliche Bekanntmachung auf der Internetseite und im Verkündungsblatt der auslegenden Behörde erfolgt; § 9 Absatz 2 Satz 5 findet keine Anwendung. § 10 Absatz 1 und 2 findet mit der Maßgabe Anwendung, dass Raumordnungspläne des Bundes auf der Internetseite und im Verkündungsblatt der auslegenden Behörde veröffentlicht werden; das Erfordernis einer Rechtsbehelfsbelehrung nach § 10 Absatz 2 findet keine Anwendung.

(2) Auf Raumordnungspläne des Bundes nach § 17 Absatz 3 finden § 9 Absatz 1 und 4 sowie § 10 Absatz 3 und 4 keine Anwendung; § 9 Absatz 2 und 3 findet mit der Maßgabe Anwendung, dass die Beteiligung auf in ihren Belangen berührte öffentliche Stellen beschränkt werden kann.“

13. § 27 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 Satz 1 wird durch den folgenden Satz ersetzt:

„Verfahren zur Aufstellung von Raumordnungsplänen nach § 13 sowie Raumverträglichkeitsprüfungen nach § 15, die bis zum … [einsetzen: Datum des Tages vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes nach Artikel 15] förmlich eingeleitet wurden,

werden nach den bis zum … [einsetzen: Datum des Tages vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes nach Artikel 15] geltenden Raumordnungsgesetzen von Bund und Ländern abgeschlossen.“

b) In Absatz 3 wird die Angabe „28. September 2023“ durch die Angabe „…[einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes nach Artikel 15]“ ersetzt.

14. Nach § 28 wird der folgende § 29 eingefügt:

„§ 29

Sonderregelung für den regionalen Wohnraumbedarf

(1) In Regionen, die ein oder mehrere Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt nach § 201a Satz 3 und 4 des Baugesetzbuchs aufweisen, legen die Länder in ausreichendem Maße Vorranggebiete für den regionalen mittelfristigen Wohnraumbedarf fest. Sie führen damit innerhalb der Region einen raumverträglichen Ausgleich zwischen Gebieten mit Engpässen und Gebieten mit geeigneten Flächenpotenzialen für den Wohnraum herbei. Hierbei werden insbesondere berücksichtigt:

1. Innenentwicklungspotenziale auf der einen und geeignete Flächenreserven im städtebaulichen Außenbereich auf der anderen Seite,

2. Wohnbedarf und Flächenengpässe in verdichteten Stadtregionen auf der einen und geeignete Flächenpotenziale in anderen Gegenden der Region auf der anderen Seite,

3. raumverträgliche Ausgestaltung innerhalb der Region, auch durch Vorgabe von Höchst- und Mindestwerten und -dichten für die Ausweisung von Wohnraumflächen,

4. funktionale Zuordnung von Wohngebieten zu Gebieten, in denen Arbeitsplätze entstanden sind oder entstehen sollen,

5. Anbindung an Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs sowie an Standorte mit vorhandener Grundversorgung gemäß dem Zentrale-Orte-Konzept,

6. Gewährleistung der Eigenentwicklung der Gemeinden bei der Wohnraumversorgung ihrer Bevölkerung.

(2) Die Länder erfüllen die Pflicht nach Absatz 1, indem sie

1. selbst die Vorranggebiete in den Regionalplänen nach § 13 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 ausweisen oder

2. eine Ausweisung der Vorranggebiete durch von ihnen abweichende regionale oder kommunale Planungsträger und einen dort auf- und untereinander abgestimmten flächenmäßigen Ausgleich sicherstellen.

Das Saarland nimmt die Ausweisung in seinem landesweiten Raumordnungsplan vor. Die Stadtstaaten nehmen, soweit sie keinen Raumordnungsplan aufstellen, die Ausweisungen in ihren Flächennutzungsplänen vor.“

Artikel 5

Änderung des Bundesverfassungsschutzgesetzes

Das Bundesverfassungsschutzgesetz vom 20. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2954, 2970), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 7) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. In § 20 Absatz 1 Satz 1 Nummer 9 wird die Angabe „Sanktionsmaßnahmen.“ durch die Angabe „Sanktionsmaßnahmen,“ ersetzt.

2. Nach § 20 Absatz 1 Satz 1 Nummer 9 wird die folgende Nummer 10 eingefügt:

   „10. zur Durchführung der Prüfung eines Vorkaufsrechts nach § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 9 des Baugesetzbuchs.“

Artikel 6

Änderung des Umweltrechts-Rechtsbehelfsgesetzes

Das Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. August 2017 (BGBl. I S. 3290), das zuletzt durch Artikel 14b des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 405) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

§ 7 Absatz 3 Satz 2 wird gestrichen.

Artikel 7

Änderung des Bundes-Klimaanpassungsgesetzes

Das Bundes-Klimaanpassungsgesetz vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 393), wird wie folgt geändert:

Nach § 8 Absatz 5 wird der folgende Absatz 6 eingefügt:

„(6) Bei Planungen und Entscheidungen nach dem Raumordnungsgesetz oder dem Baugesetzbuch sowie bei Entscheidungen über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 Absatz 1 des Baugesetzbuchs richtet sich die Berücksichtigung des Ziels der Klimaanpassung allein nach den jeweiligen Vorschriften des Raumordnungsgesetzes oder des Baugesetzbuchs.“

Artikel 8

Änderung der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung

Die Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung vom 29. August 2002 (BGBl. I S. 3478), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 22. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 249) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

In § 7 Absatz 1 Satz 1 wird in der Angabe vor Nummer 1 vor der Angabe „Baunutzungsverordnung“ die Angabe „jeweils anwendbaren Fassung der“ eingefügt.

Artikel 9

Änderung der Verwaltungsgerichtsordnung

Die Verwaltungsgerichtsordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686), die zuletzt durch Artikel 31 des Gesetzes vom 8. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 319) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

Nach § 47 Absatz 5 wird der folgende Absatz 5a eingefügt:

„(5a) Ist offensichtlich, dass der festgestellte Mangel der Rechtsvorschrift in absehbarer Zeit behoben sein wird, kann das Gericht dem Antragsgegner durch Beschluss eine Frist zur Behebung setzen. Ein solcher Mangel kann insbesondere sein:

1. eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder

2. ein Mangel in der Abwägung bei der Aufstellung der Bauleitpläne.

Die Entscheidung nach § 47 Absatz 5 ergeht nach Fristablauf.“

Artikel 10

Änderung der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure

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

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

2. In Anlage 2 Nummer 2 und in Anlage 3 Nummer 2 wird jeweils die Angabe „öffentlichen Auslegung“ durch die Angabe „Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 2 des Baugesetzbuches“ ersetzt.

Artikel 11

Änderung des Wasserhaushaltsgesetzes

Das Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

In § 78 Absatz 3 Satz 3 wird die Angabe „§ 4 Absatz 2 Satz 6“ durch die Angabe „§ 4 Absatz 2 Satz 5“ ersetzt.

Artikel 12

Änderung des Windenergieflächenbedarfsgesetzes

Das Windenergieflächenbedarfsgesetz vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. In § 6 Absatz 1 Satz 3 Nummer 1 wird die Angabe „§ 2 Absatz 4“ durch die Angabe „§ 2a Absatz 1 bis 3“ ersetzt.

2. In § 6a Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und § 6b Absatz 3 Satz 6 wird jeweils die Angabe „§ 2 Absatz 4“ durch die Angabe „§ 2a Absatz 1 bis 3“ und die Angabe „§ 1a Absatz 4“ durch die Angabe „§ 2a Absatz 4“ ersetzt.

Artikel 13

Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes

Das Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 34 Absatz 3 Nummer 1 wird durch die folgende Nummer 1 ersetzt:

   „1. aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, insbesondere auch des Wohnungsbaus, notwendig ist und“.

2. § 45 Absatz 7 Nummer 5 wird durch die folgende Nummer 5 ersetzt:

   „5. aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, insbesondere auch des Wohnungsbaus.“

3. § 67 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 wird durch die folgende Nummer 1 ersetzt:

„1. dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art, insbesondere auch des Wohnungsbaus, notwendig ist oder“.

Artikel 14

Änderung des Investitionsvorranggesetzes

Das Investitionsvorranggesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997 (BGBl. I S. 1996), das zuletzt durch Artikel 588 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

In § 6 Satz 2 wird nach der Angabe „§ 28“ die Angabe „und § 28b“ eingefügt.

Artikel 15

Inkrafttreten

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

EU-Rechtsakte:

Verordnung (EU) 2024/1991 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. Juni 2024 über die Wiederherstellung der Natur und zur Änderung der Verordnung (EU) 2022/869 (ABl. L 2024/1991 vom 29.07.2024).

Begründung

A. Allgemeiner Teil

I. Zielsetzung und Notwendigkeit der Regelungen

Das Baugesetzbuch formt die kommunale Planungshoheit aus. Es reguliert einen Großteil der privaten und öffentlichen Bautätigkeit und stellt den zentralen rechtlichen Rahmen für die räumliche Entwicklung Deutschlands dar. Nach diesem Gesetz richten sich sowohl die Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen als auch die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben. Hinzu treten bodenpolitische Instrumente wie beispielsweise Vorkaufsrechte und Erhaltungssatzungen, die der Steuerung der Bodennutzung und der Sicherung städtebaulicher Ziele dienen. In ihrer Gesamtheit bilden die-se Regelungen gemeinsam mit den sie flankierenden Regelungen des Umweltrechts und der Landesbauordnungen der Länder ein differenziertes und bewährtes System, das je-doch angesichts veränderter Rahmenbedingungen einer Weiterentwicklung bedarf.

Insgesamt ist Ziel der Änderungen im Bauplanungsrecht, die Funktionsfähigkeit des Bauplanungsrechts zur Wahrung der verfassungsrechtlich geschützten kommunalen Planungshoheit der Gemeinden langfristig zu sichern und an die aktuellen Herausforderungen sowie die organisatorischen und technischen Rahmenbedingungen anzupassen. Eine funktionierende kommunale Planung stärkt das Vertrauen der Bürgerinnen und Bürger in die Demokratie.

Die Anforderungen an eine rechtssichere und transparente Durchführung planungsrechtlicher Verfahren haben in den vergangenen Jahrzehnten – trotz fortlaufender Bemühungen zur Verfahrensbeschleunigung und -vereinfachung – in der Praxis stetig zugenommen. Unter anderem ist dies auf die zunehmende Komplexität der abzuwägenden öffentlichen Belange nicht zuletzt des Umwelt- und Klimaschutzes zurückzuführen sowie auf die größeren Konflikte, die eine auf den Bestand und auf Umwandlung angelegte Bautätigkeit naturgemäß mit sich bringt.

Hinzu kommt, dass die Möglichkeiten der Digitalisierung bislang nicht durchgängig genutzt werden. Zwar wurden zuletzt mit dem Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften digitale Beteiligungs- und Verfahrenselemente eingeführt. In der Praxis sind die Abläufe jedoch, bedingt durch die seinerzeitige Beibehaltung analoger Elemente, durch Medienbrüche und fehlende digitale Schnittstellen gekennzeichnet. Dies erschwert eine zügige Bearbeitung und bindet zusätzliche Ressourcen.

Diese Rahmenbedingungen treffen auf eine Verwaltungspraxis insbesondere in den Kommunen, die durch begrenzte personelle Ressourcen geprägt ist, die sich auch angesichts der angespannten öffentlichen Haushalte, dem demografischen Wandel und dem Fachkräftemangel weiter verstärken dürfte.

Bürgerinnen und Bürger sowie Vorhabenträger erwarten zu Recht einen leistungsfähigen Staat, der notwendige planungsrechtliche Entscheidungen verlässlich, transparent und in angemessener Zeit trifft. Der Koalitionsvertrag von CDU, CSU und SPD für die 21. Legislaturperiode legt daher einen wesentlichen Schwerpunkt auf die Beschleunigung von Verwaltungsverfahren, insbesondere zur Planung und Genehmigung von überragend wichtigen Bauvorhaben des Wohnungsbaus, und enthält eine Vielzahl von Maßnahmen zur Erhöhung der Effizienz von Planungsprozessen. Soweit diese nicht bereits mit dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vorgezogen umgesetzt

wurden, erfolgt die Umsetzung dieser Vorgaben für den Bereich des Bauplanungsrechts in der vorliegenden Novelle. Weiterhin soll diesbezüglich auch der von Bund und Länder im November 2023 geschlossene Pakt für Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung umgesetzt werden (Koalitionsvertrag, Z. 2111 ff.).

Zugleich soll das Baugesetzbuch an bestehende Herausforderungen angepasst werden und so die Resilienz von Städten und Gemeinden stärken. Dies betrifft einerseits die veränderte Sicherheitslage, einschließlich der Sicherung der Energieversorgung, und zum anderen die Anpassung an vermehrte Hitzebelastung und zunehmende Überflutungsrisiken infolge von Starkniederschlags- bzw. Hochwasserereignissen. Alldem muss eine zukunftssichere Stadt- und Siedlungsentwicklung gerecht werden.

Weiterer Anpassungsbedarf ergibt sich aus der Verpflichtung aus dem europäischen Recht, den Anteil an Grünflächen und Baumüberschirmung in sogenannten städtischen Ökosystemgebieten zu erhalten und zu mehren (Artikel 8 der Verordnung (EU) 2024/1991). Hierfür soll den betroffenen Kommunen ein einfaches und flexibles Umsetzungsinstrumentarium zur Verfügung gestellt werden.

Zudem werden einzelne Instrumente des Besonderen Städtebaurechts in ihrer Wirksamkeit verbessert.

Weiter soll auch das Verfahren zur Aufstellung von Raumordnungsplänen vereinfacht und beschleunigt werden. Ferner steigen die Anforderungen an resiliente Raumstrukturen; hieran soll das Raumordnungsrecht angepasst werden.

Der vorliegende Gesetzentwurf setzt die Entscheidungen des Koalitionsausschusses vom 28. November 2025 zu dieser Novelle um und berücksichtigt die Regelungsaufträge der Föderalen Modernisierungsagenda, die am 4. Dezember 2025 vom Bundeskanzler sowie den Regierungschefinnen und Regierungschefs der Länder angenommen wurde. Weiterhin soll auch der von Bund und Ländern im November 2023 geschlossene Pakt für Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung für das Bauplanungsrecht aufgegriffen und in Bezug auf das Städtebaurecht abschließend umgesetzt werden (Koalitionsvertrag, Z. 2111 ff.)

II. Wesentlicher Inhalt des Entwurfs

In diesem Gesetzentwurf werden unterschiedliche Rechtsänderungen vorgeschlagen, um die vorgenannten Regelungsziele der Modernisierung von Städtebau- und Raumordnungsrecht umzusetzen. Besonders hervorzuheben sind die folgenden Neuregelungen im Städtebaurecht:

- Für einen Bebauungsplan, der ein Baugebiet ausweist, das zumindest auch dem Wohnen dient und der im Aufstellungsbeschluss als Bebauungsplan zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs bezeichnet wird, wird ein überragendes öffentliches Interesse für die vorgesehene Wohnbebauung und Nutzungen vorgesehen, die die Wohnbebauung ergänzen. Solche Nutzungen sind dann vorrangig in den jeweils durchzuführenden Abwägungen zu berücksichtigen. Im Naturschutzrecht soll der Wohnungsbau ausdrücklich als zwingender Grund des überwiegenden öffentlichen Interesses benannt werden.

- Die Umweltprüfung wird vereinfacht. Während die Anforderungen der Strategischen Umweltprüfung bei jeder Umweltprüfung anwendbar bleiben, sind die Anforderungen an eine Umweltverträglichkeitsprüfung künftig dann zu beachten, wenn es um planfeststellungsersetzende Bebauungspläne für UVP- oder UVP-vorprüfungspflichtige Vorhaben oder um Bebauungspläne für UVP- oder UVP-vorprüfungspflichtige Vorhaben nach Anlage 1 Nummer 18 UVPG geht. Das UVPG soll in einem

parallelen Gesetzgebungsverfahren diesbezüglich angepasst werden. Darüber hinaus soll die Bedeutung der Festlegung des Untersuchungsrahmens besonders hervorgehoben werden, um zu vermeiden, dass aus Sorge vor Verfahrensfehlern überobligatorische Prüfungen vorgenommen werden. Zudem werden die Schwellenwerte für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens erhöht.

- Das Bauleitplanverfahren wird gestrafft und vollständig digital ausgestaltet. Der Standard XPlanung wird unter Bezugnahme auf die verbindlichen Vorgaben des IT-Planungsrats bundesweit den Gemeinden vorgegeben.

- Mehrfachbeteiligungen werden reduziert, indem die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fakultativ gestellt wird und eine erneute Beteiligung nicht mehr bei jeder Änderung des Planentwurfs erforderlich ist. Zudem werden Fristen für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens aufgestellt. Die Gemeinden sollen künftig fortlaufend über den Verfahrensstand informieren.

- Es wird, soweit europarechtlich zulässig, eine materielle Präklusion – auch mit Wirkung für Rechtsbehelfe von Umweltvereinigungen – eingeführt.

- Der Flächennutzungsplan wird aufgewertet, indem durch ihn bestimmte Außenbereichsvorhaben mit einer Privilegierungswirkung ausgestattet werden können.

- Die Spielräume der Gemeinden bei Baugebietsausweisungen werden ausgeweitet. So soll im Interesse der Nutzungsmischung die Möglichkeit der Öffnung der Kerngebiete für das Wohnen eingeführt werden. Zudem wird eine besondere Form der Sondergebietsausweisung ermöglicht, womit in beschränktem Umfang ein experimentelles Gebietsfindungsrecht der Gemeinden eingeführt wird.

Darüber hinaus werden zahlreiche weitere Änderungen vorgenommen, die der Verfahrensbeschleunigung und -vereinfachung (z. B. erleichterte Umstellung von Bauleitplänen auf neue Fassung der Baunutzungsverordnung), einer Stärkung der Gemeinwohlorientierung (z. B. durch Stärkung der Vorkaufsrechte durch Erschwerung ihrer Umgehung durch sog. Share Deals) und durch Stärkung der Resilienz (z. B. Festsetzungsmöglichkeiten zur Klimaanpassung). Hinzu kommen weitere Änderungen der Baunutzungsverordnung (etwa zum Einzelhandel).

Auch das Raumordnungsgesetz wird modernisiert. Mit dem Ziel der Planungs- und Genehmigungsbeschleunigung sollen die Beteiligungsverfahren bei der Aufstellung von Raumordnungsplänen und bei der Raumverträglichkeitsprüfung weiter digitalisiert werden. Den gestiegenen Anforderungen an resiliente Raumstrukturen soll durch Ermächtigungsgrundlagen für einen Bundesraumordnungsplan zum Schutz vor Hoch- und Niedrigwasserereignissen und für einen Bundesraumordnungsplan zur Unterstützung der Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie durch einen neuen gesetzlichen Grundsatz der Raumordnung Rechnung getragen werden. Bei letzterem soll berücksichtigt werden, dass Risiken und Krisensituationen ganz unterschiedliche Auslöser – vom Klimawandel bis hin zu bewaffneten Konflikten – haben können. Schließlich sollen die Regelungen ein stärkeres Gewicht erfahren, die der Erfüllung der strategischen Aufgabe der Raumordnung dienen, in immer komplexer werdenden Gemengelagen konkurrierende Nutzungsansprüche an den Raum zu koordinieren und auszugleichen. In Ballungsräumen sollen die Gemeinden durch die Raumordnung aufgefordert werden, das dringend benötigte Wohnbauland zu schaffen.

III. Exekutiver Fußabdruck

Der Gesetzentwurf wurde u.a. auf der Grundlage von sieben Expertenworkshops zu jeweils verschiedenen Inhalten sowie ergänzenden Fachgesprächen mit Sachverständigen aus Rechtslehre und Anwendungspraxis erarbeitet.

IV. Alternativen

Keine.

V. Gesetzgebungskompetenz

Für die Novellierung des Baugesetzbuchs in Artikel 1 ist der Bund im Rahmen seiner konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz für den städtebaulichen Grundstücksverkehr und das Bodenrecht (Artikel 74 Absatz 1 Nummer 18 des Grundgesetzes (GG)) zuständig. Von seiner konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz hat der Bund mit dem Baugesetzbuch abschließend Gebrauch gemacht (Battis, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, 16. Aufl. 2025, Einleitung Rn. 10a).

Unter den städtebaulichen Grundstücksverkehr fallen die Veräußerung, der Erwerb, die Belastung und Verpachtung von Grundstücken im Hinblick auf öffentlich-rechtliche Bedingungen, die neben die privatrechtlichen Regelungen fallen (Broemel, in: von Münch/Kunig, grundgesetz-Kommentar, 8. Aufl. 2025, GG Artikel 74 Rn. 66). Unter Bodenrecht sind die öffentlich-rechtlichen „Vorschriften, die den Grund und Boden unmittelbar zum Gegenstand rechtlicher Ordnung haben, also die rechtlichen Beziehungen des Menschen zum Grund und Boden regeln“ (BVerfGE 3, 407 (424)), zu fassen. Die städtebauliche Planung ist umfasst, weil sie „die rechtliche Qualität des Bodens“ bestimmt; „[d]as Recht, das diese Planung vorsieht und ordnet, gehört darum zum Boden i. S. des Artikels 74 Absatz 1 Nummer 18 GG (BVerfGE a. a. O.). Es soll die menschliche Nutzung des Bodens so ordnen, dass Bodennutzungskonflikte vermieden werden (Wittreck, in: Dreier, Grundgesetz-Kommentar, 3. Aufl. 2015, GG Art. 74 Rn. 81).

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

Für die in den Artikeln 4 bis 8 vorgesehenen Änderungen gelten im Wesentlichen folgende Kompetenztitel:

- Änderung des Raumordnungsgesetzes (Artikel 4): Artikel 74 Absatz 1 Nummer 31 GG,

- Änderung des Bundesverfassungsschutzgesetzes (Artikel 5): Artikel 73 Absatz 1 Nummer 10 Buchstabe b GG,

- Änderung des Umweltrechtsbehelfsgesetzes (Artikel 6): Artikel 74 Absatz 1 Nummer 1 GG,

- Änderung des Bundes-Klimaanpassungsgesetzes (Artikel 7): Artikel 74 Absatz 1 Nummer 18,

- Änderung der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung (Artikel 8): Artikel 74 Absatz 1 Nummer 24 (Lärmbekämpfung),

- Änderung der Verwaltungsgerichtsordnung (Artikel 9): Artikel 74 Absatz 1 Nummer 1 GG,

- Änderung der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (Artikel 10): Artikel 74 Absatz 1 Nummer 11 GG (Recht der Wirtschaft),

- Änderung des Wasserhaushaltsgesetzes (Artikel 11): Artikel 74 Absatz 1 Nummer 32 GG,

- Änderung des Windenergieflächenbedarfsgesetzes (Artikel 12): Artikel 74 Absatz 1 Nummer 11 und 31,

- Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes (Artikel 13): Artikel 74 Absatz 1 Nummer 29 GG,

- Änderung des Investitionsvorranggesetzes (Artikel 14): Artikel 73 Absatz 1 Nummer 1 und Nummer 11 GG.

VI. Vereinbarkeit mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen

Der Gesetzentwurf ist mit dem Recht der Europäischen Union und mit völkerrechtlichen Verträgen vereinbar. Er unterstützt insbesondere die Durchführung von Artikel 8 der Verordnung (EU) 2024/1991 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. Juni 2024 über die Wiederherstellung der Natur und zur Änderung der Verordnung (EU) 2022/869. Für weitere Einzelheiten wird auf die Begründung der einzelnen Regelungen verwiesen.

VII. Gesetzesfolgen

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

1. Rechts- und Verwaltungsvereinfachung

Das Bauleitplanverfahren soll vereinfacht werden.

2. Nachhaltigkeitsaspekte

Der Entwurf steht im Einklang mit der von der Bundesregierung beschlossenen Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie in der 2025 aktualisierten Fassung (DNS), die der Umsetzung der VN-Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung dient.

Der Regelungsentwurf unterstützt mehrere Ziele für nachhaltige Entwicklung (Sustainable Development Goals – SDGs). Betroffen sind insbesondere die Nachhaltigkeitsziele SDG 6 („Verfügbarkeit und nachhaltige Bewirtschaftung von Wasser und Sanitärversorgung für alle gewährleisten“), SDG 7 („Zugang zu bezahlbarer, verlässlicher, nachhaltiger und moderner Energie für alle sichern“), SDG 9 („Eine widerstandsfähige Infrastruktur aufbauen, inklusive und nachhaltige Industrialisierung fördern und Innovationen unterstützen“), SDG 11 („Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig gestalten“), SDG 13 („Umgehend Maßnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels und seiner Auswirkungen ergreifen“), SDG 15 („Landökosysteme schützen, wiederherstellen und ihre nachhaltige Nutzung fördern“) sowie SDG 16 („Friedliche und inklusive Gesellschaften für eine nachhaltige Entwicklung fördern, allen Menschen Zugang zur Justiz ermöglichen und leistungsfähige, rechenschaftspflichtige und transparente Institutionen auf allen Ebenen aufbauen“).

Zur Erreichung der Zielvorgaben des **SDG 6** trägt das Regelungsvorhaben bei, indem es im ROG eine Ermächtigungsgrundlage für einen Bundesraumordnungsplan zum Schutz vor Niedrigwasserereignissen und Dürren (§ 17 Absatz 2 ROG) aufnimmt.

Das Regelungsvorhaben greift auch die Zielvorgabe des **SDG 7** auf, indem es im ROG die räumlichen Voraussetzungen für die Wasserstoffinfrastruktur in den Grundsätzekatalog (§ 2 Absatz 2 ROG) aufnimmt (Indikatoren 7.1.a, b: Endenergieproduktivität und Primärenergieverbrauch; 7.2.a: Anteil erneuerbarer Energien am Bruttoendenergieverbrauch). Weiter soll den Gemeinden im Rahmen von städtebaulichen Erhaltungssatzungen nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB die Möglichkeit gegeben werden, per Satzung Vorgaben zu machen, unter denen die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien auch in städtebaulichen Erhaltungsgebieten zu erleichtert werden (Indikator 7.2).

Die Zielvorgabe des **SDG 9** umfasst unter anderem die erhebliche Erweiterung des Zugangs zu Informations- und Kommunikationstechnologie. Die DNS verlangt im Bereich des Breitbandausbaus einen flächendeckenden Aufbau von Gigabitnetzen bis 2025 (Indikator 9.1.b). Das Regelvorhaben trägt hierzu bei, indem es Hürden für den im öffentlichen Interesse liegenden Ausbau der Telekommunikationsinfrastruktur abbaut (§ 246a Absatz 2 BauGB) und damit den weiteren Ausbau digitaler Infrastrukturen unterstützt.

Zielvorgabe des **SDG 11** ist es unter anderem, bis 2030 den Zugang zu angemessenem, sicherem und bezahlbarem Wohnraum für alle sicherzustellen. Das Regelungsvorhaben trägt zur Erreichung dieser Zielvorgabe bei, indem es vorrangig die Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum erleichtert. Dies erfolgt insbesondere durch die Einführung eines überragenden öffentlichen Interesses für Bebauungspläne zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs sowie durch erweiterte Steuerungsmöglichkeiten der Gemeinden zur Mobilisierung von Wohnbauland (insb. § 1 Absatz 7a BauGB; § 7 Absatz 1 BauNVO). Die Erleichterungen zur Bereitstellung von Wohnbauland zielen vorrangig auf die Aktivierung innerörtlicher Bereiche ab, in denen Baulücken geschlossen sowie ungenutzte oder brachgefallene Grundstücke für den Wohnungsbau mobilisiert werden sollen. Damit wird dem Vorrang der Innentwicklung gemäß § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB als Leitbild für eine nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung Rechnung getragen.

Im Hinblick auf SDG 11 sind insbesondere die Indikatoren 11.1.a (Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche), 11.1.c (Siedlungsdichte), 11.2.b (Endenergieverbrauch im Personenverkehr), 11.3.a (Anteil der Personen mit hohen Wohnkosten), 11.3.b (Erreichbarkeit von für die Erholung geeigneten Grünflächen in Städten) betroffen. Die Förderung der Innenentwicklung kann zu einer erhöhten Siedlungsdichte beitragen und zugleich einer weiteren Flächeninanspruchnahme im Außenbereich entgegenwirken. Kompakte und gemischt genutzte Siedlungsstrukturen können darüber hinaus mittelbar zu einer Reduzierung des Endenergieverbrauchs im Personenverkehr beitragen. Durch die erleichterte Schaffung zusätzlichen Wohnraums sowie mittelbar auch durch die Stärkung des sozialen Erhaltungs-

rechts, das die Verdrängung der Wohnbevölkerung verhindert, zielt das Regelungsvorhaben ferner darauf ab, den Anteil der Personen mit hohen Wohnkosten insgesamt zu verringern. Zugleich ist im Rahmen der planerischen Abwägung sicherzustellen, dass die Erreichbarkeit von für die Erholung geeigneter Grünflächen in Städten erhalten bleibt oder verbessert wird. Mit ergänzenden Regelungen, die betonen, dass Schaffung, Erhaltung und Ausbau von Grün- und Wasserflächen und Freiräumen als Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wesentliche Belange einer nachhaltigen Stadtentwicklung sind, wird das Ziel einer widerstandsfähigen Stadt unterstützt. In städtischen Ökosystemgebieten nach Artikel 8 der Verordnung (EU) 2024/1991 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. Juni 2024 über die Wiederherstellung der Natur und zur Änderung der Verordnung (EU) 2022/869 sollen derartige Anforderungen stärker Berücksichtigung finden (§§ 135e ff. BauGB). Die hier verankerten Regelungen entfalten zugleich Wirkungen im Hinblick auf die Zielvorgaben des SDG 13 und des SDG 15. Der soziale Flächenbeitrag (§ 58a BauGB) erleichtert zudem die Mobilisierung von Flächen für Errichtung von sozialem Wohnungsbau durch die Gemeinde. So kann dauerhaft günstiger Wohnraum geschaffen werden. Den Zielvorgaben des SDG 11 trägt das Regelungsvorhaben auch dadurch Rechnung, dass es im ROG die Belange der Resilienz in den Grundsätzekatalog (§ 2 Absatz 2 ROG) aufnimmt und die Vorgabe für planerische Festlegungen zu Raumstrukturen (§ 13 Absatz 5 ROG) an die aktuelle Entwicklung anpasst (Indikatoren 11.1.c: Siedlungsdichte; 11.3.b: Erreichbarkeit von für die Erholung geeigneten Grünflächen in Städten).

Das Nachhaltigkeitsziel **SDG 13** fordert, Klimaschutzmaßnahmen systematisch in die nationalen Politiken, Strategien und Planungen einzubeziehen. Die DNS verlangt hierzu unter anderem eine Minderung der Treibhausgasemissionen (Indikator 13.1.a) um mindestens 65 Prozent bis 2030 gegenüber 1990 sowie die Erreichung der Treibhausgasneutralität bis 2045. Das Regelungsvorhaben greift diese Zielvorgaben auf, indem es die Bauleitplanung auffordert, die zur Erreichung der Klimaschutzziele notwendigen Maßnahmen umzusetzen, insbesondere im Hinblick auf eine treibhausgasneutrale Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden. Ergänzend werden bestehende Anforderungen der Klimaanpassung konkretisiert, indem im Rahmen der planerischen Abwägung insbesondere vorhandene Klimaanpassungskonzepte, Starkregenkarten sowie Hitzebelastungskarten heranzuziehen sind. Ergänzend wird auf die im Rahmen von SDG 11 verankerten Regelungen zur Stärkung städtischer Ökosystemgebiete, der grün-blauen Infrastruktur, sowie zur Umsetzung der EU-Wiederherstellungsverordnung verwiesen, die zugleich einen wesentlichen Beitrag zur Klimaanpassung und damit zur Erreichung des SDG 13 beitragen. [Indem Rechtsicherheit für die Genehmigung von Maßnahmen zur hochwertigen energetischen Gebäudesanierung im sozialen Erhaltungsgebiet geschaffen wird (§ 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1b BauGB), wird zudem die Reduktion des Ausstoßes von Treibhausgasen im Gebäudesektor erleichtert.]

Das Nachhaltigkeitsziel **SDG 15** zielt darauf ab, terrestrische Ökosysteme zu schützen, wiederherzustellen und nachhaltig zu nutzen sowie die biologische Vielfalt zu erhalten. In diesem Zusammenhang ist insbesondere der Indikator 15.1. (Artenvielfalt und Landschaftsqualität) betroffen. Soweit durch die Mobilisierung innerörtlicher Flächen Auswirkungen auf Grünflächen, Biotope oder Lebensräume entstehen können, trägt das Regelungsvorhaben dem Schutz dieser Belange Rechnung, indem deren Berücksichtigung im Rahmen der kommunalen Planungshoheit und der planerischen Abwägung ausdrücklich betont wird. Dabei sind lokal angepasste Lösungen zu entwickeln, die dem Leitbild einer nachhaltigen räumlichen Entwicklung der grün-blauen Infrastruktur entsprechen. In diesem Zusammenhang wird auf die in SDG 11 dargestellten besonderen Regelungen für städtische Ökosystemgebieten nach Artikel 8 der Verordnung (EU) 2024/1991 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. Juni 2024 über die Wiederherstellung der Natur sowie zur Änderung der Verordnung (EU) 2022/869 verwiesen (§§ 135e ff. BauGB), die zugleich zur Erhaltung der biologischen Vielfalt und der Landschaftsqualität im Sinne des SDG 15 beitragen.

Das Nachhaltigkeitsziel **SDG 16** zielt darauf ab, friedliche und inklusive Gesellschaften für eine nachhaltige Entwicklung zu fördern sowie leistungsfähige, rechenschaftspflichtige und

transparente Institutionen auf allen Ebenen aufzubauen. Das Regelungsvorhaben unterstützt die letztgenannte Zielsetzung insbesondere durch die Straffung, Vereinfachung und Digitalisierung der Bauleitplanverfahren sowie der Verfahren bei Raumordnungsplänen und Raumverträglichkeitsprüfungen, die verbindliche Einführung digitaler Standards sowie durch die Stärkung transparenter Informations- und Beteiligungsprozesse. Die Zielvorgabe des SDG 16 unterstützt das Regelungsvorhaben auch dadurch, dass es die Handhabe der Gemeinden in Gebieten verbessert, in denen die städtebaulichen Gegebenheiten mit einer Konzentration bestimmter Straftaten einhergehen, im ROG die Belange der Verteidigung im Grundsätzekatalog (§ 2 Absatz 2 ROG) erweitert und eine Ermächtigungsgrundlage für einen Bundesraumordnungsplan zur Unterstützung der Belange der Verteidigung (§ 17 Absatz 2 ROG) aufnimmt.

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

3. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

[Welche Einnahmen und Ausgaben entfallen auf den Bundeshaushalt für den Zeitraum der jeweils gültigen mehrjährigen Finanzplanung des Bundes? Welche Auswirkungen haben die geplanten Regelungen auf die Haushalte der Länder und Kommunen? Hier sollten mindestens die Angaben aus dem Vorblatt zu Buchstabe D übernommen werden.]

[**Arbeitshilfe**: BMF-Vorgaben für die Darstellung der Auswirkungen von Gesetzgebungsvorhaben auf Einnahmen und Ausgaben der öffentlichen Haushalte]

[…]

4. Erfüllungsaufwand

[Welche finanziellen und zeitlichen Be- oder Entlastungen sind durch die geplanten Regelungen für die Bürgerinnen und Bürger, die Wirtschaft und die Verwaltung zu erwarten? Hier sind mindestens die Angaben aus dem Vorblatt zu Buchstabe E zu übernehmen und ggf. zu erläutern. Tabellarische Darstellungen können hier die Übersichtlichkeit verbessern.]

[**Arbeitshilfe**: Leitfaden zur Ermittlung und Darstellung des Erfüllungsaufwands in Regelungsvorhaben der Bundesregierung]

4.1. Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

lfd. Nr.	Artikel Regelungsentwurf; Norm (§§); Bezeichnung der Vorgabe	Jährliche Fallzahl und Einheit	Jährlicher Aufwand pro Fall (in Minuten bzw. Euro)	Jährlicher Erfüllungsaufwand (in Stunden bzw. Tsd. Euro) oder „geringfügig“ (Begründung)	Einmalige Fallzahl und Einheit	Einmaliger Aufwand pro Fall (in Minuten bzw. Euro)	Einmaliger Erfüllungsaufwand (in Stunden bzw. Tsd. Euro) oder „geringfügig“ (Begründung)
1.1							

lfd. Nr.	Artikel Regelungsentwurf; Norm (§§); Bezeichnung der Vorgabe	Jährliche Fallzahl und Einheit	Jährlicher Aufwand pro Fall (in Minuten bzw. Euro)	Jährlicher Erfüllungsaufwand (in Stunden bzw. Tsd. Euro) oder „geringfügig“ (Begründung)	Einmalige Fallzahl und Einheit	Einmaliger Aufwand pro Fall (in Minuten bzw. Euro)	Einmaliger Erfüllungsaufwand (in Stunden bzw. Tsd. Euro) oder „geringfügig“ (Begründung)
1.2							
1.3							
…							
	Summe Zeitaufwand (in Stunden)						
	Summe Sachaufwand (in Tsd. Euro)						

4.2. Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

lfd. Nr.	Artikel Regelungsentwurf; Norm (§§); Bezeichnung der Vorgabe	IP	Jährliche Fallzahl und Einheit	Jährlicher Aufwand pro Fall (Minuten * Lohnkosten pro Stunde (Wirtschaftszweig) + Sachkosten in Euro)	Jährlicher Erfüllungsaufwand (in Tsd. Euro) oder „geringfügig“ (Begründung)	Einmalige Fallzahl und Einheit	Einmaliger Aufwand pro Fall (Minuten * Lohnkosten pro Stunde (Wirtschaftszweig) + Sachkosten in Euro)	Einmaliger Erfüllungsaufwand (in Tsd. Euro) oder „geringfügig“ (Begründung)
2.1								
2.2								
2.3								
…								
	Summe (in Tsd. Euro)							
	davon aus Informationspflichten (IP)							

4.3. Erfüllungsaufwand der Verwaltung

lfd. Nr.	Artikel Regelungsentwurf; Norm (§§); Bezeichnung der Vorgabe	Bund/ Land	Jährliche Fallzahl und Einheit	Jährlicher Aufwand pro Fall (Minuten * Lohnkosten pro Stunde (Hierarchieebene) + Sachkosten in Euro)	Jährlicher Erfüllungsaufwand (in Tsd. Euro) oder „geringfügig“ (Begründung)	Einmalige Fallzahl und Einheit	Einmaliger Aufwand pro Fall (Minuten * Lohnkosten pro Stunde (Hierarchieebene) + Sachkosten in Euro)	Einmaliger Erfüllungsaufwand (in Tsd. Euro) oder „geringfügig“ (Begründung)
3.1								
3.2								
3.3								
…								
	Summe (in Tsd. Euro)							
	davon Bund							
	davon Land (inklusive Kommunen)							

[…]

5. Weitere Kosten

[Welche sonstigen direkten oder indirekten Kosten entstehen für die Wirtschaft, insbesondere für mittelständische Unternehmen? Welche Auswirkungen auf die Einzelpreise und das Preisniveau sind zu erwarten? Hier sollten mindestens die Angaben aus dem Vorblatt zu Buchstabe F übernommen und ggf. erläutert werden.]

[**Arbeitshilfe**: Leitfaden zur Berücksichtigung der Belange mittelständischer Unternehmen in der Gesetzesfolgenabschätzung]

[…]

6. Weitere Gesetzesfolgen

Ländliche wie städtische Gemeinden profitieren in gleicher Weise von den vorgeschlagenen Änderungen in Bezug auf die Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen, wie der vollständigen Digitalisierung des Bauleitplanverfahrens, der Verringerung von Mehrfachbeteiligungen und den Vereinfachungen in Bezug auf die Umweltprüfung. Auch die erweiterten Festsetzungsmöglichkeiten stehen allen Gemeinden zur Verfügung.

Die Möglichkeit der Gemeinden, dem Wohnungsbau ein überragendes öffentliches Interesse zu verleihen, ist an das Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarkts geknüpft, um die Schaffung von Wohnraum dort zu unterstützen, wo er besonders dringend benötigt wird. Gleiches gilt für die Einführung des sozialen Flächenbeitrags in die Baulandumlegung. Umlegungen nach dem BauGB werden – regional unterschiedlich ausgeprägt – in Gemeinden sehr unterschiedlicher Größe und Siedlungsstruktur durchgeführt. Ziel ist es, Disparitäten im Bereich der Wohnungsmärkte abzubauen.

Von der Aufwertung des Flächennutzungsplans durch die Option bestimmte Außenbereichsvorhaben mit einer Privilegierungswirkung auszustatten, dürfte aufgrund des größeren Anteils an Außenbereichsflächen gerade auch in ländlichen Gemeinden Gebrauch gemacht werden. Die Erleichterung des Umbaus nicht mehr privilegierter großer gewerblicher Tierhaltungsanlagen zur Verbesserung des Tierwohls, dürfte sich vorwiegend in ländlichen Gemeinden auswirken.

Die Vorgabe, wonach das Bauleitplanverfahren innerhalb von zwei Jahren abgeschlossen werden soll und zwischen Abschluss der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Veröffentlichung des Bauleitplans nicht mehr als 12 Monate vergehen sollen, könnte insbesondere für ländliche Gemeinden aufgrund von Personalengpässen ambitioniert sein. Auch deshalb wurde jeweils eine Soll-Regelung geschaffen, damit ggf. erforderliche längere Bearbeitungszeiten keine nachteiligen Rechtsfolgen auslösen. Gleichzeitig werden die Gemeinden durch Verfahrensvereinfachungen entlastet (s.o.).

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

Von der Stärkung der Instrumente zur Klimaanpassung, insbesondere zum Umgang mit Überflutungen infolge von Hochwasser- oder Starkregenereignissen, sind in Ballungsräumen wie in ländlichen Räumen gleichermaßen vorteilhafte Auswirkungen zu erwarten.

Die vorgesehenen Änderungen haben keine gleichstellungspolitischen Auswirkungen. Dies gilt insbesondere auch für die Neuordnung des Belangekatalogs in § 1 Absatz 6 BauGB. Die unterschiedlichen Auswirkungen einer Planung auf Frauen und Männer sind gemäß dem in Artikel 3 Absatz 2 Satz 2 des Grundgesetzes verankerten Auftrag, auf das Ziel der tatsächlichen Gleichstellung von Frauen und Männern hinzuwirken, zu berücksichtigen.

VIII. Befristung; Evaluierung

Das Gesetz enthält keine neuen Befristungen, da das Städtebaurecht grundlegend entschlackt, Verfahren digitalisiert und beschleunigt werden sollen. Durch den Fokus auf Resilienz und Klimaanpassung soll das BauGB zudem fit für die Zukunft gemacht werden.

B. Besonderer Teil

Zu Artikel 1 (Änderung des Baugesetzbuchs)

Zu Nummer 1 (Inhaltsübersicht)

Es handelt sich um Anpassungen der Inhaltsübersicht infolge Änderung der §§ 2a, 3, 4a4b, 6a, 9a, 10, 10a, 12, 209, 233 bis 239, der Änderung des § 176a zu § 175a, der Aufhebung der §§ 240 bis 245 sowie des § 246b und der Neueinführung der §§ 28a, 28b, 58a, 135d bis 135f, 208a und § 246a BauGB sowie einer neuen Anlage 2. Weiter wird die Anpassung von Abschnittsüberschriften nachvollzogen.

Zu Nummer 2 (§ 1)

Zu Buchstabe a

Künftig soll im BauGB auf die Begriffe des „vorbereitenden Bauleitplans“ bzw. „verbindlichen Bauleitplans“ verzichtet und nur noch von „Flächennutzungsplan“ und „Bebauungsplan“ gesprochen werden. Begriff, Funktion und Wesen dieser Instrumente sind in der Praxis bekannt und ausreichend.

Zu Buchstabe b

Die Zweckbestimmung der Bauleitplanung soll in Absatz 5 Satz 1 zum einen um die Schaffung bezahlbaren Wohnraums ergänzt werden. Dies ist eine zentrale gesellschaftliche Aufgabe für das Städtebaurecht, die daher an zentraler Stelle aufgegriffen werden soll. Dabei wird darauf hingewiesen, dass eine aktive kommunale Wohnungspolitik, insbesondere auch eine Verwendung von im Eigentum der Gemeinde stehenden Grundstücken einen wichtigen Beitrag zur Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum leisten soll. Die kommunalen Wohnungsbestände spielen als preisdämpfendes Instrument eine wichtige Rolle bei der Mietpreisentwicklung auf den deutschen Wohnungsmärkten. Ihnen kommt daher wohnungspolitisch eine hohe Bedeutung zu (ausführlich hierzu: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR) (Hrsg.), 2025: Kommunale Wohnungsbestände in Deutschland. Ergebnisse der BBSR-Kommunalbefragung 2022. Bonn. https://doi.org/10.58007/9sy8-kb12).

Durch die vorgeschlagene Ergänzung des letzten Satzes des Absatzes 5 soll der Grundsatz der dreifachen Innenentwicklung ausdrücklich im letzten Satz des Absatzes verankert werden und hierdurch klarstellen, dass die Innenentwicklung neben der baulichen Entwicklung auch die Entwicklung der Grün- und Freiflächen sowie die Mobilität umfasst. Da Bauleitpläne gemäß Satz 1 der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung dienen sollen, ist mit letzterer eine nachhaltige Mobilität gemeint. Für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung müssen die verschiedenen Interessen und Flächenbedarfe von Anfang an zusammengedacht und gemeinsam geplant werden. Die Aufnahme der Grün- und Freiflächen und der (nachhaltigen) Mobilität spiegelt deren Bedeutung für die Stadtentwicklung wider. So tragen wohnortnahe, für alle Bevölkerungsgruppen gut erreichbare Grünflächen zur Lebensqualität in den Städten bei und bieten Raum für Freizeit, Erholung und Begegnung. Zudem wächst die Bedeutung der grün-blauen Infrastruktur für die Reduzierung von steigender Hitzebelastung und zunehmenden Überflutungsrisiken insbesondere infolge von Starkregenereignissen. Gleichfalls eine wichtige Rolle spielen die Mobilitätsbedarfe der Bevölkerung. Der Begriff der (nachhaltigen) Mobilität bezieht sich dabei auf die umweltverträgliche Gestaltung der gesellschaftlich notwendigen Mobilität und ist bereits in § 2 Absatz 2 Nummer 3 Satz 4 des Raumordnungsgesetzes verankert. Die nachhaltige Mobilität bezieht sich auf alle Mobilitätsformen und umfasst beispielsweise Ladestationen für Elektroautos, die Anlage von Fuß- und Radwegen sowie Anlagen des öffentlichen Personennahverkehrs, schließt aber auch die Verkürzung von Wegen im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ mit ein. Nachhaltige Mobilität muss dabei zum einen ökologisch effektiv durch Klimaneutralität sein (z.B. Elektromobilität und Ladeinfrastruktur, erneuerbare und alternative Kraftstoffe), Attraktivität des Umweltverbundes (ÖPNV, Rad- und Fußverkehr) sowie Multimodalität im Personenverkehr und zum anderen ökonomisch effizient sein, insbesondere in Bezug auf die Resilienz der Verkehrsinfrastruktur mittels Anpassungsmaßnahmen an Wetterextreme und den Klimawandel, sowie sozial ausgewogen, insbesondere hinsichtlich Maßnahmen zur Barrierefreiheit. In diesem Zusammenhang sind nicht zuletzt Konzepte relevant, mit denen die Gemeinde die städtebauliche Entwicklung durch verkehrliche Maßnahmen verändern und verbessern will.

Zu Buchstabe c

Der Katalog von öffentlichen Belangen in § 1 Absatz 6 BauGB, die in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen sind, ist im Laufe der Jahre immer weiter angewachsen. Dies lässt nicht mit der wünschenswerten Deutlichkeit erkennen, dass die städtische Transformation auf einer ausgewogenen Integration der sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Dimension nachhaltiger Entwicklung beruht. Das daraus resultierende Leitbild der europäischen Stadt ist entsprechend der Neuen Leipzig Charta (B.2) als einer gerechten, grünen und produktiven Stadt soll mit der vorgeschlagenen Neufassung des Absatzes 6 deutlicher zum Ausdruck kommen.

Hierzu und zur übersichtlicheren Ausgestaltung des Belangekatalogs soll zwischen vier übergeordneten Gruppen von öffentlichen Belangen differenziert werden, nämlich den Gruppen der sozialen Belange, der umweltbezogenen Belange, der wirtschaftlichen Belange und der sonstigen öffentlichen Belangen, denen die einzelnen Belange entsprechend ihrer vornehmlichen Zielrichtung zugeordnet werden. Die grundsätzlich gleiche Wertigkeit der verschiedenen Dimensionen soll dadurch zum Ausdruck gebracht werden, dass den übergeordneten Gruppen von Belangen jeweils fünf Untergruppen von Einzelbelangen zugeordnet werden. Die Zuordnung von Einzelbelangen zu einer der übergeordneten Gruppen bedeutet hierbei jedoch nicht, dass beispielsweise ein als sozial eingeordneter Belang nicht zugleich auch ökologische und ökonomische Dimensionen aufweisen kann. Auf die ausdrückliche Nennung solcher Belange, die sich zwanglos aus anderen Belangen ableiten lassen, soll verzichtet werden; die Anliegen, die den nicht mehr ausdrücklich genannten Belangen zugrunde liegen, verlieren daran nicht an Gewicht.

Die Zuordnung eines Belangs zu einer übergeordneten Gruppe geht zwangsläufig mit einer Fokussierung und Konturierung der einzelnen Belange einher. Dies ist intendiert. So wirkt die derzeitige Fülle eher überfordernd. Der – nicht abschließende – Belangekatalog hat nicht den Anspruch, sämtliche denkbaren Belange in all ihrer Vielschichtigkeit abzubilden. Vielmehr kommt ihm eine Anstoßfunktion zu, die die Planungsträger anhält, alle Dimensionen städtebaulicher Entwicklung gleichermaßen in den Blick zu nehmen. Es ist anzunehmen, dass ein besser systematisierter und gestraffter Katalog dieser Anstoßfunktion für die Planungsträger besser gerecht werden kann. Welche Bedeutung den einzelnen Belangen in der konkreten Planung beizumessen ist, bleibt Aufgabe der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB. Nach wie vor handelt es sich bei § 1 Absatz 6 um einen nicht abschließenden Katalog.

Im Einzelnen sieht § 1 Absatz 6 Satz 1 BauGB einleitend und zusammenfassend vor, dass in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB als öffentliche Belange soziale, umweltbezogene, wirtschaftliche und sonstige öffentliche Belange zu berücksichtigen sind. In den Folgesätzen werden diese übergeordneten Gruppen von Belangen näher präzisiert.

Als neuer Belang wird in Absatz 6 Satz 5 Nummer 2 vor dem Hintergrund zunehmender Flächenkonkurrenzen und der bereits im BauGB verankerten Flächensparsamkeit vorgeschlagen, dass Flächen, soweit möglich, mehrfach, also multifunktional genutzt werden sollen, etwa als mit Solaranlagen überdachte Stellplätze oder öffentliche Plätze, die bei Starkregenereignissen als Retentionsflächen genutzt werden können. Damit soll zudem der Auftrag aus dem Koalitionsvertrag umgesetzt werden, die Multikodierung von Flächen zu stärken (Z. 687).

Aufgrund ihrer praktischen Bedeutung sollen neben bereits jetzt in Absatz 6 Nummer 11 verankerten städtebaulichen Entwicklungskonzepten im neuen Absatz 6 Satz 5 Nummer 5 auch andere informelle Planungen beispielhaft genannt werden. Integrierte Freiraumentwicklungskonzepte beziehen sich dabei auf die mittel- bis langfristige Planung der räumlichen Entwicklung der grün-blauen Infrastruktur mit dem Ziel der Verteilung und Vernetzung der Grün- und Wasserflächen als multifunktionales und leistungsfähiges Freiraumverbundsystem. Nachhaltige Mobilitätskonzepte beschreiben konkrete Lösungsansätze in Bezug

auf die Mobilitätsbedürfnisse der Einwohnerinnen und Einwohner der jeweiligen Gemeinde und umfassen alle Verkehrsträger und Verkehrsmittel. Aufgrund ihrer zunehmenden Relevanz sollen auch Pläne für die Kälteversorgung ausdrücklich im Gesetzestext genannt werden.

Zu Buchstabe d

Nach dem vorgeschlagenen § 1 Absatz 7a BauGB soll in einem nach § 201a BauGB bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt bei Ausweisung eines Baugebiets, das zumindest auch dem Wohnen dient, ein überragendes öffentliches Interesse an der Schaffung von Wohnraum in den jeweils durchzuführenden Abwägungen als vorrangiger Belang zu berücksichtigen sein, wenn der Bebauungsplan im Aufstellungsbeschluss als Bebauungsplan zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs bezeichnet wird.

Hiermit wird an die jüngere Rechtssetzung in verschiedenen Regelungsbereichen angeknüpft, durch die zur Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren, vor allem bei Transformations- und Infrastrukturvorhaben, bestimmte Zielsetzungen, insbesondere, aber nicht nur im Bereich der erneuerbaren Energien, als im überragenden öffentlichen Interesse liegend gekennzeichnet wurden (z. B. § 1 Absatz 2 Satz 1 des Netzausbaubeschleunigungsgesetzes; § 2 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes; § 45b Absatz 8 des Bundesnaturschutzgesetzes; § 11c, § 14d Absatz 10, § 43 Absatz 3a Satz 1, § 43l Absatz 1 Satz 2 des Energiewirtschaftsgesetzes; § 2 Absatz 3 des Wärmeplanungsgesetzes). Hieran anknüpfend soll auch die Schaffung von Wohnraum in der Bauleitplanung als ein überragendes öffentliches Interesse gekennzeichnet werden.

Anders als in anderen Regelungsbereichen mit einem überragenden öffentlichen Interesse sind in der Bauleitplanung Besonderheiten zu berücksichtigen: So darf ein überragendes öffentliches Interesse an der Schaffung Wohnraums schon mit Blick auf die durch Artikel 28 Absatz 2 GG garantierte kommunale Planungshoheit nicht dazu führen, dass die Gemeinden nur noch Bebauungspläne für Wohnnutzungen aufstellen dürften. Selbst bei Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarktes bleibt es Aufgabe der kommunalen Bauleitplanung verschiedene Nutzungsinteressen zu berücksichtigen und verträglich einander zuzuordnen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung kann bei einer Bauleitplanung, die ausschließlich der Wohnraumschaffung verpflichtet ist, nicht erreicht werden. Daher betont die Neue Leipzig Charta, dass das stadtentwicklungspolitische Prinzip des integrierten Ansatzes eine gleichzeitig und gerecht abgewogene Berücksichtigung aller für die Stadtentwicklung relevanten Belange und Interessen erfordert, und betont zugleich die Bedeutung der Nutzungsmischung für die drei Dimensionen nachhaltiger Stadtentwicklung. Ausgehend davon ist im vorgeschlagenen § 1 Absatz 7a BauGB das überragende öffentliche Interesse an der Schaffung bezahlbaren Wohnraums den Vorstellungen der Gemeinde zur städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht vorgelagert, sondern setzt vielmehr die planerische Entscheidung der Gemeinde voraus, ein neues Baugebiet auszuweisen, das zumindest auch dem Wohnen dient. Dies ist der Fall bei Wohngebieten nach den §§ 3 und 4 BauNVO und bei gemischten Baugebieten (Dorfgebiete [§ 5 BauNVO]; dörfliche Wohngebiete [§ 5a BauNVO], Mischgebiete [§ 6 BauNVO], urbane Gebiete [§ 7 BauNVO]). Kerngebiete dienen dann auch dem Wohnen, wenn von dem vorgeschlagenen § 7 Absatz 1 Satz 2 BauNVO Gebrauch gemacht wird.

Das überragende öffentliche Interesse bezieht sich auf die im Planentwurf vorgesehene Wohnbebauung (Satz 1) und weitere Nutzungen, die die Wohnbebauung ergänzen (Satz 2). Damit sind solche Nutzungen gemeint, die für eine wohnortnahe Versorgungsinfrastruktur typisch sind. Beispielhaft genannt werden Nutzungen, die kulturellen, sozialen, gesundheitlichen oder sportlichen Zwecken oder der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen dienen. Die Wohnbebauung und die diese ergänzenden Nutzungen sind zu berücksichtigen. Dies gilt auch gegenüber sonstigen Nutzungen, die in dem Baugebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässig sein sollen, aber nicht unter Satz 2 fallen. Die Berücksichtigung als vorrangiger Belang wirkt sich insbesondere auf die bauleit-

planerische Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB aus, betrifft aber auch die weiteren durchzuführenden Abwägungen, insbesondere nach dem Natur- und Artenschutzrecht.

Das überragende öffentliche Interesse zielt auf die tatsächliche Schaffung von Wohnraum. Das bedeutet, dass sich das überragende öffentliche Interesse nicht bereits mit dem Abschluss des Bauleitplanverfahrens erledigt, sondern ggf. auch bei der nachfolgenden Vorhabenzulassung mit Vorrang in etwaigen Abwägungsentscheidungen zu berücksichtigen ist.

Soweit § 1 Absatz 7a BauGB zur Anwendung kommt, führt das überragende öffentliche Interesse an der Wohnraumschaffung zu keinem absoluten Vorrang. Vielmehr gilt, dass sich das überragende öffentliche Interesse an der Wohnraumschaffung gegenüber Belangen gleichen oder niederen Ranges regelmäßig durchsetzt, während Abweichungen von dieser Regel einen höheren Darlegungs- und Begründungsaufwand nach sich ziehen. Bei der Ausweisung neuer Wohngebiete könnte sich somit die Wohnraumschaffung beispielsweise gegen an sich entgegenstehende Belange der Bodenschutzklausel oder der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes mit geringerem Begründungsaufwand durchsetzen als dies ohne die Neuregelung der Fall wäre. Unberührt blieben dagegen zwingende Vorgaben aus anderen Regelungsbereichen.

In unmittelbaren Zusammenhang zum neuen § 1 Absatz 7a BauGB steht auch die Neufassung des § 35 Absatz 2 BauGB, wonach ein fachgesetzliches angeordnetes überragendes öffentliches Interesse bei Vorhaben, die nach § 35 Absatz 2 BauGB beurteilt werden, dagegen keine Berücksichtigung findet.

Zu Nummer 3 (§ 1a)

Zu Absatz 3:

Die Sätze 1 bis 5 bleiben unverändert, in Satz 1 wird lediglich eine Folgeänderung infolge der Neustrukturierung des Belangekatalogs in § 1 Absatz 6 umgesetzt. Durch die Einfügung eines neuen Satzes 6 soll die Ausgleichsregelung des § 1a Absatz 3 um eine weitere Kompensationsmöglichkeit ergänzt werden.

Der Vorschlag folgt der Empfehlung auf Grundlage der Beratungen in der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) (s. S. 8, www.bmi.bund.de/SharedDocs/down-loads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf?__blob=publica-tionFile&v=1).

Es soll nunmehr bei nicht vermeidbaren und auch nicht anderweitig ausgleichbaren, in einem Bebauungsplan vorgesehenen voraussichtlichen Eingriffen in Natur und Landschaft eine Ersatzgeldzahlung ermöglicht werden. Das Ersatzgeld hat seinen eigenständigen Anwendungsbereich auf der Ebene der Planung und wurde, in Anlehnung an die Regelungen in den §§ 135a ff. BauGB, abweichend von § 15 Absatz 7 Bundesnaturschutzgesetz ausgestaltet. Die Zahlung eines Ersatzgeldes ist zulässig, soweit ein Ausgleich nicht möglich ist. Soweit ein Eingriff teilweise ausgeglichen werden kann, ist dieser entsprechend vorzunehmen und für den nicht ausgleichbaren Teil ein Ersatzgeld zu zahlen. Die Ersatzzahlung ist erst nach Aufstellung des Bebauungsplans, d.h. nicht schon während der Planaufstellung zu leisten. Die Einzelheiten sollen in § 135d BauGB geregelt werden (s.u. Nummer 45). Auf die mit der Einführung des Ersatzgeldes in Zusammenhang stehende Änderung des § 9 Absatz 1a BauGB (s.u. Nummer 14 Buchstabe b) wird hingewiesen.

Zu Absatz 4 und 5:

Der bisherige Regelungsgehalt des Absatzes 4 wird in § 2a Absatz 4 BauGB verschoben. Die zuvor gemeinsam in Absatz 5 verankerten Grundsätze, den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung Rechnung zu tragen, sollen auf zwei Absätze aufgeteilt

werden. Dies hebt den sachlichen Unterschied zwischen den Maßnahmen des Klimaschutzes (Mitigation) und denen der Klimaanpassung (Adaptation) hervor. Der neue Absatz 4 soll sich daher zukünftig lediglich auf den Klimaschutz beziehen, ergänzt um die Berücksichtigung von Klimaschutzkonzepten. Eine Pflicht zur Aufstellung solcher Konzepte wird hierdurch nicht begründet, vorhandene Klimaschutzkonzepte konkretisieren die Erfordernisse des Klimaschutzes.

In Absatz 5 soll die Klimaanpassung eigenständig verankert werden. Die Erfordernisse der Klimaanpassung stellen bereits jetzt einen Grundsatz der Bauleitplanung dar. Es wird vorgeschlagen, diesen um die Berücksichtigung von vorhandenen Klimaanpassungskonzepten, Starkregenvorsorgekonzepten sowie Hitzebelastungskarten zu ergänzen. Eine Pflicht zur Erarbeitung der vorgenannten Instrumente wird hierdurch nicht begründet. Hinsichtlich der Aufstellung von Klimaanpassungskonzepten ist dies ohnehin bereits in § 12 Absatz 1 des Bundes-Klimaanpassungsgesetzes verankert. Welche Auswirkungen des Klimawandels planungsrelevant sind, ist von den lokalen Gegebenheiten abhängig. Klimaanpassungskonzepte können die für das Gemeindegebiet zu erwartenden Auswirkungen und die sich aus diesen ergebenden Erfordernisse der Klimaanpassung näher konkretisieren. Starkregenvorsorgekonzepte und Hitzebelastungskarten zeigen die Anpassungserfordernisse im Hinblick auf Starkregenereignisse oder erhöhte Hitzebelastung auf. Hitzebelastungskarten stellen die thermische Belastung eines Gebietes dar. Hochwassergefahrenkarten sind in § 74 Absatz 1 bis 3 des Wasserhaushaltsgesetzes geregelt und erfassen die Gebiete, die mit niedriger und mittlerer sowie gegebenenfalls mit hoher Wahrscheinlichkeit überflutet werden. Weiter können die Ergebnisse einer Klimarisikoanalyse, Klimaanalysekarte oder Starkregenkarte bestehende Erfordernisse der Klimaanpassung indizieren. Erfordernisse der Klimaanpassung können beispielsweise die Erhaltung von Luftaustauschbahnen und Kaltluftentstehungsgebieten sein, die Vermeidung von Versiegelung sowie die Entsiegelung, die Erhaltung und die Schaffung von Grünflächen und Gebäudebegrünung, die Einbeziehung von Wasserkreisläufen in die Stadtgestaltung sowie der technische Hitzeschutz.

Als neuer Grundsatz der Bauleitplanung soll in Absatz 5 Satz 2 die wassersensible Stadtentwicklung eingeführt werden. Unter wassersensibler Stadtentwicklung ist die Gestaltung oder Umgestaltung bebauter oder geplanter Gebiete zu verstehen, die das funktionale Potenzial von Wasser als Ressource für die Klimaanpassung und die Lebensqualität in den Städten nutzt. Damit werden insbesondere auch Überflutungsgefahren infolge von Starkregenereignissen und Hochwasser adressiert. Durch eine wassersensible Stadtentwicklung wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens als Ökosystemdienstleistung im Sinne des Artikels 12 Buchstabe b der Richtlinie (EU) 2025/2360 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12. November 2025 zur Bodenüberwachung und für Bodenresilienz gestärkt. Die Regelung dient damit der Umsetzung des europäischen Rechts, dem europäischen „Soil Monitoring Law“.

Zu Nummer 4 (§ 2)

Der bisherige Regelungsgehalt des § 2 Absatz 4 BauGB wird nach § 2a BauGB verschoben, um die Vorschriften zur Umweltprüfung und zum Umweltbericht zu bündeln.

Um die Digitalisierung von Bauleitplänen und sonstigen städtebaulichen Satzungen und ihre Interoperabilität weiter zu stärken, sollen die Gemeinden nach dem vorgeschlagenen neuen Absatz 4 bei der Erstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne den gemäß § 1 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 und § 2 des IT-Staatsvertrages beschlossenen fachunabhängigen und fachübergreifenden IT-Interoperabilitätsstandard XPlanung nutzen. Mit dem Beschluss 2017/37 vom 5. Oktober 2017 hat der IT-Planungsrat die verbindliche Anwendung des Standards XPlanung beschlossen (BAnz AT 08.02.2018 B5).

Hierdurch sowie durch die vorgeschlagenen Änderungen in den §§ 6a und 10a BauGB (s.u. Nummern 12 und 17) soll folgender Handlungsauftrag aus dem Bund-Länder-Pakt für Pla-

nungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung (Z. 440 ff., 727 ff., 797 ff.) umgesetzt werden:

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

Zu Nummer 5 (§§ 2a, 3 und 4)

Zu den Nummern 4 bis 6 (§§ 2 bis 4a):

Die Vorschriften zu Aufstellung des Bauleitplans wurden mit dem Ziel der Straffung des Planaufstellungsverfahrens grundlegend überarbeitet. So sollen die Durchführung der Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichts sowie die FFH-Verträglichkeitsprüfung gebündelt in § 2a BauGB geregelt werden.

Zur Verfahrensbeschleunigung soll der Anwendungsbereich des § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung deutlich ausgeweitet werden. Der untere Schwellenwert für solche Pläne soll moderat auf 30.000 m² angehoben werden, der obere Schwellenwert soll künftig – im Gleichlauf zum UVPG – bei 100.000 m² liegen. Damit wird der Anteil an Bauleitplänen, die nach § 13a BauGB aufgestellt werden können, deutlich erhöht (s. im Einzelnen die Begründung zu Nummer 21).

Für die übrigen Bauleitpläne, die einen größeren Geltungsbereich umfassen oder in denen eine Außenentwicklung angestrebt wird, gilt, dass sie allein die Vorgaben der SUP-Richtlinie beachten müssen. Für diese Pläne soll eine wirksame materielle Präklusion eingeführt werden (§ 4a Absatz 6 BauGB).

Außerdem wurde die bisherige Anlage 1, die die Inhalte des Umweltberichts aufführen, deutlich gestrafft. Sämtliche dort geregelten Anforderungen, die aus der UVP-Richtlinie übernommen wurden, wurden aus der Anlage gestrichen und in eine neue Anlage 2 verlagert.

Zudem wurde die Verantwortung der planenden Gemeinde betont, abhängig insbesondere von Inhalt und Detaillierungsgrad des Plans, aber auch von der Stellung des Verfahrens in einem mehrstufigen Planungs- und Genehmigungsprozesses für jedes Planverfahren den Untersuchungsrahmen vorab eigenverantwortlich festzulegen. Die von der Rechtsprechung entwickelten Maßgaben für die Verwendung vorhandener Daten und Gutachten wurden in die Anlage 1 aufgenommen.

Insbesondere indem die Gemeinde eindeutige Vorgaben erhält, welche Prüfungen und Begutachtungen in einem üblichen Planverfahren entbehrlich sind, kann die Umweltprüfung für die allermeisten Planverfahren deutlich gestrafft werden. Nur in bestimmten Fallkonstellationen, die abschließend in § 2a Absatz 3 BauGB aufgeführt werden, sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zusätzlich auch die Vorgaben der UVP-Richtlinie zu beachten.

Die Änderungen stehen in einem engen Zusammenhang zu der Überarbeitung der Beteiligungsverfahren. So wurde die informelle Vorab-Beteiligung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange beibehalten (§ 4 Absatz 1 BauGB). Diese soll sicherstellen, dass die für eine sachangemessene Erstellung des Planentwurfs einschließlich eines Umweltberichts notwendigen Informationen rechtzeitig vorliegen.

Die Durchführung einer verpflichtenden, informellen Vorab-Beteiligung der Öffentlichkeit bereits vor der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung soll hingegen fortan in das Ermessen der planenden Gemeinde gestellt werden (§ 3 Absatz 3 BauGB). Die Gemeinde kann sich so je nach Lage des Einzelfalls für die passende Verfahrensform entscheiden. Gerade bei

Planungen, die ein hohes öffentliches Interesse erwarten lassen, kann es angezeigt sein, die Öffentlichkeit schon bei der Entwicklung der Planungsziele mit einzubeziehen. Hierzu eignen sich bspw. Informationstermine, Ideen- und Bürgerwerkstätten und Nachbarschafts-Workshops. In anderen Verfahren erscheint eine zweistufige Beteiligung hingegen als nicht erforderlich, wenn die Gemeinde beispielsweise aus angrenzenden Verfahren bereits über ausreichende Informationen verfügt oder von einem geringen öffentlichen Interesse an der Planung ausgehen kann.

Die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 2 BauGB) sollen künftig stets parallel durchgeführt werden, § 4a Absatz 2 BauGB. So wird das Planverfahren weiter gestrafft. Durch die Beibehaltung der zweistufigen Behördenbeteiligung ist zugleich eine strukturierte und sachangemessene Zusammenstellung des Abwägungsmaterials weiterhin sichergestellt. Zu den einzelnen Änderungen wird auf die nachfolgenden Erläuterungen verwiesen.

Zu § 2a:

Es wird vorgeschlagen, die bisher in § 2 Absatz 3 und § 2a BauGB enthaltenen Regelungen zur Umweltprüfung und zum Umweltbericht zu bündeln. Infolgedessen soll auch die Überschrift des § 2a BauGB angepasst werden.

Absatz 1 übernimmt unter redaktioneller Anpassung die bisher in § 2a BauGB enthaltene Regelung.

Absatz 2 Satz 1 und 2 übernehmen redaktionell gestrafft die bislang in § 2 Absatz 4 Satz 1 und 2 BauGB enthaltenen Regelungen. Satz 3 und 4 übernehmen unverändert die bisher in § 2 Absatz 4 Satz 4 und 6 enthaltenen Regelungen. Die bislang in § 2 Absatz 4 Satz 3 und 5 enthaltenen Regelungen sollen in die Anlage 1 verlagert werden. In der Praxis führt das Verhältnis des bisherigen § 2 Absatz 4 BauGB zu der Anlage häufig zu Missverständnissen. So ist in § 2 Absatz 4 Satz 3 BauGB zwar geregelt, dass sich die Umweltprüfung auf das bezieht, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Satz 5 regelt zudem, dass die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Diese Einschränkungen des Umfangs gehen jedoch bislang nicht aus der Anlage 1 hervor. Deren Einleitungssatz liest sich so, als müsse sich die Gemeinde zu jeglichen in der Anlage aufgelisteten Bestandteilen im Umweltbericht zwingend äußern, auch wenn diese für die Abwägung offensichtlich ohne Belang sind.

In der kommunalen Praxis führt dies zu Unsicherheit. Häufig werden auf Rat der Gutachter*innen und um rechtliche Risiken zu vermeiden, im Zweifel mehr Untersuchungen in Auftrag gegeben und Informationen zusammengetragen. Umweltberichte sind daher häufig deutlich umfangreicher, als dies rechtlich erforderlich und von der Sachlage geboten ist („überobligatorisch“).

Vor diesem Hintergrund wird vorgeschlagen, die Festlegung des Untersuchungsrahmens ausdrücklich als eigenständigen, der Erstellung des Umweltberichts vorgelagerten Verfahrensschritt zu regeln. Für die Festlegung des Untersuchungsrahmens soll die Gemeinde die nach § 4 Absatz 1 Satz 1 BauGB zu beteiligenden Stellen im Rahmen eines strukturierten Prozesses einbinden. Diese neue Anforderung soll gewährleisten, dass die zu beteiligenden Stellen zu Beginn untereinander in einen Austausch zum sachgerechten Untersuchungsrahmen treten, um unter Anleitung der Gemeinde gemeinsam den Untersuchungsrahmen auf den notwendigen Umfang zu beschränken. Dies hilft der Gemeinde, den Aufwand für die Umweltprüfung zu verringern, Zeit zu sparen und Kosten zu vermeiden.

Absatz 3 regelt, in welchen Fällen zusätzlich zur Anlage 1 auch die neue Anlage 2 auf die Durchführung der Umweltprüfung anzuwenden ist. Diese Änderung soll gemeinsam mit der Ersetzung der bisherigen Anlage 1 durch die neuen Anlagen 1 und 2 eine über die unionsrechtlichen Vorgaben hinausgehende Umweltprüfung vermeiden. Damit wird auch dem Auftrag des Bund-Länder-Paktes für Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung Rechnung getragen, wonach der formelle und materielle Prüfungsumfang auf das erforderliche Maß reduziert (Z. 51 f.) und insbesondere integrierte Umweltverfahren besser aufeinander abgestimmt werden sollen (Z. 462).

Hierzu soll zum einen künftig zwischen den Anforderungen der SUP-Richtlinie und jenen der UVP-Richtlinie differenziert werden. Anlage 1 enthält künftig ausschließlich die Vorgaben der SUP-Richtlinie für die strategische Umweltprüfung, die nach § 2a Absatz 2 Satz 2 BauGB bei jeder Umweltprüfung nach dem Baugesetzbuch zu beachten sind. Anlage 2 enthält zusätzliche Voraussetzungen, die nach § 2a Absatz 3 BauGB ergänzend zur Anlage 1 anzuwenden sind.

Ergänzend wird auf die Begründung der Anlagen 1 und 2 verwiesen (s.u. Nummer 83).

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

Zu § 3:

In der Praxis erscheint die Resonanz in Bezug auf die erste, im bisherigen § 3 Absatz 1 BauGB geregelte Beteiligungsstufe zumeist gering (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Verfahrensbeschleunigung der Bauleitplanung, 2025, https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2025/verfahrensbeschleunigung-bauleitplanung.html, S. 35 f.). Es wird daher vorgeschlagen, die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung im Bauleitplanverfahren zukünftig einstufig auszugestalten, wie dies etwa im Raumordnungsgesetz bereits der Fall ist. Die mit der Novelle des damaligen Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221) eingeführte zweistufige Beteiligung, die unionsrechtlich nicht vorgeschrieben ist, soll damit in ihrer verpflichtenden Ausgestaltung aufgegeben werden. Hierdurch soll das Bauleitplanverfahren gestrafft und beschleunigt werden. In diesem Zuge soll die Vorschrift auch übersichtlicher ausgestaltet werden. Dies entspricht dem Regelungsauftrag im Koalitionsvertrag (Z. 691 f.). Der bisherige Absatz 2 wird zu Absatz 1. Die bisherige verpflichtende Vorabbeteiligung nach Absatz 1 bleibt den Gemeinden weiterhin möglich (Absatz 3).

Die Öffentlichkeitsbeteiligung soll zudem vollständig digitalisiert und damit der Auftrag aus dem Koalitionsvertrag (Z. 700 f.) für das Bauleitplanverfahren umgesetzt werden. Nachdem die digitale Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 3. Juli 2023 (BGBl. I 2023, Nr. 176, 214) zum gesetzlichen Regelfall wurde, wird vorgeschlagen, zukünftig auf die bislang noch vorgesehene Verpflichtung zur Verfügungstellung anderer leicht zu erreichender Zugangsmöglichkeiten zu verzichten. In Anerkennung der gesellschaftlichen Realität und der stetig steigenden Anzahl an Internetnutzenden, in der analoge Informationskanäle praktisch keine Rolle mehr spielen, ist dieser zusätzliche Aufwand für die Gemeinden nicht mehr gerechtfertigt. Damit wird auch dem von Ländern und kommunalen Spitzenverbänden vorgetragenen Wunsch nach einer ausschließlich digitalen Beteiligung nachgekommen.

Die ortsübliche Bekanntmachung der bevorstehenden Beteiligung richtet sich weiterhin nach dem Landesrecht und erfolgt teilweise in digitaler Form. Durch die Änderung der Formulierung im bisherigen Satz 5 soll zukünftig auch eine rein digitale ortsübliche Bekanntmachung zulässig sein.

Auch eine ausschließlich digitale ortsübliche Bekanntmachung wahrt die Vorgaben aus Artikel 6 und 7 der UN ECE Aarhus-Konvention in Bezug auf eine effektive Öffentlichkeitsbeteiligung, einschließlich der effektiven Information der Öffentlichkeit. So hat der Beschwerdeausschusses der Aarhus-Konvention Vertragsstaaten-Konferenz in seinen Entscheidungen unterstrichen, dass es in Bezug auf die effektive Information der Öffentlichkeit darauf ankommt, dass die zuständigen Behörden die Informationswege wählen, die sicherstellen, dass alle potenziell Betroffenen eine vernünftige Möglichkeit (*„reasonable chance“*) haben, um von dem Vorhaben und den Beteiligungsmöglichkeiten zu erfahren (ACCC/C/2006/16 Lithuania Rz. 67). Bei Vorhaben mit lokalen Auswirkungen ist es adäquat, wenn kommunale Selbstverwaltungseinheiten ortsübliche Wege nutzen, um die Öffentlichkeit zu informieren (ACCC/C/2012/71 Czechia, Rz. 76).

Überdies lässt sich den Entscheidungen des Beschwerdeausschusses entnehmen, dass die Information der Öffentlichkeit durch Tageszeitungen dort als erforderlich angesehen wird, wo kein ausreichender Zugang zum Internet besteht (ACCC/C/2009/44 Belarus, Rz. 73). In Deutschland besteht flächendeckend die Möglichkeit, das Internet zu nutzen, die auch sehr stark genutzt wird. Nach Zahlen von Eurostat hatten in Deutschland im Jahr 2025 nur ca. 3,4 Prozent der Bevölkerung noch nie das Internet genutzt, während 94,6 Prozent das Internet innerhalb der letzten drei Monate genutzt hatten (https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ISOC_CI_IFP_IU__custom_19632038/default/table, zuletzt abgerufen am 12. Januar 2026).

Insbesondere wird die ortsübliche Bekanntmachung auch für die Information über andere örtlich relevante Entscheidungen wie gemeindliche Satzungen genutzt. Damit ist auch zu erwarten, dass Bürgerinnen und Bürger sich – sofern die ortsübliche Bekanntmachung in digitaler Form erfolgt - hier informieren.

Zwar ist nicht auszuschließen, dass durch eine digitale ortsübliche Bekanntmachung einige Personen ohne Internetzugang nicht von der Beteiligungsmöglichkeit erfahren. Dies verlangt die Konvention aber auch nicht. Die Regelung schließt zudem nicht aus, dass die Gemeinde zusätzlich neben der ortsüblichen (möglicherweise digitalen) Bekanntmachung und Veröffentlichung der Planunterlagen auch andere Informationskanäle nutzt (z.B. Tageszeitung, Anschlagstafeln, soziale Medien) bzw. analoge Einsichtsmöglichkeiten anbietet.

Obwohl die durch das Infrastruktur-Zukunftsgesetz (BR-Drs. 780/25) vorgeschlagene Digitalisierung der Beteiligung im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens in § 72 ff. VwVfG vorsieht, dass auf Verlangen eine andere Zugangsmöglichkeit zur Verfügung zu stellen ist und bei Unzumutbarkeit einer elektronischen Erhebung von Einwendungen auf Verlangen diesbezüglich eine andere Möglichkeit eingeräumt werden muss, wird vorgeschlagen, im BauGB auf einen solchen analogen Anker vollständig zu verzichten. Wie dargelegt, ist eine analoge Beteiligung weder völker- noch unionsrechtlich geboten. Anders als der Planfeststellungsbeschluss, der eine Zulassungsentscheidung darstellt, bereitet die Bauleitplanung die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde lediglich vor, § 1 Absatz 1 BauGB. Die Regelung schließt eine zusätzliche öffentliche Auslegung o.ä. jedoch nicht aus; sofern die Gemeinde dies für geboten hält, kann sie optional auch analoge Zugangsmöglichkeiten zur Verfügung stellen.

Durch die vorgeschlagenen Änderungen wird das Bauleitplanverfahren vollständig digitalisiert und leistet so einen Beitrag zur Verwaltungsvereinfachung und Planungsbeschleunigung.

Als Veröffentlichungsdauer wird zur Straffung des Regelungstextes anstelle der bisherigen Kombination aus Monatsfrist und der gleichzeitigen Vorgabe einer mindestens 30-tägigen Frist nunmehr einheitlich eine 30-Tage-Frist vorgegeben. Aus wichtigem Grund kann die Gemeinde die Veröffentlichungsfrist bis zu insgesamt 60 Tage verlängern.

Korrespondierend zur digitalen Veröffentlichung der Bauleitpläne, soll auch die Abgabe von Stellungnahmen zukünftig nur in digitaler Form erfolgen. Hierauf ist in der Bekanntmachung hinzuweisen, vgl. § 3 Absatz 1 Satz 4 Nummer 1. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass es sich hier um eine Verfahrensregelung handelt. Erhält die Gemeinde durch eine auf anderem Wege abgegebene oder auf sonstige Weise Kenntnis von abwägungserheblichen Informationen, so muss sie diese auch weiterhin ermitteln und ggf. entsprechend in der Abwägung berücksichtigen.

In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass nicht rechtzeitig gemachte Einwendungen in einem Rechtsbehelfsverfahren ausgeschlossen sind (Präklusion), wenn sie hätten geltend gemacht werden können. Zur Einführung einer wirksamen materiellen Präklusion in § 4a Absatz 6 BauGB wird auf die dortige Begründung verwiesen. Da diese bei Bebauungsplänen nach § 2a Absatz 3 BauGB (Bebauungspläne mit UVP) nicht greift, enthält die Bekanntmachung in diesen Fällen auch keinen entsprechenden Hinweis.

Absatz 2 übernimmt im Wesentlichen unverändert die bisher in § 3 Absatz 2 Satz 6 und 7 BauGB enthaltene Regelung zur Prüfung der fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen.

Wie Absatz 3 klarstellt, steht es der Gemeinde frei, auch vor der förmlichen Beteiligung ein oder auch mehrere Beteiligungsformate wie beispielsweise Bürgerwerkstätten oder Bürgerspaziergänge anzubieten und hierbei gegebenenfalls auch neuartige Beteiligungsformate zu nutzen. Ob und welche Form einer solchen Öffentlichkeitsbeteiligung angeboten werden soll, kann die Gemeinde entsprechend der jeweiligen Planungssituation entscheiden.

Auch ohne die besondere Erwähnung bleibt es dabei, dass auch Kinder und Jugendliche Teil der Öffentlichkeit sind.

Zu § 4:

Aufgrund der vorgeschlagenen Neufassung des § 3 Absatz 1 BauGB ist es erforderlich, in § 4 Absatz 1 Satz 1 BauGB statt des Verweises auf § 3 Absatz 1 BauGB die Gegenstände der Unterrichtung im Einzelnen aufzuzählen.

Vorgeschlagen wird zudem ein neuer Satz 2, gemäß dem eine frühzeitige Behördenbeteiligung dann entfällt, wenn bereits anderweitig eine Konsultation der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange stattgefunden hat. In diesen Fällen ist der Zweck der frühzeitigen Behördenbeteiligung bereits erfüllt.

Absatz 2 wird aufgrund der Änderungen in § 3 Absatz 1 BauGB und der vollständigen Digitalisierung des Beteiligungsverfahrens (s. o.) ebenfalls angepasst. Die Regelung zur elektronischen Bereitstellung der Unterlagen, der Mittteilung hierüber sowie der Übermittlung der Stellungnahmen soll gemeinsam in Satz 2 geregelt und die Sollvorgabe zu einer zwingenden Verpflichtung werden. Satz 3 regelt weiterhin eine 30-Tage-Frist zur Abgabe der Stellungnahme der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die nunmehr auf Bitte einer zu beteiligenden Stelle einmal um höchstens weitere 30 Tage verlängert werden kann, wobei die Verlängerung grundsätzlich nur für die Stelle wirkt, die um sie ersucht hat. Neu eingeführt wird eine Vermutungsregelung, dass soweit eine Behörde innerhalb der 30-Tage-Frist weder eine Stellungnahme abgegeben noch um Fristverlängerung ersucht hat, die Gemeinde davon ausgehen kann, dass sich die zu beteiligende Stelle nicht äußern will. Die Einführung dieser abschließenden, einheitlichen Stellungnahmefrist dient der Verfahrensbeschleunigung. Satz 4 und 5 übernehmen weitgehend unverändert die Regelungen

der bisherigen Sätze 5 und 6, lediglich in Satz 5 wird um die elektronische Übermittlung ergänzt.

Absatz 3 bleibt unverändert.

Zu Nummer 6 (§ 4a)

Zu Buchstabe a

Zu § 4a (Gemeinsame Vorschriften zur Beteiligung; Präklusion)

Aufgrund der Einführung der materiellen Präklusion in Absatz 6 wird die Überschrift des § 4a BauGB ergänzt.

Zu Buchstabe b

§ 4a Absatz 2 soll an die nunmehr nur noch einstufig ausgestaltete Öffentlichkeitsbeteiligung angepasst werden. Zu Beschleunigungszwecken soll die Regelbeteiligung von Öffentlichkeit und Behörden künftig parallel durchgeführt werden. Aufgrund der frühzeitigen Behördenbeteiligung liegt das Abwägungsmaterial der Gemeinde in der Regel bereits vor. Daher erscheint es sachgerecht, Öffentlichkeit und Behörden gemeinsam zum fertigen Planentwurf zu beteiligen, um eine zeitlich nachgelagerte Auswertung und erneute Veröffentlichung und damit einhergehende Verfahrensverzögerungen zu vermeiden.

Zudem wird in diesem Zusammenhang auf Artikel 4 Absatz 4 des Verordnungsentwurfs der EU-Kommission COM(2025) 984 final vom 10. Dezember 2025 hingewiesen, der eine verpflichtende parallele Durchführung von Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorschlägt.

Zu Buchstabe c

Rückmeldungen aus der Praxis haben ergeben, dass der geltende § 4a Absatz 3 in der Praxis zu Problemen führt. Um die Rechtsunwirksamkeit des Bauleitplans zu vermeiden, wird sie von planaufstellenden Gemeinden auch in Fällen durchgeführt, in denen von ihr nach § 4a Absatz 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB abgesehen werden könnte. Umgekehrt führt sie bisweilen dazu, dass von sinnvollen Änderungen abgesehen wird, um eine erneute Beteiligung zu vermeiden. Mit einer solchen Praxis wird dem allgemeinen Zweck der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht nur nicht entsprochen, sondern bisweilen sogar in sein Gegenteil verkehrt. Daher soll die Notwendigkeit einer erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eindeutig und rechtssicher auf das notwendige Maß beschränkt werden.

Insoweit ist zunächst festzustellen, dass weder die Aarhus-Konvention noch die UVP- oder die SUP-Richtlinie eine erneute Beteiligung verlangen. Rechtsstaatliche Anforderungen erfordern eine Beteiligung nur in den Fällen einer erstmaligen oder stärkeren Betroffenheit von Belangen. Eine über die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit hinausgehende Beteiligung ist bei der Öffentlichkeitsbeteiligung generell weder verfassungs- noch europarechtlich geboten.

Ausgehend davon soll in § 4a Absatz 3 BauGB künftig eine erneute Beteiligung nur bei offensichtlicher erstmaliger oder stärkerer Betroffenheit von Belangen vorgesehen sein; damit wird in Umkehrung der bisherigen Rechtslage das Vorliegen einer erstmaligen oder stärkeren Betroffenheit zum Tatbestandsmerkmal der erneuten Beteiligung. An der Offensichtlichkeit in diesem Sinne fehlt es insbesondere dann, wenn die Betroffenheit der Belange sich erst aus der Durchführung einer Öffentlichkeitsbeteiligung ergeben hätte. Zudem soll sich die erneute Beteiligung stets auf die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange beschränken, indem in der

Bekanntmachung diesen Gelegenheit zur erneuten Stellungnahme eingeräumt wird. Auf eine Betroffenheit der Grundzüge der Planung soll es dagegen mit Bedacht nicht mehr ankommen, da die damit verbundenen Abgrenzungsschwierigkeiten zu Rechtsunsicherheiten führen, die insbesondere kleinere Gemeinden dazu veranlassen könnten, zur Vermeidung von Wirksamkeitsmängeln vorsichtshalber stets von einer Pflicht zur erneuten Beteiligung auszugehen

Verstöße gegen den neu gefassten § 4a Absatz 3 BauGB bleiben nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Satz 2 Nummer 2 BauGB beachtlich.

Zu Buchstabe d

Es handelt sich um eine Folgeänderung zur Anpassung des § 3 BauGB (s.o. Nummer 5).

Zu Buchstabe e

Zu Doppelbuchstabe aa

Es handelt sich um eine Folgeänderung zur Anpassung des § 3 BauGB (s.o. Nummer 5).

Zu Doppelbuchstabe bb

Der bisherige § 3 Absatz 2 Satz 8 BauGB wird aufgrund des Sachzusammenhangs in leicht angepasster Formulierung nach § 4a Absatz 5 BauGB verschoben.

Zu Buchstabe f

Der bisherige § 4a Absatz 6 BauGB wird nicht mehr benötigt, da nunmehr § 2 Absatz 4 BauGB regeln soll, dass für die Erstellung der Bauleitpläne der Standard XPlanung zu verwenden ist.

Stattdessen soll – in Ergänzung der Präklusionsvorschrift in Absatz 5, die für alle Bauleitplanverfahren gilt – eine zusätzliche, weitergehende materielle Präklusionsvorschrift für alle nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemachten Einwendungen eingeführt werden. Die Vorschrift entspricht grundsätzlich dem allgemein für SUP-pflichtige Pläne und Programme in § 42 Absatz 3 Satz 3 UVPG geregelten Einwendungsausschluss. Die Formulierung wurde aktualisiert und an den beispielsweise in § 7 Absatz 3 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes verwendeten Wortlaut angepasst.

Die materielle Präklusion führt dazu, dass ein Rechtsbehelfsführer, der infolge der Präklusion mit Einwendungen ausgeschlossen wurde, auf der Grundlage der ausgeschlossenen Einwendungen nicht die Unwirksamkeit des Plans geltend machen kann. Ein entsprechender Rechtsbehelf wäre daher insoweit unbegründet. Dabei kommt es nicht darauf an, in welchem Verfahren der Fehler geltend gemacht wird, ob es sich also um ein Normenkontrollverfahren nach § 47 VwGO oder eine Inzidentkontrolle des Plans handelt.

Die Einführung der vorgeschlagenen Präklusionsvorschrift ist möglich, weil zukünftig bei der Aufstellung von Bauleitplänen zwischen nur SUP-pflichtigen Bauleitplänen einerseits und UVP-pflichtigen Bauleitplänen (§ 2a Absatz 3 BauGB) andererseits unterschieden wird. Zur Unterscheidung wird auf die Begründung zu § 2a Absatz 3 BauGB verwiesen.

Zu Nummer 7 (§ 4b)

Absatz 1 enthält unverändert den bisherigen Regelungsgehalt des § 4b BauGB.

Absatz 2 enthält in den Sätzen 1 und 2 zunächst Verfahrensfristen für die Bauleitplanung. Die Beschleunigung von Planungsverfahren ist ein erklärtes Ziel der Bundesregierung (vgl.

Koalitionsvertrag Zeilen 686 ff.). Aufgrund der Komplexität planerischer Entscheidungen verbietet sich zwar die Vorgabe starrer Fristen für die Gesamtdauer von Planverfahren. Es erscheint jedoch vertretbar, davon auszugehen, dass im Regelfall innerhalb einer Frist von zwei Jahren nach förmlicher Einleitung des Bauleitplanverfahrens eine Veröffentlichung des Bauleitplans nach § 6a Absatz 1 Satz 1 oder § 10a Absatz 1 Satz 1 BauGB möglich sein sollte. Die förmliche Einleitung eines Bauleitplanverfahrens erfolgt durch Aufstellungsbeschluss für einen Bauleitplan nach § 2 Absatz 1 Satz 2 BauGB oder durch Einleitung der Beteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB oder nach § 4 Absatz 2 BauGB. Aufstellungsbeschlüsse sind von der Gemeinde zwar nicht zwingend zu fassen. Wenn aber ein Aufstellungsbeschluss gefasst wird, erscheint es schon mit Blick auf die Möglichkeit von Veränderungssperren und Zurückstellungen von Baugesuchen (§§ 14 ff. BauGB) angemessen, die Zeitspanne ab dem Aufstellungsbeschluss mit zu berücksichtigen. Nach Abschluss der Beteiligung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 2 BauGB, für deren Einleitung der Planentwurf und die Begründung – einschließlich des Umweltberichts (soweit nicht die §§ 13 und 13a BauGB Anwendung finden) – ja bereits vorliegen müssen, kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass die Prüfung und Umsetzung eines sich aus der Beteiligung ergebenden Anpassungsbedarfs in einem überschaubaren Zeitrahmen erfolgen kann. Vor diesem Hintergrund sieht der vorgeschlagene Satz 2 vor, dass zwischen dem endgültigen Abschluss der Verfahren nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 2 BauGB (auch in Verbindung mit einer erneuten Offenlage nach § 4c Absatz 3 BauGB) und der Veröffentlichung des Bauleitplans nach § 6a Absatz 1 Satz 1 BauGB oder § 10a Absatz 1 Satz 1 BauGB nicht mehr als zwölf Monate liegen sollen.

Beide Fristenregelungen sind als Soll-Vorschriften ausgestaltet; angesichts der Vielgestaltigkeit von Planungsverfahren wären verpflichtende Zeitvorgaben weder sachgerecht noch zielführend, ihre Einhaltung soll aber zur Regel werden. Eine Überschreitung der Frist führt dennoch nicht zur Fehlerhaftigkeit des Bauleitplans. Gleichwohl handelt es sich um eine gesetzgeberische Vorgabe, aufgrund derer die Kommunen gehalten sind, ihre Bauleitplanverfahren im Rahmen des Möglichen vor Ablauf der Fristen abzuschließen.

Aus Transparenzgründen muss die Gemeinde nach dem vorgeschlagenen § 4b Absatz 2 Satz 3 BauGB künftig im Internet fortlaufend über den Stand des Verfahrens informieren. Hierzu sind insbesondere folgende Informationen in das Internet einzustellen („Ampelsystem“):

- im Falle eines Aufstellungsbeschlusses nach § 2 Absatz 1 Satz 2 BauGB das Datum von dessen öffentlicher Bekanntmachung,
- das Datum der Einleitung der Beteiligung sowie das Datum des Abschlusses der Beteiligung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 2 BauGB sowie – im Falle der erneuten Beteiligung – nach § 4a Absatz 3 BauGB,
- im Falle der Überschreitung der Fristen nach Satz 1 und 2 die hierfür maßgeblichen Gründe.

Infolge der vorgeschlagenen Einfügung eines zweiten Absatzes soll auch die Überschrift des § 4b BauGB angepasst werden. Sowohl die Neuregelung als auch der bisherige § 4b BauGB mit seiner Regelung zur Einschaltung eines Dritten dienen der Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens.

Zu Nummer 8 (§ 4c)

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der Umstrukturierung der Anlage 1 (s.u. Nummer 83).

Zu Nummer 9 (Überschrift Erstes Kapitel, Erster Teil, Zweiter Abschnitt)

Da künftig auf den Begriff des vorbereitenden Bauleitplans verzichtet und nur noch der Begriff des Flächennutzungsplans verwendet werden soll, soll auch die Überschrift des Zweiten Abschnitts angepasst werden.

Zu Nummer 10 (§ 5)

Zu Buchstabe a und Buchstabe b

Der Flächennutzungsplan soll als Grundzügeplan beibehalten werden. Allerdings wird der Grundsatz, dass er für das ganze Gemeindegebiet aufzustellen ist, aufgehoben. Damit wird der Regelungstext gestrafft. Der bisherige Satz 2 kann entfallen. Anstelle des bisherigen Absatzes 2b wurde ein klarstellender, neuer Satz aufgenommen.

Durch die vorgeschlagenen Änderungen soll § 5 BauGB an die Vollzugspraxis sowie die praktischen Bedürfnisse gerade in kleineren Gemeinden angepasst werden. Schon jetzt wird der Flächennutzungsplan nicht regelmäßig im Ganzen fortgeschrieben, sondern nur anlässlich von konkreten Abweichungen im Parallelverfahren geändert. Weiterhin werden für bestimmte Bedarfe sachliche oder räumliche Teilflächennutzungspläne aufgestellt, was derzeit aber nur in den Sonderfällen nach Absatz 2b möglich ist.

Ein wesentlicher Grund für die planerische Zurückhaltung ist die Komplexität der Neuaufstellung bzw. umfassenden Aktualisierung. Dazu trägt die gesetzgeberische Vorgabe bei, zwingend das gesamte Gemeindegebiet in den Geltungsbereich einzubeziehen, auch wenn die Gemeinde nur für bestimmte Teile des Gemeindegebiets eine Veranlassung sieht. Indem der räumliche Geltungsbereich des Flächennutzungsplans von der Gemeinde festgelegt wird, müssen planerische Erwägungen oder Gutachten auch nur zum Geltungsbereich eingeholt werden. Zu anderen Teilen des Gemeindegebiets, in denen die Gemeinde derzeit keine zusätzlichen planerischen Vorgaben oder keine Veränderung des Status quo für erforderlich hält, müssen keine Darstellungen getroffen und damit auch keine Erwägungen dargestellt werden. Das Abwägungsmaterial kann so deutlich gestrafft werden. Gemeinden, die bisher nicht über einen Flächennutzungsplan verfügen, wird eine sukzessive Aufstellung von Teilflächennutzungsplänen ermöglicht. Gemeinden, die über einen veralteten Flächennutzungsplan verfügen, der in weiten Teilen über keine eigene Steuerungswirkung mehr verfügt, können die obsoleten Teile des Plans aufheben und den Plan nur noch in den Teilen des Gemeindegebiets aktualisieren, in denen ihm weiterhin eine Bedeutung zukommt, namentlich für den Außenbereich.

Wenn die Gemeinde aber an einem Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet festhalten möchte, bleibt ihr dies nach der Neuregelung aber auch weiterhin unbenommen.

Durch den neuen Absatz 5 soll der Flächennutzungsplan zugleich für den Außenbereich aufgewertet werden. Seine Darstellungen sollen in Bezug auf Vorhaben, die im Außenbereich ausgeführt werden sollen, deren Ausführung im Außenbereich also städtebaulich wünschenswert oder erforderlich ist, eine Privilegierungswirkung entsprechend § 35 Absatz 1 BauGB zukommen (vgl. § 35 Absatz 1a). Für die dargestellten Vorhaben entfällt sodann das Erfordernis, einen Bebauungsplan aufzustellen. Durch diese Anpassung soll die Aufstellung eines Flächennutzungsplans für die Steuerung von Vorhaben im Außenbereich für die Gemeinden attraktiver werden (im Einzelnen vgl. die nachfolgende Begründung zu Absatz 5)

Zu Buchstabe c

Durch den vorgeschlagenen Absatz 5 soll der Flächennutzungsplan für den Außenbereich zu einer einstufigen Planung mit unmittelbaren Auswirkungen auf die Vorhabenzulässigkeit

aufgewertet werden. So können Gemeinden für den Außenbereich ihres Gemeindegebiets in einem einzigen, schlanken Planungsakt Flächen ausweisen, auf denen sodann ohne die bislang zusätzlich erforderliche Aufstellung eines Bebauungsplans entsprechende Vorhaben zugelassen werden können. Vormals zwei Planungsstufen sollen auf der Stufe des Flächennutzungsplans zusammengefasst werden.

Das neue Instrument soll die kommunale Planungshoheit stärken und eine vorausschauende und ermöglichende kommunale Steuerung insbesondere der transformationsbedingten neuen Nutzungen im Außenbereich beschleunigen und vereinfachen. Es kann genutzt werden, um informelle Konzepte wie kommunale Energie- und Standortkonzepte, Potenzialanalysen für erneuerbare Energien und Speicher oder Wärmepläne nach dem Wärmeplanungsgesetz in der verbindlichen Bauleitplanung abzubilden und ihre Realisierung zu sichern und zu ermöglichen.

Konkret eröffnet die Regelung den Gemeinden die Möglichkeit, bestimmten Darstellungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung die in § 35 Absatz 1a BauGB geregelten Auswirkungen für die Vorhabenzulässigkeit beizumessen. Denn der Flächennutzungsplan soll sich weiterhin im Sinne eines Grundlagenplans darauf beschränken, die Bodennutzung nur in den Grundzügen darzustellen. Durch die Fokussierung allein auf die o.g. Darstellungen wird die mögliche Detailtiefe des Plans bewusst reduziert. Denn je allgemeiner die planerischen Darstellungen und Wirkungen sind, desto geringer ist auch der Rechtfertigungsaufwand. Dies korrespondiert wiederum mit der Entscheidung, den Darstellungen des Flächennutzungsplans keine unmittelbar zulässigkeitsbegründende Wirkung im Sinne der Schaffung von Baurechten zukommen zu lassen (vgl. dazu die Begründung zu § 35 Absatz 1a BauGB).

Darstellungen nach Absatz 5 müssen sich zwingend auf Außenbereichsflächen beziehen. Zudem soll das neue Instrument nur für Vorhaben gelten, die im Außenbereich, also außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, ausgeführt werden sollen. Es handelt sich also um Vorhaben, die üblicherweise nicht innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs umgesetzt werden können. Hierzu zählen insbesondere Vorhaben, die der dezentralen und zentralen Erzeugung, Speicherung oder Verteilung von Strom, Wärme oder Kälte dienen. Der Versorgung mit Strom oder Wärme können insbesondere auch Vorhaben dienen, die der Erzeugung, Speicherung oder Verteilung von Energieträgern wie Wasserstoff dienen, der bei Bedarf in Strom oder Wärme umgewandelt wird. Auch für die Sicherstellung eines funktionierenden Ladesäulennetzes können durch die Darstellung nach Absatz 5 Außenbereichsflächen verfügbar gemacht werden. Für eine Ausweitung des Siedlungsbereichs durch Wohn- und Geschäftsgebäude und zugehöriger Infrastruktur kann § 5 Absatz 5 BauGB hingegen nicht genutzt werden.

Innerhalb des vorstehend beschriebenen Rahmens kann die Gemeinde die Art und auch das Maß der baulichen Nutzung im Bedarfsfall im Plan näher bestimmen. Diese Konkretisierungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden hierdurch zu verbindlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen. Den Grad der Konkretisierung können die Gemeinden bestimmen. So ist es beispielsweise auch denkbar, allgemein Energie- und Wärmegebiete auszuweisen. In diesem Fall wäre auf der Ebene der Vorhabenzulassung zu entscheiden, welche der zulässigen Vorhaben realisiert werden. Weiteren Darstellungen im Plan, die weder die Art noch das Maß der baulichen Nutzung betreffen, kommen die Wirkungen des § 35 Absatz 1a BauGB nicht zu. Sie sind bei der Vorhabenzulassung als öffentliche Belange bei der Vorhabenzulassung zu berücksichtigen.

Für die Aufstellung und Änderung der Flächennutzungspläne mit den Darstellungen des Absatzes 5 gelten normativ keine Besonderheiten. Das Regelverfahren ist anzuwenden, einschließlich einer Umweltprüfung nach der Anlage 1, die bei einer Überplanung von Außenbereichsflächen zwingend durchzuführen ist (BVerwG, Urt. v. 18.7.2023, 4 CN 3/22, Rn. 14 f.). Der Prüfungsumfang ist aber deutlich geringer als bei einer entsprechenden Bebauungsplanung. Dies folgt aus dem größeren Maßstab und der deutlich reduzierten Re-

gelungstiefe des Flächennutzungsplans, seinem fehlenden Bezug zu einem konkreten Projekt und daraus, dass der Flächennutzungsplan gerade noch kein Baurecht schafft, sondern zunächst eine Außenbereichsprivilegierung begründet. Der Planverwirklichung können also grundsätzlich immer noch öffentliche Belange entgegenstehen, soweit sie bei der Planaufstellung noch nicht abgewogen wurden. Hierbei dürfte es sich insbesondere um solche Belange handeln, die anlagenspezifisch sind und daher erst auf der Zulassungsebene geprüft werden können, weil erst dann Art und Ausgestaltung des Vorhabens feststehen.

Die Aufstellung sektoraler Teilpläne, auch für Teile des Gemeindegebietes, ist gemäß Absatz 1 Satz 2 möglich. Das heißt, dass eine Planung sich ausschließlich auf Darstellungen nach Absatz 5 beschränken darf, auch wenn in der Gemeinde bislang kein Flächennutzungsplan existiert. So ist sichergestellt, dass das neue Instrument sofort allen Gemeinden zugutekommen kann.

Eine gerichtliche Überprüfbarkeit des Plans scheidet in der Regel aus, da nachbarliche Belange im Rahmen der Vorhabenzulassung vollumfänglich berücksichtigt werden und der Zulässigkeit eines Vorhabens in seiner beabsichtigten Ausgestaltung im Einzelfall auch entgegenstehen können.

Der bisherige Regelungsgehalt des Absatzes 5 entfällt ersatzlos, da die Vorschrift redundant ist. Die Pflicht zur Begründung des Flächennutzungsplans ergibt sich bereits aus dem vorgeschlagenen § 2a Absatz 1 BauGB sowie aus dem vorgeschlagenen § 6a Absatz 1 Satz 1 BauGB.

Zu Nummer 11 (§ 6)

Die Bekanntmachung des Flächennutzungsplans und die damit einhergehenden Veröffentlichungspflichten sollen abschließend in § 6a BauGB geregelt werden. Daher wird Absatz 5 gestrichen und der Regelungsgehalt soll – aufgrund der gleichzeitig beabsichtigten Digitalisierung der Bekanntmachung in geänderter Form – in § 6a BauGB verortet werden.

Infolge der Streichung des Absatzes 5 wird der bisherige Absatz 6 zu Absatz 5. Zudem wird ein neuer Satz angefügt, der regelt, dass anlässlich der Neubekanntmachung die in § 5 Absatz 4a BauGB bezeichneten Gebiete nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen bzw. vermerkt werden sollen.

Zu Nummer 12 (§ 6a)

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

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

kanntmachung wird der Flächennutzungsplan wirksam (Absatz 1 Satz 2). Auf die Regelung des bisherigen § 6 Absatz 5 Satz 2 Variante 2 BauGB, dass auf Verlangen über den Inhalt des Flächennutzungsplans Auskunft zu erteilen ist soll verzichtet werden. Es handelt sich um keine Wirksamkeitsvoraussetzung; der Umgang der Gemeinden mit Anfragen der Bürgerinnen und Bürger richtet sich nach allgemeinen Grundsätzen und bedarf keiner Regelung im Baugesetzbuch.

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

Zu Nummer 13 (Überschrift Erstes Kapitel, Erster Teil, Dritter Abschnitt)

Infolge des vorgeschlagenen Verzichts auf den Begriff des „verbindlichen Bauleitplans“ soll auch die Überschrift des dritten Abschnitts nur noch den Begriff des „Bebauungsplans“ enthalten.

Zu Nummer 14 (§ 9)

Zu Buchstabe a

Zu Doppelbuchstabe aa

Mit Blick auf die angespannte Sicherheitslage soll § 9 Absatz 1 Nummer 5 BauGB um eine Festsetzungsmöglichkeit für Schutzräume ergänzt werden. Damit wird zur Stärkung des Zivilschutzes eine grundstücksscharfe Steuerung entsprechender Schutzbauwerke ermöglicht, was beispielsweise die Umsetzung eines kommunalen oder sonstigen Schutzraumkonzepts befördern kann.

Davon bleibt unberührt, dass Schutzräume jeglicher Art in weitem Umfang zulässig sind:

In festgesetzten Baugebieten sind öffentliche Schutzräume den Anlagen für soziale Zwecke zuzuordnen; denn mit ihnen wird staatlichen Fürsorge- und Schutzpflichten nachgekommen. Als Anlagen für soziale Zwecke sind sie in allen Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO zumindest als Ausnahme zulässig. Ein Schutzraum, der primär für die Nachbarschaft ausgelegt ist, ist jedenfalls als baugebietsbezogene Nebenanlage nach § 14 Absatz 1 Satz 1 Alt. 2 BauNVO grundsätzlich zulässig sein, sofern die Gemeinde im Bebauungsplan nichts Gegenteiliges festgesetzt hat.

Schutzräume in eigenständigen Baukörpern, die in erster Linie dem Schutz der Nutzer des jeweiligen Grundstücks dienen (z. B. den Bewohnern eines Wohngebäudes oder den Mitarbeitern eines Betriebes), dürften im Regelfall als grundstücksbezogene Nebenanlage nach § 14 Absatz 1 Satz 1 Alt. 1 BauNVO zu beurteilen sein und sind damit ebenfalls in allen Baugebieten grundsätzlich zulässig, wenn die Gemeinde im Bebauungsplan nichts Gegenteiliges festgesetzt hat.

Für den Außenbereich gilt: Was innerhalb der Baugebiete als Schutzraum unter § 14 Absatz 1 Satz 1 Alt. 1 BauNVO fallen würde, nimmt im Außenbereich aufgrund seiner dienenden Funktion gegenüber der Hauptnutzung an deren Zulässigkeit teil.

Nach § 37 Absatz 2 BauGB kann für Vorhaben des Bundes oder eines Landes für Zwecke des Zivilschutzes bei entsprechender Erforderlichkeit ohnehin sehr weitgehend von den Vorgaben des Bauplanungsrechts abgewichen werden.

Zu Doppelbuchstabe bb

§ 9 Absatz 1 Nummer 14 BauGB soll dahingehend neu gefasst werden, dass nunmehr zwischen Festsetzungen in Bezug auf die Abfallbeseitigung und Ablagerung sowie der Schmutzwasserbeseitigung und der Niederschlagswasserbewirtschaftung unterschieden wird. Hierdurch wird die Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort gestärkt und dem neu verankerten Grundsatz der wassersensiblen Stadtentwicklung Rechnung getragen. Hierdurch wird zum einen ein Beitrag zur Vorbeugung von Schäden durch Starkregenereignisse geleistet, zum anderen auch die Grundwasserverfügbarkeit im Hinblick auf zunehmende Dürreperioden gestärkt.

Zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers können insbesondere Anlagen für die dezentrale Versickerung, Zisternen sowie Retentionsdächer festgesetzt werden. Andere Formen der (ortsnahen) Niederschlagswasserbewirtschaftung wie Verdunstung oder kleinteilige Ableitung sind ebenfalls möglich. Vom Begriff der Anlagen für die dezentrale Versickerung sind unter anderem Rigolen, Versickerungsmulden und Mulden-Rigolen-Systeme umfasst. Hierdurch soll eine Lücke hinsichtlich der Festsetzung von technischen Vorkehrungen zum Regenwassermanagement geschlossen werden.

Die Festsetzung muss aus städtebaulichen Gründen getroffen werden. Nicht umfasst sind daher mangels bodenrechtlicher Relevanz Bestimmungen, das gesammelte Niederschlagswasser auch zu verwenden.

Zu Doppelbuchstabe cc

Zu Dreifachbuchstabe aaa

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

Zu Dreifachbuchstabe bbb

In § 9 Nummer 16 Buchstabe c BauGB wird vorgeschlagen, die Festsetzungsmöglichkeit von zu treffenden Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden auf die Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen zu erweitern. Entsprechende Vorkehrungen, wie etwa die Verwendung bestimmter hochwasserresistenter Baustoffe oder eine Aufstelzung, können auch bei Bestandsgebäuden erforderlich sein, um Schäden durch Hochwasser oder Starkregenereignisse vorzubeugen.

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

Zu Doppelbuchstabe dd

Die Anfügung eines Halbsatzes an § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB (und ebenfalls in Nummer 25) erfolgt im Zusammenhang mit der Änderung des § 9 Absatz 1a BauGB. Durch den in den Bebauungsplan (im Rahmen der textlichen bzw. zeichnerischen Festsetzungen) aufzunehmenden Hinweis auf die Möglichkeit der Anordnung eines Pflanzgebots im Falle der Nichtumsetzung der Festsetzungen nach Nummer 20 oder 25 soll der Fokus auf die zeitnahe Realisierung der Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bzw. der Bepflanzungen gelegt werden.

Flächen, Maßnahmen und Bepflanzungen benötigen nach ihrer Herstellung eine erhebliche Zeit bis zur Entfaltung ihrer Wirksamkeit. Insbesondere Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Absatz 3 BauGB sind dabei grundsätzlich in zeitlichem Zusammenhang mit dem Eingriff vorzunehmen (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Wagner, 159. EL Mai 2025, BauGB § 1a Rn. 125, 126). Die Verwirklichung des gemeindlichen Planungsziels erfordert eine zeitnahe Durchführung im Zusammenhang mit den erfolgten baulichen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft, was durch den Hinweis auf § 178 BauGB im Bebauungsplan verdeutlicht werden soll.

In Gemeinden, die nach Artikel 8 der Verordnung (EU) 2024/1991 zur Wiederherstellung der Natur in die Berechnung zur Einhaltung des Netto-Null-Werts in der nationalen Gesamtfläche städtischer Grünflächen und städtischer Baumüberschirmung einbezogen werden (weitere Erläuterungen hierzu siehe Begründungen zu § 135e und § 135f s.u. Nummer 46), trägt die zeitnahe Durchführung von Bepflanzungsfestsetzungen unmittelbar zur Einhaltung des Netto-Null-Werts bis 2030 bei.

Zu Doppelbuchstabe ee

Es wird vorgeschlagen, die mit dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 27. Oktober 2025 (BGBl. I Nr. 257) eingeführte Flexibilisierung der Anforderungen der TA Lärm für die kommunale Bauleitplanung in § 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a BauGB auf die Sportanlagenlärmschutzverordnung sowie im Hinblick auf erhebliche Belästigungen durch Gerüche auch auf die TA Luft auszuweiten. Letztlich stellt sich die Problematik, dass die Regelwerke des Immissionsschutzrechts der planerischen Abwägung keine ausreichenden Spielräume bieten für einzelfallgerechte, auch kreative Lösungen für einen effektiven Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Immissionen, nicht allein im Verhältnis zur TA Lärm.

Die für die TA Lärm gefundene Lösung, der Bauleitplanung weitergehende Flexibilität einzuräumen, soll daher auf die genannten weiteren Regelwerke ausgedehnt werden. Sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplans unterliegen dem Gebot der gerechten Abwägung. Insbesondere den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse muss in jedem Fall im Ergebnis weiterhin entsprochen werden. Wenn Lärmkonflikte planerisch unter Nutzung der Festsetzungsbefugnis in Abweichung von der Sportanlagenlärmschutzverordnung gelöst werden, ist zu beachten, dass im Falle heranrückender Wohnbebauung zu den nach § 1 Absatz 6 Satz 2 Nummer 3 zu berücksichtigenden Belangen des Sports auch das Bestands- und Entwicklungsinteresse bestehender Sportanlagen gehört (vgl. § 1 Absatz 6 Satz 3 Nummer 1 und Nummer 3 BauGB zum Bestands- und Entwicklungsinteresse von Gewerbebetrieben und Verkehrsanlagen, sowie BT-Drs. 21/2109, S. 34 f.).

Mit der vorgeschlagenen Änderung soll für den Bereich des Bauplanungsrechts der nachfolgende Auftrag aus dem Koalitionsvertrag umgesetzt werden: *„Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), das Bauplanungsrecht und die Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) werden weiterentwickelt, um Nutzungskonflikte zwischen Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft zu lösen.“* (Z. 725 ff.).

Zu Doppelbuchstabe ff

Die Ergänzung des § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB um Maßnahmen zur Gassicherung greift eine Anregung des Bundesrates auf (BR-Drs. 436/24, S. 17).

In Marschgebieten, in denen im Boden aufgrund organogener Weichschichten (Klei, Torf, Mudde) aufgrund von Abbauprozessen des organischen Materials Bodengase (Methan, Kohlendioxid) gebildet werden, ist bei einer Bebauung dieser Flächen darauf zu achten, dass sich aufsteigende Bodengase nicht unter versiegelten Flächen oder in gefangenen Räumen anreichern können. Dafür sind bauliche Gassicherungsmaßnahmen notwendig, die vor allem dazu dienen, die Bodengase in die freie atmosphärische Luft abzuleiten.

In Bebauungsplänen sind daher Festsetzungen zur Ergreifung von Gassicherungsmaßnahmen notwendig. Zur Klarstellung soll daher eine explizite Festsetzungsbefugnis für Maßnahmen zur Gassicherung aufgenommen werden.

Zu Doppelbuchstabe gg

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

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

Zu Buchstabe b

Bei dem neuen Satz 3 handelt es sich um eine Folgeänderung aufgrund der vorgeschlagenen Einführung eines Ersatzgeldes in § 1a Absatz 3 BauGB. Die Regelung besagt, dass bei einem nicht vollständig durch einen Realausgleich kompensierten Eingriff im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 1 BauGB dem Grundstück anstelle des Realausgleichs ein Ersatzgeld in bestimmter Höhe durch Festsetzung im Bebauungsplan zuzuordnen ist. Die Einzelheiten richten sich nach § 135d BauGB (s.u. Nummer 45).

Zu Buchstabe c

Absatz 2d soll gestrichen werden, da Bebauungsplanverfahren nach diesem Absatz nur bis zum 31. Dezember 2024 eingeleitet werden konnten. Da auch der Satzungsbeschluss bis zum 31. Dezember 2026 gefasst werden muss, läuft die Regelung zum voraussichtlichen Inkrafttreten dieses Gesetzes aus und kann daher entfallen.

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

Zu Nummer 15 (§ 9a)

Nachdem mit dem Gesetz zur Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus von Windenergieanlagen an Land in Absatz 2 eine weitere Verordnungsermächtigung ergänzt wurde, soll die Überschrift des § 9a BauGB redaktionell dahingehend angepasst werden, dass nun im Plural von Verordnungsermächtigungen die Rede sein soll.

Zu Nummer 16 (§ 10)

Die Überschrift des § 10 BauGB wurde neu gefasst. Der Regelungsgehalt des Paragraphen beschränkt sich nunmehr auf den Beschluss und die gegebenenfalls erforderliche Genehmigung des Bebauungsplans. Die Regelung zur Ersatzbekanntmachung und zum Inkrafttreten im bisherigen Absatz 3 wurde gestrichen. Die für das Inkrafttreten des Bebauungsplans maßgeblichen Vorschriften wurden auf eine Veröffentlichung im Internet umgestellt und zu diesem Zweck in § 10a BauGB gebündelt (vgl. zum Flächennutzungsplan o. Nummer 11).

Zu Nummer 17 (§ 10a)

§ 10a BauGB wurde neu gefasst. In ihm finden sich alle Vorschriften zum Inkrafttreten des Bebauungsplans. Statt der Ersatzbekanntmachung des Planbeschlusses und der Bereithaltung des eigentlichen Plans zur Einsicht in den Räumen der Gemeinde soll eine Veröf-

fentlichung im Internet vorgeschrieben werden. Die Regelung ist analog zu § 6a BauGB für den Flächennutzungsplan ausgestaltet. Für Einzelheiten wird auf die dortigen Erläuterungen verwiesen (s.o. Nummer 12).

Zu Nummer 18 (§ 11)

Nummer 2 soll infolge der vorgeschlagenen Einführung eines Ersatzgeldes in § 1a Absatz 3 BauGB ergänzt werden.

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

Zu Nummer 19 (§ 12)

Durch die vorgeschlagenen Änderungen des § 12 BauGB soll das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans effektiver und unkomplizierter ausgestaltet werden.

Im Bund-Länder-Pakt für Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung ist vereinbart, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu vereinfachen (Z. 465 ff.), um Kommunen und Investoren mehr Spielräume für gemeinsame Planungen unter Verzicht auf die inhaltlichen Vorgaben des Festsetzungskatalogs und der Baunutzungsverordnung zu eröffnen.

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

Zu Buchstabe a

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

Zu Buchstabe b

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

Zu Buchstabe c

Es handelt sich um eine Folgeänderung zur Verlagerung der Regelung in § 2 Absatz 4 BauGB nach § 2a BauGB.

Zu Buchstabe d

Zu Doppelbuchstabe aa

Nach der vorgeschlagenen Änderung des Absatzes 3 Satz 1 soll der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht mehr Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sein, sondern Teil des Durchführungsvertrags. Diese Entkoppelung führt zu mehr Flexibilität und zugleich auch zu mehr Rechtssicherheit, da die bisher erforderliche Kongruenz zwischen vorhabenbezogenem Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag eine häufige Quelle von Fehlern ist. Mit der Änderung können Abweichungen vom Vorhaben- und Erschließungsplan durch Änderung des Durchführungsvertrages erfolgen, ohne dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan geändert oder von dessen Festsetzungen befreit werden muss. Dadurch, dass die Änderungen des Durchführungsvertrages von den jeweiligen kommunalen Gremien beschlossen werden müssen, bleibt sichergestellt, dass die kommunale Planungshoheit nicht unterlaufen wird.

Zu Doppelbuchstabe bb

Die Änderung in § 12 Absatz 3 Satz 2, Halbsatz 2 stellt klar, dass im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans auch die neu eingefügten §§ 28a und 28b BauGB nicht anzuwenden sind.

Zu Buchstabe e

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

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

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

Zu Buchstabe f

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

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

Satz 2 die Gemeinde bei Aufhebung des Bebauungsplans auch nur von Ansprüchen des Vorhabenträgers frei, nicht von den Ansprüchen sonstiger Planbetroffener.

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

Zu Nummer 20 (§ 13)

Zu Absatz 1:

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

Zu Absatz 2 und 3:

Infolge der Fakultativstellung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (s.o. Nummer 5) wird die Regelung in Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 auf die Behördenbeteiligung beschränkt.

In der Nummer 2 soll klargestellt werden, dass nur eine Abweichung von § 3 Absatz 1 Satz 2 BauGB ermöglicht wird. Im Übrigen bleiben die Vorgaben zur digitalen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB auch im Falle der Beteiligung nur der betroffenen Öffentlichkeit beachtlich. Wie bisher liegt es im Ermessen der Gemeinde, von der Möglichkeit der Beschränkung der Öffentlichkeitsbeteiligung auf die betroffene Öffentlichkeit abzusehen (Kann-Regelung). Macht die Gemeinde aber von der Möglichkeit Gebrauch, muss sie hierauf gemäß Satz 2 in der Bekanntmachung nach § 3 Absatz 1 Satz 4 BauGB hinweisen.

In der Nummer 3 wird entsprechend der Nummer 2 klargestellt, dass im vereinfachten Verfahren die Stellungnahmefrist für die Behörden und Träger öffentlicher Belange verkürzt werden kann. Im Übrigen bleiben die §§ 4 und 4a BauGB weiterhin maßgeblich.

Im Übrigen handelt es sich um Folgeänderungen aufgrund der vorgeschlagenen Neufassung der Öffentlichkeitsbeteiligung in § 3 BauGB sowie der vorgeschlagenen Umstellung der Bekanntmachung der Bauleitpläne auf eine Veröffentlichung im Internet.

Zu Nummer 21 (§ 13a)

Zu Buchstabe a

Der untere Schwellenwert für die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB soll von 20 000 m² auf 30 000 m² erhöht werden. In Angleichung an Anlage 1 Nummer 18.7 des UVPG soll zudem der obere Schwellenwert von 70 000 m² auf 100 000 m² erhöht werden. Die Änderung erscheint auch unter Berücksichtigung der Vorgaben der SUP-Richtlinie angemessen, da über die in diesem Gesetz ebenfalls vorgeschlagene Betonung der dreifachen Innenentwicklung in § 1 Absatz 5 BauGB, der Belange

von Klimaschutz sowie von Klimaanpassung und wassersensibler Stadtentwicklung in § 1a Absatz 5 und 6 BauGB sowie der zusätzlichen Regelungen in den §§ 135e f. BauGB zugunsten der Begrünung in städtischen Ökosystemgebieten, gerade auch in den Fällen des § 13a BauGB, die positiven Umweltauswirkungen entsprechender Planungen insbesondere in den Ballungsräumen entscheidend gestärkt werden. Dies rechtfertigt andererseits eine maßvolle Anhebung der Schwellenwerte für das beschleunigte Verfahren. Die Anhebung unterstützt zudem den Vorrang der Innenentwicklung. Denn durch die Ausweitung des Instruments soll die Innenentwicklung durch das beschleunigte Verfahren für die Gemeinden auch weiterhin verfahrensrechtlich attraktiver bleiben als das in dieser Novelle deutlich gestraffte und beschleunigte Regelverfahren.

In Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 wird zudem eine Folgeänderung aufgrund der Einfügung einer neuen Anlage vorgenommen.

Zu Doppelbuchstabe cc

Da Bebauungspläne, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss, zukünftig in § 2a Absatz 3 BauGB bestimmt werden, soll in Satz 4 nunmehr hierauf verwiesen werden.

Zu Doppelbuchstabe dd

Es wird vorgeschlagen, statt auf die im Belangekatalog aufgeführten Umweltschutzgüter auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten Bezug zu nehmen.

Zu Buchstabe b

Infolge der Fakultativstellung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (s.o. Nummer 5) wird Absatz 3 neu gefasst und die bisherigen Nummer 2 gestrichen.

Zu Nummer 22 (§ 16)

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der vorgeschlagenen Umstellung der Bekanntmachung der Bauleitpläne auf eine Veröffentlichung im Internet (s.o. Nummern 12 und 17).

Zu Nummer 23 (§ 18)

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der vorgeschlagenen Änderung des § 16 BauGB.

Zu Nummer 24 (§ 22)

Zu Buchstabe a

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der vorgeschlagenen Umstellung der Bekanntmachung der Bauleitpläne auf eine Veröffentlichung im Internet (s.o. Nummern 12 und 17).

Zu Buchstabe b

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der vorgeschlagenen Aufhebung des § 9 Absatz 8 BauGB (s.o. Nummer 14 Buchstabe c).

Zu Nummer 25 (§ 24)

Zu Buchstabe a

Zu Doppelbuchstabe aa

Zu Absatz 1 Satz 1 Nummer 8

§ 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 8 regelt das Vorkaufsrecht im Fall von Schrottimmobilien. Im Buchstaben b wird der Anwendungsbereich des Vorkaufsrechts bei Schrottimmobilien im Fall von baulichen Missständen auf Mängel im Sinne des § 177 Absatz 3 BauGB ausgeweitet. Damit wird einem Vollzugsproblem begegnet.

Seit der Einführung des Vorkaufsrechts bei Schrottimmobilien mit dem Baulandmobilisierungsgesetz im Jahr 2021 hat sich gezeigt, dass dieses Vorkaufsrecht in der Praxis kaum angewendet wurde. Die bisher in Buchstabe b erfassten Missstände im Sinne von § 177 Absatz 2 BauGB stellen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ab, deren Beeinträchtigung in der Regel nur durch Begehung ermittelt werden kann. Ohne Mitwirkungsbereitschaft des Eigentümers und der Mieter lässt sich eine solche innerhalb der Ausübungsfrist von drei Monaten (§ 28 Absatz 1 BauGB) meist nicht rechtzeitig erreichen. Bauliche Mängel im Sinne von § 177 Absatz 3 BauGB stellen darauf ab, dass die Nutzung oder äußere Beschaffenheit durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Vandalismus gravierend beeinträchtigt ist. Bauliche Mängel sind daher in vielen Fällen von außen feststellbar. Durch die Aufnahme des Begriffs „Mängel“ in den Tatbestand des § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 8 BauGB wird die Anwendung dieses Vorkaufsrechts praktikabel vereinfacht. Die Kommunen erhalten so ein wichtiges Instrument, um gegen die negativen städtebaulichen Auswirkungen von Schrottimmobilien vorzugehen und Spekulation mit Schrottimmobilien durch wiederholte Verkäufe ohne Verwertungsabsicht, inklusive daraus resultierenden negativen Auswirkungen auf die Bodenmarktpreise, zu unterbinden.

Zu Absatz 1 Satz 1 Nummer 9

Mit § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 9 BauGB wird ein neuer Vorkaufsrechtstatbestand eingeführt, der sozialen Missständen vorbeugen soll, die durch die räumliche Wirkung organisierter Kriminalität sowie rechts-, links- oder religiös motivierter extremistischer Bestrebungen entstehen. Damit soll zugleich der segregationsbedingten Abwärtsentwicklung von Quartieren („trading down“) vorgebeugt werden, die sich unter anderem in der Entstehung von Schrottimmobilien manifestiert.

Derartige Segregationstendenzen können infolge der Ausbreitung krimineller Gruppen in bestimmten, vorrangig großstädtischen Gebieten eintreten. Besonders gut dokumentiert sind sie seit Langem als rechtsextremistische Raumnahmestrategie. Prominente Beispiele waren, beziehungsweise sind Dortmund-Dorstfeld und das Dorf Jamel. Die Dominanz in diesen Gebieten ist kein Zufall, sondern Teil einer rechtsextremen Strategie. In Handreichungen zur Prävention gegen Rechtsextremismus wird stets auf die Einbindung und Aktivierung der lokalen Bevölkerung verwiesen. Allerdings kann ein Gegengewicht an zivilgesellschaftlichen Initiativen ab einem bestimmten Punkt nicht mehr erreicht werden, was eine Segregation der Wohnbevölkerung weiter befördern kann. Diese räumlichen Wirkungen sind beabsichtigte Strategien der rechtsextremen Szene, um sogenannte „national befreite Zonen“ zu bewirken (vgl. Vorsteher, KJ 58, 323, 325 ff. mit zahlreichen weiteren Nachweisen).

Der benannten räumlichen Wirkung entgegenzutreten ist mit multiplen (boden-)rechtlichen Interessen hinterlegt, die bereits Eingang in die nationale Gesetzgebung zum Baugesetzbuch gefunden haben und die deshalb die Bundeskompetenz nach Artikel 72, Artikel 74 Nummer 18 des Grundgesetzes begründen.

Nach § 1 Absatz 6 Satz 2 Nummer 2 BauGB ist die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen bei der Bauleitplanung als öffentlicher Belang zu berücksichtigen. Das bedeutet auch, städtebaulichen Nachteilen infolge einseitiger Bevölkerungsstrukturen entgegenzuwirken (Battis, Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, 15. Aufl. 2022, BauGB § 1 Rn. 55; Söfker/Runkel, EZBK-Baugesetzbuch, 147 EL August 2022, BauGB § 1 Rn 123). Diese Zielrichtung schließt sich nahtlos derjenigen von § 172 Absatz 4 BauGB an, die Verdrängung der ansässigen Wohnbevölkerung zu verhindern (Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, 147 EL August 2022, BauGB § 172 Rn. 175). Gemäß § 1 Absatz 6 Satz 2 Nummer 3 BauGB sollen die sozialen Bedürfnisse Berücksichtigung in der Bauleitplanung finden. Das schließt es ein, Angsträume zu vermeiden, um die Erreichbarkeit sozialer Einrichtungen zu gewährleisten (Hoppenberg/de Witt, in: Handbuch des öffentlichen Baurechts, 59. EL November 2021, B. Rn. 1232). § 171e Absatz 2 BauGB, der Stabilisierung und Aufwertung von durch soziale Missstände benachteiligten Ortsteilen ermöglichen soll, zielt auch darauf, Stigmatisierung zu verhindern (Reidt, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, 15. Aufl. 2022, BauGB § 171e Rn. 16). Dass Fehlentwicklungen nicht nur durch positive Maßnahmen zur Stabilisierung und Aufwertung begegnet wird, sondern das Baugesetzbuch ebenso Maßnahmen kennt, um Abwärtsbewegungen präventiv zu begegnen, zeigt § 9 Absatz 2b a. F., der den „Trading-Down-Effekt“ durch Spielhallen zu verhindern suchte (Gierke, in: Brügelmann, 125. Lfg. 2023, BauGB § 9 Rn. 1292; Mitschang/Reidt, in: Battis/Krautzberger/Löhr, 15. Aufl. 2022, BauGB § 9 Rn. 188).

Der Tatbestand ist zweistufig ausgestaltet. Die Feststellung, dass das betreffende Grundstück in einem Gebiet im Sinne der Regelung liegt, bedarf einer umfassenden Betrachtung, in die z.B. auf Grundlage von Erkenntnissen der Polizeibehörden zur Inzidenz von Straftaten bzw. zur entsprechenden Gefährdungslage die drohenden Schäden, die Schadenswahrscheinlichkeit und auch Zurechnungserwägungen einzustellen sind. Die Feststellung einer gefühlten Bedrohung reicht nicht aus.

Es bedarf keiner formellen Festlegung eines grundstücksscharf abgegrenzten Gebiets durch eine Satzung. Die Bestimmung des Betrachtungsgebiets hängt vom Umfang der räumlichen Wirkung ab. Allerdings wird eine gewisse Mindestgröße des gefährdeten Gebiets im Sinne etwa von Straßenzügen oder Wohnblocks zu fordern sein. Ist die Szene nur in einem Straßenzug aktiv, ist das Betrachtungsgebiet auf diesen Straßenzug beschränkt. Ist es hingegen ein ganzer Stadtteil oder ein Teil der Gemeinde, ist das der Maßstab der Betrachtung. Die auch in anderen sozialen und städtebaulichen Zusammenhängen relevante örtliche Lebenserfahrung im Sinne einer offenkundigen Tatsache genügt auch hier (vgl. allgemein örtlich bekannte Quartiere der Straßenprostitution oder des Drogenhandels).

Dies bedeutet: Ob die sozial stabile Bewohnerstruktur beeinträchtigt ist, ist auf empirischer Grundlage festzustellen, für die beispielsweise Melderegister, Statistiken zu Bewohnerstrukturen, Anzahl an Leerständen etc. herangezogen werden können. Ob die Befriedigung sozialer Bedürfnisse, insbesondere die Freiheit zum Gemeingebrauch, beeinträchtigt ist, lässt sich durch räumliche Anknüpfungspunkte beurteilen. Diese können in der Präsenz von Gangs und Bürgerwehren bestehen, aber auch in Tags, Graffitis, Banner und Plakate mit einschlägigen Symbolen und Slogans, soweit sie auf die Erzeugung von sozialem Druck und Diskriminierung ausgerichtet sind.

Der Tatbestand unter Buchstabe a erfasst das Phänomen der Organisierten Kriminalität in Anlehnung an die Definition der bundesweiten Gemeinsamen Arbeitsgruppe Justiz/Polizei (GAG) aus dem Mai 1990: "Organisierte Kriminalität ist die von Gewinn- oder Machtstreben bestimmte planmäßige Begehung von Straftaten, die einzeln oder in ihrer Gesamtheit von erheblicher Bedeutung sind, wenn mehr als zwei Beteiligte auf längere oder unbestimmte Dauer arbeitsteilig

- unter Verwendung gewerblicher oder geschäftsähnlicher Strukturen,

- unter Anwendung von Gewalt oder anderer zur Einschüchterung geeigneter Mittel oder

- unter Einflussnahme auf Politik, Medien, öffentliche Verwaltung, Justiz oder Wirtschaft zusammenwirken."

Das dritte Merkmal wurde nicht in den Vorkaufsrechtstatbestand aufgenommen, weil es ohne Bezug zu der städtebaulichen Problemlage ist, die mit der Regelung adressiert wird.

Die durch Buchstabe b erfassten verfassungsfeindlichen Bestrebungen im Sinne von § 3 des Bundesverfassungsschutzgesetzes sind für den besonders relevanten Fall der Bestrebungen gegen die freiheitliche demokratische Grundordnung durch die Rechtsprechung konkretisiert:

„Danach sind verfassungsfeindliche Bestrebungen gekennzeichnet durch ein aktives, nicht notwendig kämpferisch-aggressives oder illegales Vorgehen zur Realisierung ihrer Ziele. Sie müssen objektiv geeignet sein, über kurz oder lang politische Wirkungen zu entfalten. Sie müssen über das bloße Vorhandensein einer politischen Meinung hinausgehen, auf die Durchsetzung eines politischen Ziels ausgerichtet sein und dabei auf die Beeinträchtigung eines der Elemente der freiheitlichen demokratischen Grundordnung abzielen. Die verantwortlich Handelnden müssen auf den Erfolg der Rechtsgutbeeinträchtigung hinarbeiten. Die bloße Kritik an Verfassungsgrundsätzen reicht für die Annahme einer verfassungsfeindlichen Bestrebung nicht aus, wenn sie nicht mit der Ankündigung von oder der Aufforderung zu konkreten Aktivitäten zur Beseitigung dieser Grundsätze verbunden ist (vgl. BVerwG, Urteil vom 14. Dezember 2020 - 6 C 11/18 -, juris, Rn. 20 m.w.N.).“ (Bundesverfassungsgericht, Urteil vom 26. April 2022 - 1 BvR 1619/17, Rn. 185 f.)

Auf der zweiten Stufe muss die Gemeinde zumindest tatsächliche Anhaltspunkte dafür feststellen, dass der Käufer gerade der kriminellen Struktur Vorschub leistet oder gerade die verfassungswidrigen Bestrebungen nachdrücklich unterstützt, deren (drohende) Dominanz die genannten städtebaulichen Negativwirkungen auslöst. Die Gemeinde wird dazu in der Regel auf Informationen der zuständigen Sicherheitsbehörden angewiesen sein. Auf die Ausführungen zu dem neu vorgeschlagenen § 208a BauGB (s.u. Nummer 66) und § 20 Absatz 1 Satz 1 Nummer 10 des Bundesverfassungsschutzgesetzes (s.u. Artikel 5) wird verwiesen.

Der Begriff des Vorschubleistens bezeichnet die zurechenbare Verbesserung der Bedingungen für Aktivitäten der organisierten Kriminalität mit den genannten Negativauswirkungen im fraglichen Gebiet.

Der Begriff der nachdrücklichen Unterstützung ist angelehnt an § 4 Absatz 1 Satz 2 des Bundesverfassungsschutzgesetzes und erfasst im Anwendungsbereich des § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 9 Buchstabe b BauGB neben dem Handeln für einen Personenzusammenschluss auch das Handeln in einem Personenzusammenschluss und als Einzelperson.

Mit der Regelung ist kein persönliches Erwerbsverbot verbunden. Der Käufer ist nicht gehindert, Grundeigentum an anderer Stelle zu erwerben, wo die tatbestandlichen Wirkungen nicht eintreten. Er ist daher auch nicht daran gehindert, sogar in derselben Gemeinde eine andere Immobilie zu erwerben.

Zu Doppelbuchstabe bb

Es handelt sich um eine Folgeänderung zur Anpassung des § 3 BauGB (s.o. Nummer 5).

Zu Buchstabe b

Die Einführung von § 24 Absatz 1a BauGB dient der Klarstellung und ändert die Rechtslage nicht. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs eröffnet § 463 BGB nicht nur dann die Ausübung des Vorkaufsrechts, wenn der Verpflichtete mit einem Dritten formell einen Kaufvertrag über den mit dem Vorkaufsrecht belasteten Gegenstand geschlossen hat. Vielmehr gebietet eine interessengerechte Auslegung der Norm, sie auch auf solche Vertragsgestaltungen zwischen dem Verpflichteten und dem Dritten anzuwenden, die bei materieller Betrachtung einem Kauf so nahe kommen, dass sie ihm gleichgestellt werden können, und in die der Vorkaufsberechtigte zur Wahrung seines Erwerbs- und Abwehrinteresses "eintreten" kann, ohne die vom Verpflichteten ausgehandelten Konditionen zu beeinträchtigen (BGH, Urteil vom 27. Januar 20212 - V ZR 272/10, Rn. 8 unter Verweis auf die Urteile vom 11. Oktober 1991 - V ZR 127/90; vom 20. März 1998 - V ZR 25/97; vom 26. September 2003 - V ZR 70/03). Maßgeblich ist, ob ein interessengerechtes Verständnis der gewählten Vertragsgestaltung zu dem Ergebnis führt, dass allen formellen Vereinbarungen zum Trotz der Wille der Vertragsschließenden auf eine Eigentumsübertragung (auch) der vorkaufsbelasteten Sache gegen Zahlung eines bestimmten Preises gerichtet war (BGH aaO, Rn. 9 mit Verweis auf Urteil vom 26. September 2003 - V ZR 70/03, aaO. S. 3770). Das gilt auf Grund der Verweisung in § 28 Absatz 2 auch für die kommunalen Vorkaufsrechte aus dem Baugesetzbuch.

Ob ein Umgehungsgeschäft vorliegt, ist anhand der Vertragsgestaltung objektiv zu bestimmen und hängt weder von einer Absicht der Parteien noch von einem sittenwidrigen Handeln ab. Nebenabreden außerhalb der Vertragsurkunden können nach allgemeinen Grundsätzen zu würdigen sein.

Die Formulierung des Satzes 1 ist an § 39 Absatz 1 Satz 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes angelehnt. Die bayerische Staatsregierung hat mit Blick auf die Umgehung von Vorkaufsrechten der öffentlichen Hand bei der Übertragung von Seegrundstücken bereits im Jahr 1998 dem Eindruck vorbeugen wollen, das formale Kriterium „Kaufvertrag“ sei für das Vorliegen eines Vorkaufsrechtsfalles entscheidend (Bayerischer Landtag, Drucksache 13/10535, S. 29).

Die Formulierung des Satzes 2 ist der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs entlehnt (Urteil vom 27. Januar 2012 - V ZR 272/10 – Rn. 9 mit Verweis auf das Urteil vom 15. Juni 1957 - V ZR 198/55, WM 1957, 1162, 1165). Dass mehrere, auch sukzessiv abgeschlossene Verträge bei der Prüfung eines Umgehungsgeschäfts im Zusammenhang zu betrachten sind, ist gesicherte Rechtsprechung, vgl. BGH, Urteil vom 27. Januar 2012 - V ZR 272/10 - Rn. 9. unter Verweis auf BGH, Urteil vom 15. Juni 1957 - V ZR 198/55, WM 1957, 1162, 1165.

Zu Buchstabe c

In § 24 Absatz 2 BauGB wird im neuen Satz 2 für die Fälle der Vorkaufsrechtsausübung bei Schrottimmobilien nach § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 8 BauGB eine Ausnahme von dem Grundsatz gemacht, dass ein Vorkaufsrecht dann nicht entsteht, wenn das Gebäude in Wohnungseigentum aufgeteilt ist. Die Einführung von § 24 Absatz 2 BauGB in seiner bisherigen Fassung erfolgte 1986 u.a. mit dem Ziel, Verwaltungsverfahren zu vereinfachen und die Anzahl der auszustellenden Negativzeugnisse zu verringern. Zudem eröffnet der Erwerb von Wohneigentum der Gemeinde in der Regel keine städtebauliche Gestaltungsmöglichkeit bzw. fehlt in diesen Fällen das Bedürfnis dazu. In den vergangenen Jahren hat sich in der Verwaltungspraxis jedoch gezeigt, dass gerade bei Schrottimmobilien die Aufteilung in Wohnungseigentum die in diesen Fällen oft besonders dringliche Intervention durch die Gemeinde durch die Ausübung eines Vorkaufsrechts verhindert. Daher soll der neue § 24 Absatz 2 Satz 2 die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 8 BauGB auch bei Gebäuden erlauben, die in Wohnungseigentum aufgeteilt sind. Dies umfasst sowohl Fälle, in dem alle Eigentumswohnungen in einem Gebäude in einem

Kaufvertrag gemeinsam verkauft werden (Kauf eines in Wohnungseigentum geteilten Gebäudes als Ganzes), als auch wie den Kauf einzelner oder eines Teils der Eigentumswohnungen. Anders als in den übrigen Konstellationen, in denen ein Vorkaufsrecht nach § 24 Absatz 1 oder § 25 BauGB ausgeübt werden kann, kann im Fall von Schrottimmobilien auch die Vorkaufsrechtsausübung an einzelnen Wohnungen eine städtebauliche Wirkung entfalten und damit durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt sein. Dies ist etwa dann der Fall, wenn die Mitglieder einer Wohnungseigentümergemeinschaft nicht in der Lage sind, Entscheidungen zu fällen, um den Verfall des Gebäudes zu verhindern. Durch die neue Regelung erhält die Kommune als Teil der Wohnungseigentümergemeinschaft Einsicht in die Verwaltung des Gebäudes und bekommt die Möglichkeit, innerhalb der Wohnungseigentümergemeinschaft Einfluss zu nehmen. Durch eine konsequente Strategie, auch einzelne Wohnungen oder Wohnungspakete in einer Schrottimmobilie über Vorkaufsrechte zu erwerben, kann die Gemeinde ihr sonstiges Bemühen um die Beseitigung der Missstände insbesondere dann flankieren, wenn der Umgang mit der Schrottimmobilie auch deswegen erschwert wird, weil sich die Gemeinde einer heterogenen Gruppe von Eigentümern gegenüber sieht. Auf lange Sicht erhält die Gemeinde so nach und nach genug Einfluss, um das städtebauliche Ziel, die negative Ausstrahlungswirkung auf die Nachbarschaft oder das Quartier zu beseitigen, umzusetzen.

Allerdings sind die Gemeinden sehr unterschiedlich vom Phänomen der Schrottimmobilien betroffen. Daher muss der zusätzliche Aufwand durch eine Ausweitung der Anwendung der Vorkaufsrechte auf den Kauf von Eigentumswohnungen, der durch die Mitteilungspflichten aus und Prüfungen nach § 28 Absatz 1 BauGB ausgelöst wird, auf diejenigen Kommunen begrenzt werden, in denen Schrottimmobilien ein drängendes Problem darstellen. Aus diesem Grund gilt die Ausweitung nur für solche Gebiete, für die die Gemeinde diese Ausweitung in einer Satzung für anwendbar erklärt (Opt-In). Die Gemeinde kann § 24 Absatz 2 Satz 2 BauGB für das gesamte Gemeindegebiet oder nur für Teile davon für anwendbar erklären. Um die Auswirkungen auf die Bürger und die Verwaltungskapazitäten zu beschränken, kann die Gemeinde die Anwendung als milderes Mittel auch grundstücksscharf auf einzelne besonders problematische Grundstücke beziehen oder die Anwendung nur auf den Verkauf von in Wohnungseigentum geteilten Gebäuden als Ganzes beschränken. Die Satzung nach § 24 Absatz 2 Satz 2 BauGB ist entsprechend § 16 Absatz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Zu Buchstabe d

Nach § 24 Absatz 3 BauGB ist die Ausübung der Vorkaufsrechte im Einzelfall nur zum Wohl der Allgemeinheit zulässig und bei Ausübung eines Vorkaufsrechts den Verwendungszweck anzugeben.

Zu § 24 Absatz 3 Satz 2

Mit der Klarstellung im neuen § 24 Absatz 3 Satz 2 zweiter Halbsatz werden rechtliche Unsicherheiten bei der Anwendung des noch relativ neuen und bisher nur wenig erprobten Vorkaufsrechts für Schrottimmobilien beseitigt. Einerseits hat das Vorkaufsrecht nach § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 8 BauGB in Abgrenzung zu den anderen Vorkaufsrechten, etwa zur Sicherung der Umsetzung eines Bebauungsplans oder zur Umsetzung einer Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme, die Besonderheit, dass zum Wohl der Allgemeinheit in erster Linie die weitere Verwahrlosung des Grundstücks unterbunden werden soll. Ziel ist es, negativen Auswirkungen insbesondere auf die unmittelbare Umgebung zu begegnen, die sich in Form einer Negativspirale vollziehen (sogenannter Trading-Down-Effekt). Je nach Grad der Verwahrlosung erfordert dies bei wirtschaftlichem Handeln eine Instandsetzung oder einen Rückbau des verwahrlosten Gebäudes.

Die zukünftige Verwendung des Grundstücks ist demgegenüber erst in einem zweiten Schritt relevant. Bei entsprechend weit fortgeschrittener Verwahrlosung, zum Beispiel durch

Befall mit Ratten oder anderen Schädlingen, Müllablagerung oder Vandalismus, führt auch der Rückbau des Gebäudes schon dazu, dass die negativen städtebaulichen Auswirkungen dieses Grundstückes verringert werden. Deswegen wird klargestellt, dass bei diesem Vorkaufsrecht auch Instandsetzung und Rückbau eine Ausübung im Einzelfall rechtfertigen können.

Zu § 24 Absatz 3 Satz 3

Durch einen neuen Halbsatz in § 24 Absatz 3 Satz 3 BauGB werden die Pflichten der Gemeinde zur Angabe eines Verwendungszwecks modifiziert.

Insbesondere bei Gemeinden, die aufgrund von Strukturwandel eine große Zahl von Schrottimmobilien verzeichnen, ist es nicht effizient, für jede einzelne Schrottimmobilie quasi auf Vorrat ein individuelles Nutzungskonzept zu erarbeiten. Daher legt der zweite Halbsatz des neuen § 24 Absatz 3 Satz 3 BauGB fest, dass in diesen Fällen der endgültige Verwendungszweck des Grundstücks bei der Vorkaufsrechtsausübung entsprechend § 25 Absatz 2 Satz 2 BauGB nur angegeben werden muss, soweit er innerhalb der Ausübungsfrist hinreichend konkret festgestellt werden kann. Dies ist auch erforderlich, um sicherzustellen, dass zum Schutz öffentlicher Haushalte Gemeinden in diesen Fällen nicht gezwungen werden, an einer Festlegung des Verwendungszwecks festhalten zu müssen, wenn sich im weiteren Verlauf des Umgangs mit der einzelnen Schrottimmobilie herausstellt, dass eine andere Verwendung wirtschaftlicher wäre. Dies kann etwa der Fall sein, wenn sich nach Ausübung des Vorkaufsrechts weitere Baumängel zeigen, die eine Instandsetzung unwirtschaftlich machen (etwa versteckter massiver Schwammbefall), oder sich innerhalb der Ausübungsfrist festgestellte Bauschäden als weniger gravierend herausstellen, so dass eine Instandsetzung statt eines Rückbaus sinnvoller ist.

Auch in Fällen des § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 9 BauGB kann es sein, dass der Verwendungszweck erst später angegeben werden kann, weil es zunächst darum geht, einer Negativentwicklung entgegenzutreten.

Eine generelle Bodenbevorratung ist durch diese Änderung nicht zu befürchten, denn nach § 89 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB hat die Gemeinde Grundstücke wieder zu veräußern, die sie durch die Ausübung eines Vorkaufsrechts erlangt hat, es sei denn, die Fläche wird gemäß § 89 Absatz 1 Satz 2 BauGB für öffentliche Zwecke benötigt.

Zu Nummer 26 (§ 25)

Durch die Neufassung des § 25 Absatz 2 Satz 1 BauGB wird klargestellt, dass die Umgehungsrechtsprechung des Bundesgerichtshofs auch in Fällen des besonderen Vorkaufsrechts nach § 25 Absatz 1 BauGB gilt.

Zu Nummer 27 (§ 26)

§ 26 BauGB regelt, wann das kommunale Vorkaufsrecht der Gemeinde nach den §§ 24 ff. BauGB ausgeschlossen ist.

Der neu eingefügte Halbsatz 2 zu § 26 Nummer 4 regelt zum einen im Anwendungsbereich des § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 9 BauGB eine Ausnahme vom Ausschluss des Vorkaufsrechts. Die Nutzung und Bebauung des Grundstücks entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans oder den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme und der ordnungsgemäße Zustand der darauf errichteten baulichen Anlage sind nicht geeignet, die städtebauliche Wirkung auszuschließen, die das Vorkaufsrecht nach § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 9 BauGB adressiert.

Zum anderen steht die Änderung in § 26 Nummer 4 BauGB in Bezug auf Grundstücke im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 in Zusam-

menhang mit der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts. In seinem Urteil vom 9. November 2021 zum Aktenzeichen BVerwG 4 C 1.20 hat das Bundesverwaltungsgericht klargestellt, dass das nach § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 zweite Alternative BauGB im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung bestehende Vorkaufsrecht der Gemeinde nicht lediglich in der Annahme ausgeübt werden darf, dass der Käufer in Zukunft satzungswidrige Nutzungsabsichten verfolgen werde. Der Ausschlussgrund nach § 26 Nummer 4 zweite Alternative BauGB sei nach seinem bisherigen Wortlaut auf die tatsächlichen Verhältnisse im Zeitpunkt der letzten Behördenentscheidung über das Vorkaufsrecht bezogen.

Die Erhaltungssatzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB dient der Steuerung der Entwicklung eines Gebiets durch dort in Verbindung mit § 172 Absatz 4 BauGB geltende Genehmigungsvorbehalte, zum Beispiel für bauliche Veränderungen. Zum gleichen Zweck übten vor allem große Kommunen das nach § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 zweite Alternative BauGB bestehende Vorkaufsrecht im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB aus.

Das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts hat zur Folge, dass die bis dahin bestehende Verwaltungspraxis nicht fortgeführt werden durfte, auch mögliche zukünftige, satzungswidrige Nutzungsabsichten des Käufers in die Prüfung des Ausschlusses des Vorkaufsrechts nach § 26 Nummer 4 BauGB einzubeziehen. In der Folge kann in diesen Konstellationen seither eine Übernahme des Grundstücks durch die Gemeinde oder eine Absicherung der Erhaltungsziele nicht mehr hinreichend erfolgen. Dies ist für viele Kommunen problematisch vor dem Hintergrund der Bedeutung dieses Vorkaufsrechts als einem der wesentlichen bodenpolitischen Instrumente zur Sicherung des Angebots an bezahlbarem Wohnraum und damit einhergehend der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Satzungsgebiet. Wie die kommunale Anwendungspraxis zeigt, bedarf es zur Sicherung des Zwecks einer Milieuschutzsatzung einer Mischung aus Nutzung von Genehmigungsvorbehalten nach § 172 BauGB, Ansprache und Verpflichtung von Eigentümern und Erwerbern und ggf. der Ausübung des Vorkaufsrechts selbst. Im Zusammenspiel dieser Instrumente ist das Vorkaufsrecht ein wesentliches Element. Auch das Bundesverwaltungsgericht führt in seinem Urteil aus, dass die Schaffung einer neuen Regelung vor dem Hintergrund neuer Entwicklungen und drängender Probleme auf dem Wohnungsmarkt Sache des Gesetzgebers sei.

Zur Wiederermöglichung der früheren kommunalen Praxis wird daher im neuen Halbsatz im Bereich von Milieuschutzgebieten der Ausschlussgrund des § 26 Nummer 4 BauGB in solchen Verkaufsfällen abgeschafft, in denen eine satzungswidrige Nutzungsabsicht des Käufers zu erwarten ist. Da Erhaltungssatzungen gerade die Sicherung des bestehenden Zustands für die Zukunft in den jeweiligen Gebieten bezwecken, soll eine im Zeitpunkt der Vorkaufsrechtsausübung satzungskonforme Nutzung nicht mehr zu einem Ausschluss des Vorkaufsrechts führen. Dies dient dem Ziel, eine nachteilige Ausstrahlungswirkung auf die Umgebung zu vermeiden. Eine solche liegt im sozialen Erhaltungsgebiet dann vor, wenn unter Berücksichtigung einer Vorbildwirkung die Aufwertung eines Gebäudes dazu beitragen kann, dass sich in dem Gebiet eine Verdrängung der ansässigen Wohnbevölkerung anbahnt oder verstärkt und damit eine Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung eintritt, die im Widerspruch zu dem städtebaulichen Erhaltungsziel steht. Dabei kommt es nicht drauf an, ob die Verdrängungsgefahr im Satzungsgebiet unmittelbar durch das konkrete Gebäude selbst verursacht werden kann. Maßgebend ist, ob die Aufwertung eines konkreten Gebäudes auch auf Grund seiner Vorbildwirkung generell geeignet ist, eine Entwicklung in Gang zu setzen, die tendenziell die Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nach sich zu ziehen (so grundsätzlich BVerwG Urteil vom 18.06.1997 (4 C 2/97) zur Genehmigung im sozialen Erhaltungsgebiet). Ziel ist es daher, die Rechte der Kommune zu stärken, indem eine eindeutige Regelung in § 26 Nummer 4 BauGB die Basis für weitere Regelungen, unter anderem zu den Verpflichtungsvereinbarungen in § 27 BauGB, bildet. In der Gesamtschau der Regelung von § 26 Nummer 4 BauGB steht der Gemeinde im sozialen Erhaltungsgebiet folglich dann ein Vorkaufrecht zu, wenn das verkaufte Grundstück im Zeitpunkt des Verkaufs entgegen der Ziele und Zweck der sozialen

Erhaltungssatzung bebaut ist oder genutzt wird oder wenn eine solche Nutzung durch den Verkauf für die Zukunft zu befürchten ist sowie stets dann, wenn das darauf befindliche Gebäude Missstände oder Mängel nach § 177 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB aufweist. Eine Änderung der übrigen bisherigen Rechtspraxis zu § 26 BauGB geht damit nicht einher.

Zu Nummer 28 (§ 27)

§ 27 BauGB, der Regelungen zur Abwendung einer Vorkaufsrechtsausübung durch den Käufer enthält, wird in einem neuen Absatz 2 ausschließlich in Bezug auf die Abwendung eines Vorkaufsrechts im sozialen Erhaltungsgebiet nach § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 und im neuen Absatz 5 mit Bezug auf das neue allgemeine Vorkaufsrecht nach § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 9 BauGB ergänzt. Um die Übersichtlichkeit und damit die Anwenderfreundlichkeit der Regelung zu erhöhen, bekommt die Regelung zudem durch Untergliederung in Absätze eine neue Struktur.

Zu Absatz 1:

Der bisherige Satz 1 wird ohne Änderungen zu Absatz 1.

Zu Absatz 2:

In Absatz 2 wird eine Sonderregelung für die Abwendung von Vorkaufsrechtsausübungen in Gebieten mit sozialen Erhaltungssatzungen nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB geschaffen. Es handelt sich um eine Konkretisierung der Anforderungen an die in Absatz 1 genannte Verpflichtung. Die Abwendung erfolgt durch eine Erklärung, in der sich der Käufer zur Nutzung des Grundstücks entsprechend den Zielen und Zwecken der Erhaltungssatzung verpflichtet. Die Gemeinde kann vom Käufer zur Abwendung der Ausübung des Vorkaufsrechts damit die Unterlassung von Maßnahmen, die insbesondere mietsteigernd wirken können, ebenso verlangen wie weitere Verpflichtungen des Käufers, soweit mit ihnen die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gefördert wird. Die Gemeinde ist in der Festlegung der durch die Erklärung ausgeschlossenen Maßnahmen nach wie vor an die Grundsätze der Verhältnismäßigkeit gebunden.

In der Abwendungsvereinbarung dürfen solche Maßnahmen nicht ausgeschlossen werden, auf deren Genehmigung nach § 172 Absatz 4 Satz 2 und 3 Nummer 1 bis 5 BauGB ein Anspruch besteht. Das bedeutet im Umkehrschluss, dass Inhalte nach § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 6 Teil einer Verpflichtungserklärung sein dürfen. Hintergrund ist, dass die Umwandlung von Miet- in Wohnungseigentum durch die berechtigte Absicht des Käufers zur Eigennutzung viel direkter Verdrängungswirkung entfalten kann als etwaige bauliche Änderungen des Gebäudes. So wirkt sich die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen besonders häufig nachteilig für den Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus. Es soll durch die Regelung damit klargestellt werden, dass die Möglichkeit besteht, die Verpflichtung zur Unterlassung von Umwandlungen in Abwendungsvereinbarungen aufzunehmen.

Der Zeitraum der Verpflichtungserklärung zur Nutzung entsprechend den Zielen und Zwecken der Satzung ist grundsätzlich an die Geltungsdauer der Milieuschutzsatzung und damit an das Fortbestehen des Schutzgrundes gebunden. Hinzu kommt, dass Milieuschutzgebiete in den Kommunen je nach den lokalen Entwicklungen für unterschiedlich lange Zeiträume festgesetzt werden. Um einerseits den Käufer nicht auf unabsehbare Zeit zu binden, andererseits aber auch die satzungsgemäße Nutzung über einen längeren Zeitraum sichern zu können, soll die Verpflichtung des Käufers über einen Zeitraum von höchstens 20 Jahren möglich sein. Diese klare zeitliche Begrenzung führt für die Anwender und im Verwaltungsvollzug zu mehr Rechtssicherheit. Sie ist erforderlich, um den Zielen und Zwecken der Erhaltungssatzung gerecht zu werden.

Um das Vorkaufsrecht abzuwenden, muss die Verpflichtung des Käufers wie bisher innerhalb der dreimonatigen Frist des § 28 Absatz 2 Satz 1 BauGB erfolgen.

Zu Absatz 3 und 4:

Ohne Änderungen wird der bisherige Absatz 1 Satz 2 a.F. zum neuen Absatz 3 und der bisherige Absatz 1 Satz 3 wird lediglich mit redaktionellen Folgeänderungen aufgrund der neuen Struktur von § 27 BauGB zum neuen Absatz 4.

Zu Absatz 5:

Der bisherige Absatz 2 wird in den neuen Absatz 5 verschoben.

Außerdem wird in Nummer 1 mit dem Einfügen von § 24 Absatz 1 Satz 2 das lange bestehende Redaktionsverstehen insoweit klargestellt, als die Abwendung des Vorkaufsrechts nach § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB auch dann nicht möglich ist, wenn das Vorkaufsrecht für öffentliche Flächen auf der Grundlage eines planreifen Bebauungsplans ausgesprochen wird.

Durch die neue Ausnahme in § 27 Absatz 5 Nummer 2 BauGB wird zudem das Abwendungsrecht des Käufers für Fälle des § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 9 BauGB ausgeschlossen. Die in § 27 Absatz 1 BauGB genannten Maßnahmen sind nicht geeignet, die städtebauliche Wirkung auszuschließen, die das Vorkaufsrecht nach § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 9 BauGB adressiert. Die ehemalige Nummer 2 wird zu Nummer 3.

Zu Nummer 29 (§ 28)

Die ausdrückliche Regelung, dass die Mitteilungspflicht nach § 28 Absatz 1 Satz 1 BauGB unbeschadet des § 208 BauGB (Anordnungen zur Erforschung des Sachverhalts) gilt, ist geboten, weil das bisher umstritten war. Gerade zur Feststellung eines Umgehungsgeschäfts kann die Gemeinde auf die Mitwirkung der Vertragsparteien oder Dritter angewiesen sein.

Zu Nummer 30 (§ 28a und § 28b)

Die Regelungen in §§ 28a und 28b BauGB dienen dem im Koalitionsvertrag formulierten Ziel, die Umgehung von kommunalen Vorkaufsrechten bei Share Deals zu verhindern. Das Vorhaben greift eine langjährige Diskussion auf.

Es besteht Einigkeit über die Bedeutung der kommunalen Vorkaufsrechte als ein zentrales Steuerungsinstrument der Stadtentwicklung. Die Vorkaufsrechte gehen aber gerade bei Schlüsselgrundstücken, die besonders wichtig für die Sicherung der Bauleitplanung und die städtebauliche Entwicklung sind, zunehmend ins Leere. Eigentümer dieser Grundstücke sind immer öfter Gesellschaften. Die Übertragung der wirtschaftlichen und tatsächlichen Herrschaft über das Grundstück erfolgt dann in der Regel nicht durch den Verkauf des Grundstücks, sondern im Wege eines Share Deals an der Gesellschaft oder an einer davon abgespaltenen Grundstücksgesellschaft. Die Neuregelungen sollen diese Lücke schließen, soweit dies ohne grundlegende Veränderungen des Gesellschaftsrechts möglich ist.

Zu § 28a (Erwerbsrecht):

Die genannten Argumente abwägend, wird in einem neuen § 28a BauGB geregelt, dass sich die kommunalen Vorkaufsrechte in bestimmten Konstellationen auf die Einbringung eines vorkaufsrechtsbelasteten Grundstücks in eine Gesellschaft erstrecken. Die Notwendigkeit dazu ergibt sich insbesondere daraus, dass die Übertragung des vorkaufsbelasteten Grundstücks an eine Gesellschaft dauerhaft die Möglichkeit eröffnet, später nicht mehr das Grundstück zu veräußern, sondern – mit wirtschaftlich identischem Ergebnis – die grund-

stückshaltende Gesellschaft im Wege des Share Deals. Die Übertragung an die Gesellschaft kann für die Gemeinde deshalb die letzte Möglichkeit sein, ein Vorkaufsrecht überhaupt auszuüben. Voraussetzung dafür ist allerdings, dass – abgesehen vom Kauf – sämtliche Voraussetzungen des Vorkaufsrechts aus § 24 und § 25 BauGB einschließlich der Rechtfertigung durch das Wohl der Allgemeinheit (§ 24 Absatz 3 Satz 1 BauGB) erfüllt sind.

Zu Absatz 1:

Das Satzungserfordernis gestaltet die Ausweitung des Anwendungsbereichs der Vorkaufsrechte als Option aus, für die sich die Gemeinde durch den Erlass einer entsprechenden Satzung aktiv entscheiden muss. Dadurch wird gewährleistet, dass der Rechtsverkehr nur dann administrativ durch Mitteilungspflicht und Grundbuchsperre belastet wird, wenn die Gemeinde die Ausübung eines Erwerbsrechts am jeweiligen Grundstück überhaupt in Betracht zieht. Die Satzung kann das gesamte Gemeindegebiet umfassen, sich aber auch auf einzelne Grundstücke beschränken, die für die Sicherung der Bauleitplanung und der geordneten städtebaulichen Entwicklung von besonderer Bedeutung sind. Die von der Satzung erfassten Grundstücke müssen grundstücksscharf bestimmt oder bestimmbar sein. Sie können einzeln benannt werden.

Die Ausgestaltung als Erwerbsrecht ist erforderlich, weil es anders als beim Kauf eines Grundstücks keinen Kaufvertrag mit einem Dritten gibt, aus dessen Inhalt sich der Inhalt des Kaufvertrags zwischen der Gemeinde und dem Verpflichteten infolge der Ausübung des Vorkaufsrechts ergibt. Diese Lösung orientiert sich an § 3 Absatz 1 des Verkehrsflächenbereinigungsgesetzes und greift damit ein bewährtes Modell zur Ausgestaltung eines privatrechtlichen Erwerbsanspruchs auf (vgl. BT-Drucksache 14/6204, S. 16). Der Anspruch richtet sich auf die Zustimmung zum Abschluss eines Grundstückskaufvertrages zum Verkehrswert.

Die Beschränkung auf eine rechtsgeschäftliche Verpflichtung stellt sicher, dass die Einbringung eines Grundstücks im Zuge einer Umwandlung, also einer gesellschaftsrechtlichen Reorganisation von Unternehmen, kein Vorkaufsrecht begründet. Dadurch wird zugleich klargestellt, dass Auslöser des Vorkaufsrechts wie bei einem Kaufvertrag das beurkundungsbedürftige Geschäft nach § 311b Absatz 1 Satz 1 BGB ist. Dass dadurch nicht alle Formen gesellschaftsrechtlicher Anteilstransaktionen erfasst werden können (insb. bei Aktiengesellschaften), wird in Kauf genommen, um wenigstens einen wichtigen Teil der in Frage kommenden Geschäfte zu erfassen.

Die tatbestandliche Beschränkung auf Veräußerungen „gegen Gewährung von Gesellschaftsanteilen“ stellt insbesondere Schenkungen und Vermächtnisse vom Anwendungsbereich der Regelung frei. Ob es sich um eine Personengesellschaft oder eine Kapitalgesellschaft handelt, ist unerheblich.

Satz 2 stellt klar, dass die Satzung mit anderen Satzungen verbunden werden kann, was sich dann anbietet, wenn die durch die jeweiligen Sattzungen bestimmten Gebiete deckungsgleich sind.

Nach Satz 3 gilt die übliche Regelung zur Veröffentlichung von städtebaulichen Satzungen.

Zu Absatz 2:

Der Ausschluss des Erwerbsrechts für betriebsnotwendige Grundstücke soll verhindern, dass ein Gewerbebetrieb aufgegeben werden muss. Das beschränkt nicht die schon nach der bisherigen Rechtslage bestehende Möglichkeit, ein Vorkaufsrecht auszuüben, wenn ein Betrieb einschließlich des Betriebsgrundstücks im Wege eines „Asset Deals“ übertragen wird.

Die Betriebsnotwendigkeit ist anzunehmen, wenn der Betrieb ohne das Grundstück unwirtschaftlich wäre. Dabei ist in der Regel auf die tatsächliche Betriebsführung zum Zeitpunkt der Abgabe des Angebots durch die Gemeinde abzustellen.

Vom Ausschluss ausgenommen sind Gewerbebetriebe, die ihren Umsatz hauptsächlich, das heißt zu mehr als 50 %, durch die Überlassung von Grundstücken, Grundstücksteilen, grundstücksgleichen Rechten und Bauten an Dritte zur Nutzung erzielen. Ohne diese Rückausnahme würde das Erwerbsrecht weitgehend leerlaufen.

Zu Absatz 3:

Satz 1 stellt klar, dass die Voraussetzungen des Erwerbsrechts und die Bedingungen für dessen Ausübung vorbehaltlich abweichender Regelung denen des Vorkaufsrechts entsprechen. § 26 Nummer 1 BauGB (Familienprivileg) ist allerdings nicht entsprechend anwendbar. Sofern es sich nicht um Schenkungen handelt, die nach Absatz 1 Satz 1 tatbestandlich ausgenommen sind, ist also keine Ausnahme für Gesellschaften vorgesehen, die sich vollständig aus dem in § 26 Nummer 1 BauGB genannten familiären Personenkreis zusammensetzen. Durch § 28a BauGB soll das Abdriften des Grundeigentums in die Sphäre des Gesellschaftsrechts unabhängig davon verhindert werden, wem die Gesellschaft gehört. Entscheidend ist, dass die wirtschaftliche Übertragung des Grundstücks anschließend dem Zugriff im Wege des Vorkaufsrechts entzogen werden kann.

Die Sätze 2 und 3 stellen den Gegenstand der Mitteilungspflicht und die Geltung der Grundbuchsperre klar.

Zu Absatz 4:

Absatz 4 regelt den Inhalt des Kaufvertrags und den Ablauf des Vertragsschlusses. Satz 1 bestimmt parallel zu § 28 Absatz 2 Satz 1 BauGB die Frist zur Ausübung des Erwerbsrechts. Das Erfordernis des notariell beurkundeten Kaufvertragsangebotes schließt nicht aus, dass die Gemeinde den Veräußerer zunächst auf andere Weise davon in Kenntnis setzt, dass sie beabsichtigt, das Grundstück zu erwerben. Die Beteiligten können sich auch auf ein abweichendes Prozedere einigen und nach Einigung über den Vertragsinhalt einen gemeinsamen Notartermin wahrnehmen. Für die Wahrung der Frist des § 28a Absatz 3 Satz 3 BauGB oder die gerichtliche Geltendmachung des Annahmeanspruchs muss die Gemeinde das Erwerbsrecht allerdings durch Übersendung des notariell beurkundeten Kaufvertragsangebots ausgeübt haben.

Satz 2 stellt klar, dass die Regelungen zu den Eigenschaften des Kaufgegenstands und die diesbezüglichen Nebenabreden aus dem Verpflichtungsgeschäft übernommen werden, das das Erwerbsrecht auslöst. Die Sätze 3 und 4 regeln entsprechend § 28 Absatz 3 Satz 1 und Absatz 4 Satz 1 BauGB, welchen Kaufpreis die Gemeinde mindestens bieten muss, damit der Veräußerer zur Annahme des Angebots verpflichtet ist. Um sicherzustellen, dass der Eigentümer eine angemessene Bedenkzeit hat, entspricht die Frist zur Annahme des Angebots (Satz 3) der Frist für den Antrag auf gerichtliche Entscheidung gegen den Bescheid, mit dem die Gemeinde die Ausübung des Vorkaufsrechts erklärt (§ 217 Absatz 2 Satz 1 BauGB). Um einen unzumutbaren Schwebezustand zu verhindern, regelt Satz 5 eine Ausschlussfrist für den Fall, dass die Gemeinde ihren Anspruch auf Annahme des Angebots nicht innerhalb eines Monats nach dem Ablauf der Annahmefrist gerichtlich geltend macht. Zuständig für die Klage der Gemeinde sind auf Grund der Sachnähe die Kammern für Baulandsachen bei den Landgerichten. Das Verfahren ist damit so weit wie möglich dem Verfahren bei der Ausübung eines Vorkaufsrechts durch die Gemeinde angeglichen.

Zu Absatz 5:

Da der Veräußerer eine ganz andere Gegenleistung erhält, als im Ausgangsgeschäft vereinbart, ist ein Rücktrittsrecht geboten, das nicht hinter dem Rücktrittsrecht bei der Ausübung des Vorkaufsrechts zum Verkehrswert (§ 28 Absatz 3 Satz 2 BauGB) zurückbleiben darf. Das wird dadurch sichergestellt, dass der Veräußerer bereits ab dem Zeitpunkt zurücktreten kann, in dem die Gemeinde ihr Angebot abgibt. Wie bei der Ausübung des Vorkaufsrechts zum Verkehrswert kann er aber auch die rechtskräftige Entscheidung über die Wirksamkeit des Erwerbs abwarten und dann binnen eines Monats zurücktreten. Die Möglichkeit, das Angebot fristgemäß anzunehmen, anschließend aber gleichwohl von dem zugrundeliegenden Verpflichtungsgeschäft mit dem Dritten zurückzutreten, ist geboten, um sicherzustellen, dass der Veräußerer dieselbe Bedenkzeit hat wie bei der Ausübung eines Vorkaufsrechts zum Verkehrswert, bevor er mit dem Kostenrisiko des Gerichtsverfahrens belastet wird.

Zu § 28b (Mitteilungspflicht):

Die in § 28b BauGB geregelte Mitteilungspflicht adressiert das Informationsdefizit der Gemeinden, welches als zentrales Hindernis für eine effektive Durchsetzung kommunaler Vorkaufsrechte bei Umgehungsgeschäften identifiziert wird (. Die Klarstellung der Rechtslage durch die Einführung von § 24 Absatz 1a BauGB beseitigt dieses Informationsdefizit nicht. Schon die bisher bestehende Mitteilungspflicht für Umgehungsgeschäfte nach § 28 Absatz 1 Satz 1 BauGB reicht nicht aus. Sofern keine Mitteilung erfolgt, hat die Gemeinde gar keine Kenntnis von einem Share Deal als potentiell meldepflichtigem Umgehungsgeschäft. Sie kann daher auch nicht prüfen, ob ein Umgehungsgeschäft vorliegt, für das auf Grund der BGH-Rechtsprechung ausnahmsweise eine Meldepflicht besteht.

Zu Absatz 1:

Die Bestimmung der mittteilungspflichtigen Geschäfte anhand § 1 Absatz 3 und 3a des Grunderwerbssteuergesetzes dient dazu, den bürokratischen Aufwand in Folge der Mitteilungspflicht zu minimieren. Es müssen nur Geschäfte mitgeteilt werden, die nach § 19 Absatz 1 Nummern 4 bis 7a des Grunderwerbssteuergesetzes dem für die Erhebung der Grunderwerbssteuer zuständigen Finanzamt angezeigt werden müssen.

Die Klarstellung, dass die Mitteilungspflicht unbeschadet des § 208 BauGB gilt, ist geboten, weil im Anwendungsbereich des § 28 Absatz 1 Satz 1 BauGB bisher umstritten war, ob daneben § 208 BauGB anwendbar ist. Bei gestreckten Geschäften kann es zur Feststellung eines Umgehungsgeschäfts insbesondere erforderlich sein, Vertragsunterlagen von Dritten anzufordern.

Wegen des Satzungserfordernisses wird auf die Begründung zu § 28a Absatz 1 BauGB verwiesen. Um den Rechtsverkehr zu vereinfachen, könnte eine gesammelte deklaratorische Veröffentlichung auf einem Landesportal erfolgen.

Zu Absatz 2:

Adressat der Mitteilungspflicht ist in Fällen des § 1 Absatz 3 Nummer 1 und 2 sowie Absatz 3a des Grunderwerbssteuergesetzes der Erwerber, weil im Zweifel nur er die Vereinigung von 90 % der Gesellschaftsanteile in seiner Hand erkennen kann. In den Fällen des § 1 Absatz 3 Nummer 3 des Grunderwerbssteuergesetzes ist die Überschreitung des Schwellenwerts von 90 % hingegen auch für den Veräußerer erkennbar, so dass entsprechend dem Leitbild des § 28 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB und des § 469 Absatz 1 Satz 1 BGB der Veräußerer mitteilungspflichtig ist.

Zu Absatz 3:

Um den bürokratischen Aufwand zu minimieren, regelt Absatz 3 den Inhalt der Mitteilungspflicht in Anlehnung an § 20 des Grunderwerbssteuergesetzes. Der Mitteilungspflichtige

kann der Gemeinde also eine Kopie seiner Anzeige an das Finanzamt übersenden. Von der Mitteilungspflicht ausgenommen sind die Angaben nach § 20 Absatz 1 Nummer 3 des Grunderwerbssteuergesetzes, da sie der Gemeinde bekannt sind.

Zu Nummer 31 (§ 33)

Es handelt sich um eine Folgeänderungen aufgrund der Fakultativstellung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in § 3 BauGB (s.o. Nummer 5).

Zu Nummer 32 (§ 34)

Zu Buchstabe a

Zu Doppelbuchstabe aa

Es wird vorgeschlagen, in Absatz 5 Satz 1 Nummer 3 künftig statt auf die im Belangekatalog aufgeführten Umweltschutzgüter auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten Bezug zu nehmen.

Zu Doppelbuchstabe bb

Es handelt sich um eine Folgeänderung zur Änderung des § 2a BauGB (vgl. Nummer 5).

Zu Buchstabe b

In Absatz 6 wird der Verweis auf § 13 Absatz 2 Satz 2 BauGB gestrichen und eine Folgeänderung in Bezug auf die geändert §§ 10, 10a BauGB umgesetzt.

Zu Nummer 33 (§ 35)

Zu Buchstabe a

Bei der Änderung in Nummer 3 handelt es sich um eine redaktionelle Anpassung an die geltenden telekommunikationsrechtlichen Begrifflichkeiten. Änderungen der Rechtslage sind damit weder verbunden noch bezweckt.

Die vorgeschlagene Änderung in § 35 Absatz 1 Nummer 12 Buchstabe a trägt dem Umstand Rechnung, dass die unmittelbar an das Umspannwerk angrenzenden Flächen für eine erforderliche Änderung der Umspannwerke den Netzbetreibern vorbehalten bleiben sollen. Eine Konkurrenz mit Batteriespeichern soll dort vermieden werden.

Neu eingefügt werden soll eine Privilegierung von Vorhaben zur untertägigen Speicherung von Wasserstoff (neue Nummer 13). Untertägige Wasserstoffspeicher sind zentral für den Hochlauf der Wasserstoffwirtschaft und den Ausbau des Wasserstoffnetzes. Bei diesem Speichertyp handelt es sich um Speicher mit sehr hohen Kapazitäten. Die bisherige, tatbestandlich enge Regelung in § 249a BauGB ermöglicht jedoch lediglich die Ergänzung von Wind- und Solaranlagen um kleine Elektrolyseure und erfasst die hier normierten Speicher daher nicht. Eine Außenbereichsprivilegierung ist notwendig, da unterirdische Wasserstoffspeicher aufgrund der geologischen Voraussetzungen standortgebunden sind und die entsprechenden obertägigen Einrichtungen diese Gegebenheiten berücksichtigen müssen. Die Vorkommen von geeigneten Kavernen sind in Europa sehr begrenzt, sodass keine Wahl hinsichtlich der örtlichen Standorte besteht.

Zu Buchstabe b

Zu Absatz 1a:

Die Regelung ergänzt die Neuregelung in § 5 Absatz 5 BauGB, auf dessen Begründung verwiesen wird (s.o. Nummer 10 Buchstabe c).

Entscheidet sich eine Gemeinde dazu, Darstellungen nach § 5 Absatz 5 BauGB in den Flächennutzungsplan aufzunehmen, sind die im Plan bezeichneten Vorhaben auf den dargestellten Flächen zulassungsfähig, wenn zusätzlich öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan nach § 5 Absatz 5 BauGB wirken sich also im Ergebnis wie eine gesetzliche Privilegierung aus. Zu den zu prüfenden öffentlichen Belangen zählen auch die weiteren Darstellungen des Flächennutzungsplans, denen die Wirkungen nach § 5 Absatz 5 BauGB nicht zukommen. Um ein Entgegenstehen von öffentlichen Belangen zu vermeiden, können ggf. ergänzende Voraussetzungen an die Ausgestaltung oder Ausführung des Vorhabens gestellt werden.

Zu Absatz 2:

Es wird eine redaktionelle Änderung des Absatzes 2 Satz 1 vorgeschlagen, um diesen leichter verständlich zu formulieren. Inhaltliche Änderungen sind damit nicht verbunden. Zudem soll aus Anlass der Einführung eines überragenden öffentlichen Interesses für den Wohnungsbau im BauGB in § 35 Absatz 2 BauGB ein klarstellender neuer Satz 2 eingefügt werden, wonach ein fachgesetzlich angeordnetes Interesse (vgl. dazu Begründung zu § 1 Absatz 7a BauGB) bei sonstigen Vorhaben im Sinne des § 35 Absatz 2 BauGB nicht dazu führen kann, dass ein durch den BauGB-Gesetzgeber nicht privilegiertes Vorhaben wie ein privilegiertes zu behandeln wäre. Andernfalls wäre die für den Außenbereichsschutz grundlegende Unterscheidung zwischen privilegierten und sonstigen Außenbereichsvorhaben in sämtlichen Fällen eines überragenden öffentlichen Interesses obsolet und der zentrale Steuerungsmechanismus des BauGB würde überregelt. Dass dies nicht bezweckt ist, wurde für die Windenergie bereits in § 1 Absatz 2 Satz 2 des Windenergieflächenbedarfsgesetzes klargestellt und soll hier in allgemeiner Weise aufgegriffen und bestätigt werden.

Zu Buchstabe c

Zu Doppelbuchstabe aa

Zu Dreifachbuchstabe aaa

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

Zu Dreifachbuchstabe bbb

Die vorgeschlagene Änderung in Absatz 4 Nummer 4 greift eine Anregung des Bundesrates auf (BR-Drs. 436/24, S. 31 f.). Nach der derzeitigen Formulierung setzt eine Außenbereichsbegünstigung für eine Änderung oder Nutzungsänderung voraus, dass es sich um ein erhaltenswertes, das Bild der Kulturlandschaft prägendes Gebäude handelt. Nach der Rechtsprechung prägt ein Gebäude das Bild einer Kulturlandschaft, wenn eine erkennbare Wechselbeziehung zwischen dem Gebäude und der es umgebenden Kulturlandschaft in dem Sinne besteht, dass diese ihre besondere Eigenart auch durch das Gebäude erhält (vgl. BVerwG, Beschluss vom 17. Januar 1991, NVwZ-RR 1991, 339). Die Beurteilung, ob ein Gebäude erhaltenswert ist und die Kulturlandschaft prägt, muss von dem Gebäude selbst, das heißt von seinem äußeren Erscheinungsbild, ausgehen. Es muss nach außen erkennbare und in die Umgebung wirkende besondere bauliche Merkmale aufweisen, denn nur über solche Merkmale kann ihm ein das Bild der Kulturlandschaft prägender Gestaltwert zukommen, dessen Erhaltung die zugelassene Änderung oder Nutzungsänderung dienen soll.

Diese Anforderungen erfüllen viele Gebäude nicht, obwohl sie aus städtebaulicher Sicht erhaltenswert wären und zum Teil unter Denkmalschutz stehen, wie zum Beispiel Guts- und Herrenhäuser, Bahnhofsgebäude und Bahnwärterhäuschen. Daher wird vorgeschlagen, den Begünstigungstatbestand auszuweiten und künftig nur noch eine kulturhistorische Bedeutung, aber keine Prägung des Bildes der Kulturlandschaft mehr zu verlangen. Von kulturhistorischer Bedeutung sind insbesondere Baudenkmäler, aber auch andere Gebäude, die bei historischer Betrachtung typisch für bestimmte Epochen oder Regionen waren und daher erhalten werden sollten

Zu Dreifachbuchstabe ccc

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

Zu Dreifachbuchstabe ddd und Dreifachbuchstabe eee

Aufgrund neuer gesetzlicher Vorschriften müssen insbesondere im ländlichen Raum viele Feuerwehrhäuser umfassend saniert und vielfach erweitert werden. Innerhalb der Siedlungsbereiche fehlt es dafür vielfach am erforderlichen Platz; die bislang für Feuerwehren und Rettungsdienste genutzten Grundstücke sind oft zu klein. Mit der vorgeschlagenen Änderung sollen daher die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung einer Feuer- oder Rettungswache durch oder im Auftrag der Gemeinde oder einer sonstigen Körperschaft des öffentlichen Rechts in den Katalog der begünstigten Vorhaben nach § 35 Absatz 4 Satz 1 BauGB aufgenommen werden. Dies bedeutet, dass entsprechenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Damit sollen die Entwicklungsmöglichkeiten von Feuerwehr und Rettungsdiensten insbesondere im ländlichen Raum deutlich erleichtert werden.

Zu Doppelbuchstabe bb

Der vorgeschlagene § 35 Absatz 4 Satz 5 BauGB übernimmt unverändert den Regelungsgehalt des bisherigen § 245b Absatz 2 BauGB. Die Regelung wird im Zuge der Neuordnung der Überleitungsvorschriften (s. dazu Begründung unten zu Nummer 72) aus systematischen Gründen nunmehr in§ 35 Absatz 4 BauGB verortet.

Zu Buchstabe d

Zu Doppelbuchstabe aa

Es wird vorgeschlagen, statt auf die im Belangekatalog aufgeführten Umweltschutzgüter auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten Bezug zu nehmen.

Zu Doppelbuchstabe bb

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der vorgeschlagenen Umstellung der Bekanntmachung der Bauleitpläne auf eine Veröffentlichung im Internet (s.o. Nummern 12 und 17).

Zu Nummer 34 (§ 44)

Zu Buchstabe a

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

Zu Buchstabe b

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der vorgeschlagenen Umstellung der Bekanntmachung der Bauleitpläne auf eine Veröffentlichung im Internet (s.o. Nummern 12 und 17).

Zu Nummer 35 (§ 58)

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

Zu Nummer 36 (§ 58a)

Die absehbar verstärkt eintretende Entlassung von bisher sozial gefördertem Wohnraum aus der Sozialbindung und unzureichende Neubauzahlen verschärfen die Wohnungsmarktsituation für Menschen mit unteren Einkommen. Hier Abhilfe zu schaffen, gelingt auf Grundstücken im Eigentum der öffentlichen Hand besonders effektiv, insbesondere weil die Gemeinde als Eigentümerin hier dauerhaft preisgünstigen Wohnraum schaffen kann, ohne auf die Fristen der Mietpreisbindung in der sozialen Wohnraumförderung beschränkt zu sein.

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

Das Instrument der Baulandumlegung nach den §§ 45 ff. BauGB wird daher durch die Einführung eines sozialen Flächenbeitrags in § 58a BauGB so modifiziert, dass die Gemeinden im Rahmen der privatnützig veranlassten Baulandumlegung als Nebenfolge Flächen zweckgebunden für den sozialen Wohnungsbau erhalten können. Der Gesetzentwurf setzt insoweit eine seit vielen Jahren in der städtebaurechtlichen Fachöffentlichkeit geführten Diskussion um.

Dabei greift die Neuregelung nur in Gemeinden, für die im Rahmen einer Rechtsverordnung oder Satzung nach § 201a BauGB ein angespannter Wohnungsmarkt festgestellt worden ist. Maßgeblicher Zeitpunkt für das Vorliegen des angespannten Wohnungsmarkts ist die Beschlussfassung des Einleitungsbeschlusses nach § 47 BauGB, denn in diesem werden die wesentlichen Parameter für die Umlegung fixiert, so dass tatsächliche Änderungen im weiteren Verlauf des Verfahrens keine Berücksichtigung mehr finden. Dies soll auch für die

Feststellung des angespannten Wohnungsmarktes gelten. Entsprechend bestimmt Satz 3 zugunsten kontinuierlicher Verfahren, dass eine nachträgliche Entspannung des Wohnungsmarktes keine Auswirkungen auf das Umlegungsverfahren mit sozialem Flächenbeitrag hat (so auch die bestehende Regelung in § 176 Absatz 1 Satz 2 BauGB).

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

In Anlehnung an die Ausübung eines Vorkaufsrechts zugunsten eines Dritten gemäß § 27a Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB kann die Gemeinde die Errichtung des sozialen Wohnungsbaus auch einem geeigneten Dritten, insbesondere einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft übertragen.

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

Durch das Anknüpfen an den Anspruch auf Wertausgleich, der in diesem Fall nicht in Geld, sondern (ggf. teilweise) in Fläche zu begleichen ist, bleibt die Privatnützigkeit der Umlegung erhalten. Insb. der wesentliche Grundsatz der Umlegung, dass den Eigentümern aus der Umlegung selbst weder ein Vorteil noch ein Nachteil erwachsen soll, ist ebenso gewahrt wie der Grundsatz der mindestens wertgleichen Zuteilung in Land, denn die Eigentümer erhalten auch in diesem Fall ein Grundstück zugeteilt, das mindestens dem Wert ihres eingebrachten Grundstücks entspricht. Kommt die Verteilung zu dem Ergebnis, dass die Gemeinde keinen Anspruch auf Wertausgleich hat, kommt die Inanspruchnahme eines sozialen Flächenbeitrags nicht in Frage, unabhängig davon, ob der Wohnungsmarkt in der jeweiligen Gemeinde angespannt ist oder nicht. Insofern ist der soziale Flächenbeitrag eine Nebenfolge der Umlegung.

Außerdem bleibt die Umlegung privatnützig, weil auch der soziale Flächenbeitrag nichts daran ändert, dass den Eigentümern Flächen zugeteilt werden, die aufgrund ihres neuen

Zuschnitts besser nutzbar sind. Das Bundesverfassungsgericht (Urteil vom 22.05.2001 – 1 BvR 1512/97, 1 BvR 1677/97, BVerfGE 104, 1, Rn. 31) hat hervorgehoben, dass das Instrument der Baulandumlegung – obgleich es im Rahmen eines auch öffentlichen Interessen dienenden städtebaulichen Konzepts angewendet wird – „in erster Linie auf den Ausgleich der privaten Interessen der Eigentümer gerichtet“ ist. Es soll diesen die bauliche Nutzung ihrer Grundstücke auch in den Fällen ermöglichen, in denen diese sich nicht selbst auf die hierzu notwendige Neuordnung ihrer Eigentumsrechte einigen.“ Als besondere Form des Wertausgleichs fügt sich der soziale Flächenbeitrag in dieses bewährte Gesamtsystem der Umlegung ein. Dessen vorrangiges Ziel und Ergebnis ist und bleibt die Schaffung leistungsfähiger und damit im Wert erheblich gesteigerter Grundstücke. In diesem Kontext ermöglicht der soziale Flächenbeitrag die Nutzung eines aus Anlass der Umlegung anfallenden Flächenüberschusses. Der soziale Flächenbeitrag kann demgegenüber nur nachrangige Nebenfolge, nicht aber eigenständiges Ziel sein.

Satz 2 trägt dem Solidaritätsprinzip Rechnung. Die Zuteilung des sozialen Flächenbeitrags an die Gemeinde wird sich zwangsläufig auf die Lage der den Eigentümern zuzuteilenden Flächen auswirken. Die Zuteilung bewegt sich dennoch weiterhin innerhalb der Vorgaben von § 59 Absatz 1 BauGB, die Grundstücke nach Möglichkeit in gleichwertiger Lage zuzuteilen.

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

Zu Nummer 37(§ 64)

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

Zu Nummer 38 (§ 85)

Um den Umgang mit Schrottimmobilien zu erleichtern, wird in § 85 Absatz 1 Nummer 8 BauGB ein neuer Enteignungszweck eingeführt. Danach kann die Gemeinde ein Grundstück, das eine Schrottimmobilie im Sinn von § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 8 BauGB darstellt, mit dem Ziel enteignen, die Missstände zu beseitigen oder die Mängel zu beheben, aus denen sich die nachteiligen Auswirkungen auf das soziale oder städtebauliche Umfeld ergeben. Voraussetzung dafür ist, dass der Eigentümer einem bestandskräftigen Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot nicht Folge leistet. Die Schaffung eines neuen Enteignungszwecks ist sachgemäß, weil Schrottimmobilien ihr Umfeld in der Regel massiv beeinträchtigen. Die Praxis zeigt zudem, dass kommunale Bemühungen, in ihrem Umfeld die städtebauliche Entwicklung zum Wohl der Allgemeinheit positiv zu beeinflussen, durch unkooperative Eigentümer massiv behindert werden. Dies trifft nicht nur die Stadtgesellschaft allgemein, sondern vor allem auch die Nachbarn, die in Bezug auf ihr eigenes Immobilienvermögen Wertverluste erleiden, ohne auf die Negativentwicklung, die von dem zu enteignenden Grundstück ausgeht, Einfluss zu haben. Die Einführung des neuen Enteignungszwecks ist auch verhältnismäßig, denn eine Schrottimmobilie entsteht nur, wenn der Eigentümer seine Instandhaltungspflichten dauerhaft ignoriert und auch einem bestandskräftigen Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot nicht nachkommt.

Systematisch ist der Enteignungszweck nach der neuen Nummer 8 dem Enteignungszweck nach § 85 Absatz 1 Nummer 5 BauGB nachgebildet, so dass die dazu entwickelten Grundsätze entsprechend auf § 85 Absatz 1 Nummer 8 BauGB angewendet werden können. Dies gilt auch für die Regelungen in § 176 Absatz 7 bis 9 BauGB, die für das Enteignungsverfahren auf Grundlage der neuen Nummer 8 über einen Verweis im neuen § 177 Absatz 6 BauGB entsprechend angewendet werden können (s.u. Nummer 60).

Zu Nummer 39 (§ 87)

In § 87 Absatz 2 Satz 2 BauGB wird der neue Enteignungszweck nach § 85 Absatz 1 Satz 1 Nummer 8 BauGB eingefügt. Entsprechend dem vergleichbaren Enteignungszweck bei Nichterfüllung eines Baugebots, soll auch die Enteignung in den Fällen von § 85 Absatz 1 Satz 1 Nummer 8 BauGB zugunsten eines bauwilligen Dritten möglich sein, wenn dieser sich verpflichtet, das vorangegangene Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot zu erfüllen.

Zu Nummer 40 (§ 88)

Die Einbeziehung der Enteignung nach § 85 Absatz 1 Nummer 8 BauGB in den Anwendungsbereich von § 88 Satz 1 BauGB hat zur Folge, dass die Gemeinde bei dem ernsthaften Bemühen um einen freihändigen Erwerb im Vorfeld der Enteignung kein Ersatzland zur Verfügung stellen muss (§ 100 Absatz 1 und 3 BauGB). Sie ist erforderlich, da die Beseitigung der städtebaulichen Problemlage in vielen Fällen zwingend sein dürfte und keinen Aufschub duldet.

Zu Nummer 41 (§ 99)

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

Zu Nummer 42 (§ 108)

Es handelt sich um eine Folgeänderung zur Anpassung des § 3 BauGB.

Zu Nummer 43 (§§ 129, 133 und 135)

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

Zu Nummer 44 (§ 135a)

Die Aufnahme der Pflegemaßnahmen in die gegenüber der Gemeinde zu leistende Kostenerstattung erfolgt, um im Baugesetzbuch einen rechtlichen Rahmen für die erstattungsfähigen Kosten sowohl für die Gemeinde als auch den Vorhabenträger zu geben.

Nach den Grundsätzen der Mustersatzung der Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135a–135c BauGB können den Kommunen Pflegemaßnahmen zum Ausgleich auf gemeindeeigenen Flächen längstens für fünf Jahre ersetzt werden. Die neue Fassung des § 135a Absatz 3 greift dies auf und begrenzt die erstattungsfähigen Kosten für Pflegemaßnahmen. Eine Ausnahme besteht in Sonderfällen, in denen es einer dauerhaften oder längerfristigen Pflege der Maßnahme durch die Kommune bedarf. In diesen Fällen sollen zwischen Kommune und Vorhabenträger entsprechende abweichende vertragliche Regelungen getroffen werden können.

Die Neufassung des § 135a Absatz 3 BauGB wirkt sich auch auf die Anwendung des neuen Instruments des Ersatzgelds in § 135d BauGB aus und erleichtert die Berechnung der Höhe des Beitrags nach § 135d Absatz 2 im Falle nicht durchführbarer Ausgleichsmaßnahmen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Zu Nummer 45 (§ 135d)

§ 135d BauGB soll die vorgeschlagene Einführung einer Kompensation durch Zahlung eines Ersatzgeldes in § 1a Absatz 3 BauGB ergänzen und die näheren Bestimmungen zum Ersatzgeldanspruch enthalten. Die Regelungen orientieren sich an den bestehenden Bestimmungen zur Geltendmachung des Kostenerstattungsanspruchs in den §§ 135a bis 135c BauGB. Der Schuldner des Ersatzgeldes soll einem Eigentümer oder Vorhabenträger, der Schuldner eines Kostenerstattungsanspruchs ist, gleichgestellt werden.

Der vorgeschlagene Absatz 1 Satz 1 soll regeln, dass durch die Gemeinde ein Ersatzgeld vom Eigentümer oder Vorhabenträger erhoben wird. Wie der Kostenerstattungsanspruch soll auch der Ersatzgeldanspruch als öffentliche Last auf dem Grundstück ruhen.

Absatz 2 sieht vor, dass sich die Höhe des Ersatzgeldes nach den durchschnittlichen Kosten der nicht möglichen Ausgleichsmaßnahmen, einschließlich der hierfür erforderlichen Flächen, bemisst. Einzelheiten zur Ermittlung der Kosten kann die Gemeinde in einer Satzung nach Absatz 5 regeln. Soweit die durchschnittlichen Kosten für Ausgleichsmaßnahmen nicht ermittelt werden können, soll sich die Höhe des Ersatzgeldes nach Dauer und Schwere der voraussichtlichen Beeinträchtigung bemessen. Wurde die Gesamthöhe des Ersatzgeldes nach diesen Maßgaben für mehr als ein Grundstück ermittelt, soll sich die Aufteilung auf die einzelnen Grundstücke nach § 135b BauGB, gegebenenfalls in Verbindung mit einer Satzung nach Absatz 5, richten.

Die Pflicht zur Zahlung des Ersatzgeldes entsteht dem Grunde nach, sobald die betreffenden Grundstücke baulich und gewerblich genutzt werden dürfen. Der Zeitpunkt entspricht dem in § 135a Absatz 3 Satz 1 BauGB genannten Zeitpunkt, ab dem der Kostenerstattungsanspruch frühestens geltend gemacht werden kann. Einzelheiten zur Fälligkeit des Ersatzgeldanspruchs können in der Satzung nach Absatz 5 geregelt werden.

Das Ersatzgeld ist zweckgebunden für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege möglichst in dem betreffenden Naturraum zu verwenden. Diese Vorgabe entspricht § 15 Absatz 6 Satz 7 BNatSchG.

Absatz 6 regelt, dass das Ersatzgeld bis zum Ablauf des übernächsten, auf die Vereinnahmung folgenden Kalenderjahres zu verwenden ist und bis zu diesem Stichtag nicht verausgabte Mittel sonst dem jeweiligen Land, in dem sich die Gemeinde befindet, zufallen. Die Zweckbindung bleibt bestehen, sodass die Mittel auch von dem jeweiligen Land für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu verwenden sind. Die Mittel können dabei gemeinsam mit auf Grundlage von § 15 Absatz 6 BNatSchG vereinnahmter Ersatzzahlungen bewirtschaftet werden. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die Mittel ortsnah verwendet und der Gemeinde bzw. dem Naturraum zugutekommen können, in denen der Eingriff erfolgt. Sofern eine Verwendung innerhalb von zwei Kalenderjahren nicht erfolgt ist, sollen die Mittel und damit aber auch die Verantwortung für deren Verwendung auf das jeweilige Land übergehen.

Zu Nummer 46 (§ 135e und § 135f)

Gemäß Artikel 8 der Verordnung (EU) 2024/1991 über die Wiederherstellung der Natur und zur Änderung der Verordnung (EU) 2022/869 sind die EU-Mitgliedstaaten verpflichtet, sicherzustellen, dass in städtischen Ökosystemgebieten bis Ende 2030 kein Nettoverlust städtischer Grünflächen und städtischer Baumüberschirmung gegenüber 2024 eintritt und deren Anteil ab 2031 kontinuierlich bis zu einem zufriedenstellenden Niveau gesteigert wird.

Städtische Ökosystemgebiete liegen in Städten, kleinen Städten und Vororten im Sinne der Verordnung (EG) Nr. 1059/2003 über die Schaffung einer gemeinsamen Klassifikation der Gebietseinheiten für die Statistik (NUTS). Dementsprechend sind nach der vorgenannten Verordnung als „ländliche Gebiete“ einzuordnende Gemeinden nicht von den Vorgaben des Artikels 8 der Wiederherstellungsverordnung erfasst.

Der konkrete räumliche Umfang der städtischen Ökosystemgebiete muss von den Mitgliedstaaten konkretisiert werden, da die Verordnung hier nur einen Minimal- sowie einen Maximalzuschnitt vorgibt. Diese Festlegung wird derzeit vorbereitet. Diese muss in den Entwurf des nationalen Wiederherstellungsplans aufgenommen werden, der bis spätestens zum 1. September 2026 an die EU-Kommission übermittelt werden muss.

Die Bauministerkonferenz der Länder hat den Bund aufgefordert, die erforderliche Konkretisierung zur Durchführung von Artikel 8 der Wiederherstellungsverordnung zeitnah zu realisieren, um die Auswirkungen auf die Bauleitplanung der jeweiligen Gemeinde, aber auch im unbeplanten Innenbereich oder bei Vorhabenzulassungen nach § 246e BauGB im Allgemeinen zu klären; dabei sollten die in der Verordnung enthaltenen Spielräume ausgenutzt werden (vgl. Protokoll über die Sitzung der 147. Bauministerkonferenz am 20./21. November 2025, Beschluss zu TOP 30). Die Kommunalen Spitzenverbände sowie die Bauministerkonferenz haben den Bund zudem dazu aufgefordert, Grundsätze für ein interkommunales Ausgleichssystem zu etablieren (vgl. Protokoll über die Sitzung der 145. Bauministerkonferenz am 26./27. September 2024, Beschluss zu TOP 13).

Vor dem Hintergrund dieser Beschlüsse und um die Einhaltung der Vorgaben der Wiederherstellungsverordnung zu unterstützen, wird vorgeschlagen, einen neuen achten Teil in das BauGB einzufügen, der spezielle Regelungen für städtische Ökosystemgebiete enthält. Zum einen wird eine Satzungsermächtigung vorgeschlagen, die den Gemeinden ein bürokratiearmes Instrument an die Hand gibt, um den Anteil an Grünflächen und Baumüberschirmung zu sichern und zu steigern. Zum anderen soll über die Erhebung eines Wiederherstellungsbeitrags bei Grünflächenverlusten in städtischen Ökosystemgebieten durch die Vorhabenträger ein Beitrag zur Sicherung der finanziellen Mittel für die durch sie verursachte Ausgleichsverpflichtung zur Einhaltung der Vorgaben des Artikels 8 der Verordnung geleistet werden. Die Regelungsvorschläge zu den §§ 135e und 135f BauGB zahlen zudem auf die Umsetzung von Artikel 12 Buchstabe b der Richtlinie (EU) 2025/2360 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12. November 2025 zur Bodenüberwachung und für Bodenresilienz ein.

Zu § 135e:

Mit dem neuen § 135e BauGB soll Gemeinden ausschließlich für städtische Ökosystemgebiete durch eine entsprechende Satzungsermächtigung die Möglichkeit gegeben werden, bestehende Grünflächen und Baumüberschirmung zu sichern und deren Anteil im städtischen Ökosystemgebiet zu steigern.

In der Satzung kann die Gemeinde insbesondere Anforderungen an die Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen sowie an die Begrünung baulicher Anlagen stellen. Dies entspricht im Wesentlichen den in einigen, aber nicht allen Landesbauordnungen enthaltenen Ermächtigungen zum Erlass von Begrünungs- bzw. Freiflächengestaltungssatzungen als örtliche Bauvorschriften. Da die Vorgaben des Artikels 8 der Wiederherstellungsverordnung für städtische Grünflächen auf die nationale Gesamtfläche dieser Flächen in städtischen Ökosystemgebieten bezogen sind, soll eine entsprechende Satzungsermächtigung im BauGB verankert werden, um allen betroffenen Gemeinden eine einfache Möglichkeit zu geben, Vorgaben für die Begrünung von Grundstücksfreiflächen und baulichen Anlagen zu treffen. Ebenso kann die Gemeinde in der Wiederherstellungssatzung auch Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 Nummer 15, Nummer 18 Buchstabe b, Nummer 20 und Nummer 25 BauGB treffen. Dies ist ihr zwar auch grundsätzlich bereits möglich, indem sie einen auf die genannten Begrünungsfestsetzungen beschränkten einfachen Bebau-

ungsplan aufstellt, durch die Satzungsermächtigung in § 135e BauGB soll ihr aber die Möglichkeit gegeben werden, zugleich auch Anforderungen nach Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 zu treffen. Absatz 2 Satz 2 regelt, dass auf in der Wiederherstellungssatzung getroffene Festsetzungen die § 175 und §§ 176 bis 179 BauGB anwendbar sind.

Gemäß Absatz 3 sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des vereinfachten Verfahrens (§ 13 Absatz 2 BauGB) entsprechend anzuwenden.

Absatz 4 regelt eine Befreiungsmöglichkeit für alle Fälle, in denen die Durchführung der Satzung einem Eigentümer oder einer Eigentümerin im Einzelfall wirtschaftlich nicht zuzumuten ist (Soll-Regelung) Denn die Gemeinde soll nicht Gefahr laufen, durch die Satzung nach dieser Vorschrift entschädigungspflichtig zu werden oder sogar mit einem Übernahmeanspruch konfrontiert zu sein. .

Zu § 135f:

Der Wiederherstellungsbeitrag ist ein bürokratiearmes, da leicht zu vollziehendes, die Planungs- und Genehmigungsverfahren nicht erschwerendes und die Bautätigkeit nicht einschränkendes Instrument. Von der Einführung strikter ordnungsrechtlicher Instrumente soll hingegen abgesehen werden. Der Beitrag erfüllt mehrere Zwecke: Zum einen werden die Vorhabenträger, deren Bauvorhaben zu Grünflächenverlusten in städtischen Ökosystemgebieten führen, an den Kosten für einen zur Einhaltung der Vorgaben der Verordnung erforderlichen Ausgleich beteiligt. Zugleich wird durch die Erhebung des Beitrags ein Anreiz gesetzt, Grünflächenverluste so weit wie möglich zu vermeiden.

Für Vorhaben nach §§ 30 und 33 bis 35 BauGB soll, sofern die jeweiligen Grundstücke in einem städtischen Ökosystemgebiet liegen, ein Wiederherstellungsbeitrag für den Verlust an Grünflächen an die Gemeinde zu leisten sein, der zweckgebunden für die Schaffung von neuen Grünflächen sowie für Baumpflanzungen zu verwenden ist. Hierdurch soll die Einhaltung der Nettonullverlustvorgabe (sowie ab 2031 die Erreichung eines steigenden Anteils städtischer Grünflächen und Baumüberschirmung bis zu einem zufriedenstellenden Niveau) finanziell unterstützt werden. Gleichzeitig soll das Bauen hierdurch nur unerheblich verteuert werden, sodass lediglich ein Pauschalbetrag je Quadratmeter verlorener Grünfläche zu leisten sein soll, der sich am unteren Niveau der Durchschnittskosten für die Umsetzung entsprechender Maßnahmen orientieren soll. Die genaue Höhe je Quadratmeter Grünflächenverlust wird von den Gemeinden festgelegt. Hierdurch kann unterschiedlichen Rahmenbedingungen in den Gemeinden Rechnung getragen werden.

Der Beitrag fällt an, wenn infolge eines Bauvorhabens in einem städtischen Ökosystemgebiet ein Grünflächenverlust eintritt. Dies gilt unabhängig davon, ob das Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans, im unbeplanten Innenbereich oder im Außenbereich realisiert werden soll. Denn für jeglichen Grünflächenverlust entsteht aufgrund der Vorgaben der Wiederherstellungsverordnung grundsätzlich eine Ausgleichsverpflichtung, die Kosten verursacht. Dies gilt auch dann, wenn für das Bauvorhaben nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zum Ausgleich bereits ein Realausgleich nach § 1a Absatz 3 BauGB erfolgt ist, soweit durch den Ausgleich der Grünflächenverlust mengenmäßig nicht vollständig vermieden wird. Diese Kosten sollen durch den Wiederherstellungsbeitrag nicht vollständig kompensiert werden. Es erscheint jedoch angemessen, den Verursacher einer Ausgleichsverpflichtung an der Finanzierung der Kompensation zumindest zu beteiligen.

Eine Differenzierung zwischen beplanten und unbeplanten Bereichen wäre dagegen nicht praktikabel. Beispielsweise existieren noch zahlreiche Alt-Bebauungspläne, die noch ohne ein Ausgleichserfordernis aufgestellt wurden. Zudem können bereits bebaute Bereiche überplant werden und in diesem Fall ist nur für die durch die Planung zusätzlich ermöglichte Bebauung ein Ausgleich nach § 1a Absatz 3 BauGB durchzuführen. Handelt es sich um einen Plan, der im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, ist wiede-

rum kein Ausgleich durchzuführen. Das gilt auch dann, wenn ein bestehender Bebauungsplan mit Ausgleich durch einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren modifiziert wird. Eine Differenzierung zwischen beplanten und unbeplanten Bereich würde daher zu einer sehr komplexen Regelung führen. Die Wiederherstellungsverordnung betrachtet ihrerseits den faktischen Grünverlust in städtischen Ökosystemgebieten und unterscheidet dabei nicht nach der bauplanungsrechtlichen Situation des jeweiligen Grundstücks auf dem der Verlust eintritt.

Der Beitrag wird nur für den im städtischen Ökosystemgebiet eingetretenen Grünflächenverlust fällig. Soll eine vorhandene Grünfläche überbaut werden, so ist bei der Bestimmung des Umfangs des eintretenden Grünflächenverlustes zu berücksichtigen, ob anderweitig ein Zugewinn an Grünfläche stattfindet. Dies kann zum einen der Fall sein, wenn auf dem Baugrundstück selbst ein solcher Zugewinn erfolgt, beispielsweise durch Entsiegelung eines anderen Grundstückteils oder die Realisierung des Bauvorhabens mit einem Gründach. Ebenso ist ein Zugewinn an anderer Stelle des städtischen Ökosystemgebietes bei der Berechnung zu berücksichtigen, wenn im Rahmen des Eingriffsausgleichs nach § 1a Absatz 3 BauGB ein quantitativer Zugewinn an städtischer Grünfläche erfolgt. In diesen Fällen tritt insoweit schon kein Grünflächenverlust ein. Der Vorhabenträger kann mithin durch eine zusätzliche Entsiegelung oder Begrünung die Höhe des Beitrags senken.

Auf die Erhebung eines Beitrags für den Verlust von Baumüberschirmung soll dagegen verzichtet werden, da hier die Ermittlung eines Pauschalbetrags für den Verlust an Quadratmeter Baumüberschirmung einen unverhältnismäßigen Aufwand darstellen würde. Außerdem kann es sich als zufällig darstellen, wenn etwa für die Verwirklichung gleichartiger Vorhaben in unmittelbarer Nachbarschaft nach den Vorgaben des Bebauungsplans auf manchen Grundstücken Bäume gefällt werden müssen, auf anderen nicht. Vor diesem Hintergrund erscheinen kommunale Baumschutzsatzungen, die in der Regel zur Nachpflanzung verpflichten, als geeigneteres Mittel. Da die Verordnung aber Vorgaben für den Erhalt bzw. die Steigerung einer städtischen Baumüberschirmung bis zu einem zufriedenstellen Niveau setzt, soll der Wiederherstellungsbeitrag auch für Baumpflanzungen verwendet werden können.

Durch die Erhebung des Beitrags sollen die Gemeinden dabei unterstützt werden, die Ziele der Sicherung von Grünflächen und Baumüberschirmung in städtischen Ökosystem im Sinne der Wiederherstellungsverordnung zu erfüllen. Anders als bei dem baurechtlichen Eingriffsausgleich nach § 1a Absatz 3 BauGB geht es bei dem Wiederherstellungsbeitrag aber nicht um eine Ersatzzahlung, die sich nach den Berechnungsmaßstäben des § 15 Absatz 6 BNatSchG richten würde. Es geht angesichts der Vorgaben des Artikels 8 der EU-Verordnung über die Wiederherstellung der Natur um einen finanziellen Beitrag infolge der Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen, um diese möglichst im selben städtischen Ökosystemgebiet wiederherstellen zu können. Zu dieser Wiederherstellung tragen grundsätzlich auch Mittel aus anderen Finanzierungsquellen, wie Förderprogramme von Bund, Ländern und Kommunen, bei.

Der Beitrag ist zweckgebunden für Grünmaßnahmen innerhalb von städtischen Ökosystemgebieten zu verwenden. Neben der Schaffung neuer Grünflächen, etwa auch im Straßenraum, können dies auch Dachbegrünungen oder Baumpflanzungen sein. Kann eine zeitnahe Verwendung im Gemeindegebiet nicht gewährleistet werden, stellt die Gemeinde die Mittel zur Verwendung in anderen städtischen Ökosystemgebieten zur Verfügung. Die Länder können Regelungen zur Ausgestaltung der gemeindeübergreifenden Verwendung regeln, beispielsweise in Form eines Ausgleichssystems. Insbesondere können sie regeln, bis wann die Mittel innerhalb der Gemeinde zu verwenden sind und nach welchen Kriterien bzw. in welchem Verfahren sie anderenfalls zur Verwendung in anderen städtischen Ökosystemgebieten weiterzugeben sind. Die Länder können auch eine gemeindeübergreifende Verwaltung dieser Mittel etwa durch eine Landesbehörde vorsehen.

In städtischen Ökosystemgebieten, die gemäß Artikel 8 Absatz 1 Satz 2 der Wiederherstellungsverordnung bis Ende 2030 von der Zielvorgabe des Netto-Nullverlustes (Artikel 8 Absatz 1 Satz 1 der Wiederherstellungsverordnung) ausgenommen werden können, soll der Wiederherstellungsbeitrag dementsprechend erst ab dem 1. Januar 2031 gelten.

Zu Nummer 47 (§ 136)

Zu Buchstabe a

Gerade im Siedlungsbestand bestehen große Herausforderungen hinsichtlich des Schutzes vor Umweltgefahren. Dies betrifft insbesondere die Hitzebelastung sowie das Überflutungs- oder Überschwemmungsrisiko bei Starkregen, Sturzfluten oder Hochwasser. Daher sollen die Regelungen des Sanierungsrechts besser auf die Anpassung an die Folgen des Klimawandels und der damit verbundenen Steigerung der Resilienz dieser Gebiete zugeschnitten werden.

Zu Doppelbuchstabe aa

Entsprechend der in § 1a BauGB vorgenommenen Differenzierung zwischen Klimaschutz und Klimaanpassung, soll daher auch bei der Konkretisierung des Vorliegens eines städtebaulichen Missstandes in Absatz 3 Nummer 1 zwischen Klimaschutz und Klimaanpassung unterschieden werden. Daher wird vorgeschlagen, die Klimaanpassung in Buchstabe h zu streichen und in einen neuen Buchstaben i zu verschieben.

Zu Doppelbuchstabe bb

In Absatz 3 Nummer 2 Buchstabe c soll die Ausstattung mit Flächen und Begrünung und Anlagen der wassersensiblen Stadtentwicklung aufgenommen werden. Auch durch einen Mangel an versickerungsfähigen Flächen, Verdunstungsmöglichkeiten oder einen zu hohen Oberflächenabfluss kann die Funktionsfähigkeit eines Gebietes erheblich beeinträchtigt sein. Anlagen der wassersensiblen Stadtentwicklung können beispielsweise Anlagen zur dezentralen Versickerung sein. Damit soll insbesondere auch bestehenden Überflutungsgefahren etwa durch Starkregenereignisse besser begegnet werden können.

Zu Buchstabe b

Durch die Ergänzung des Absatzes 4 Nummer 1 um den Begriff der „Freiraumstruktur“ wird die Bedeutung der Freiraumstruktur für die städtischen und ländlichen Gebiete, insbesondere deren Lebensqualität, hervorgehoben.

Zu Nummer 48 (§ 143)

§ 143 Absatz 1 BauGB soll im Wege einer Folgeänderung aufgrund der vorgeschlagenen Umstellung der Bekanntmachung der Bauleitpläne auf eine Veröffentlichung im Internet (s.o. Nummern 12 und 17) neu gefasst werden.

Zu Nummer 49 (§ 144)

Die neue Nummer 6, die in § 144 Absatz 4 BauGB eingefügt wird, soll den Umgang mit Schrottimmobilien vereinfachen, indem die Vorkaufsrechtsausübung nach § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 8 BauGB in Sanierungsgebieten gestrafft wird.

Eine Vorkaufsrechtsausübung setzt einen wirksamen Vertrag voraus. Dazu sind alle öffentlichen Genehmigungen, im Sanierungsgebiet also auch die sanierungsrechtliche Genehmigung, erforderlich. Um die Verwaltungsabläufe im Umgang mit Schrottimmobilien zu be-

schleunigen, wird für die Konstellationen, in denen ein Grundstück in einem Sanierungsgebiet liegt und gleichzeitig die Merkmale einer Schrottimmobilie im Sinne von § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 8 BauGB aufweist, das Erfordernis, einem Kaufvertrag eine sanierungsrechtliche Genehmigung zu erteilen, dann aufgehoben, wenn die Gemeinde für dieses Grundstück ein Vorkaufsrecht nach § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 8 BauGB auszuüben beabsichtigt. Damit wird der Kaufvertrag auch ohne die sanierungsrechtliche Genehmigung wirksam und die Gemeinde kann das Vorkaufsrecht nach § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 8 BauGB ausüben.

Für die Kaufparteien ändert sich an den Abläufen nichts: Aufgrund der Regelung in § 145 Absatz 6 Satz 1 BauGB kann eine Eigentumsumschreibung in einem Sanierungsgebiet ohnehin nur erfolgen, wenn der Käufer gegenüber dem Grundbuchamt durch die Vorlage eines Negativzeugnisses nachweisen kann, dass ein Vorkaufsrecht nicht besteht oder nicht ausgeübt wird. Weist ein Grundstück im Sanierungsgebiet nicht die Voraussetzungen einer Schrottimmobilie auf, ändert sich an der Genehmigungsfähigkeit des Kaufvertrags nichts. Maßgeblich ist insoweit § 145 Absatz 2 BauGB. Erfüllt ein Grundstück im Sanierungsgebiet die Voraussetzungen einer Schrottimmobilie nach § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 8 BauGB, steht es im Ermessen der Gemeinde, ihr Vorkaufsrecht nach § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 8 BauGB auszuüben. Beabsichtigt die Gemeinde bei pflichtgemäßer Ausübung des der Gemeinde diesbezüglich zustehenden Ermessens die Vorkaufsrechtsausübung, ist die Genehmigung nach dem neuen § 144 Absatz 4 Nummer 6 BauGB nicht erforderlich. Die Gemeinde hat diesbezüglich ein Negativzeugnis auszustellen und die Kaufparteien darüber zu unterrichten, dass die Vorkaufsrechtsausübung beabsichtigt ist. Ist eine Vorkaufsrechtsausübung nach § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 8 BauGB nicht vorgesehen, sind wieder die allgemeinen sanierungsrechtlichen Genehmigungsregeln anzuwenden (§ 145 BauGB).

Eine Rechtsänderung in Bezug auf andere Konstellationen, in denen ein Grundstückskaufvertrag nach dem BauGB zu genehmigen ist und gleichzeitig ein Vorkaufsrecht der Gemeinde bestehen kann, geht mit dieser Änderung nicht einher.

Zu Nummer 50 (§ 150)

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

Zu Nummer 51 (§ 154)

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

Zu Nummer 52 (§ 162)

Es handelt sich um Folgeänderungen aufgrund der vorgeschlagenen Umstellung der Bekanntmachung der Bauleitpläne auf eine Veröffentlichung im Internet (s.o. Nummern 12 und 17).

Zu Nummer 53 (§ 165)

Zu Buchstabe a

In § 165 Absatz 3 Nummer 2 soll durch die Ergänzung hervorgehoben werden, dass die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme insbesondere auch dann zum Wohl der Allgemeinheit erforderlich sein kann, wenn eine Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels erfolgen soll.

Zu Buchstabe b

§ 165 Absatz 8 BauGB soll im Wege einer Folgeänderung aufgrund der vorgeschlagenen Umstellung der Bekanntmachung der Bauleitpläne auf eine Veröffentlichung im Internet (s.o. Nummern 12 und 17) neu gefasst werden.

Zu Nummer 54 (Sechster Teil des Zweiten Kapitels)

Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung an die bereits bestehenden Norminhalte.

Zu Nummer 55 (§ 172)

Zu Buchstabe a

Zu Doppelbuchstabe aa

Durch die Änderung in § 172 Absatz 1 BauGB wird die Nutzung erneuerbarer Energien und die Steigerung der Energieeffizienz von Bestandsgebäuden in städtebaulichen Erhaltungsgebieten nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB gefördert.

Die Genehmigungspflicht für Vorhaben in städtebaulichen Erhaltungsgebieten steht in einem Spannungsverhältnis mit der auch dort erforderlichen beschleunigten Nutzung von erneuerbaren Energien und der Durchführung von Energieeffizienzmaßnahmen. Um die Erreichung der Klimaziele zu fördern, sollen hier Erleichterungen geschaffen werden, die gleichzeitig sicherstellen, dass der Schutzzweck der städtebaulichen Erhaltungsgebiete in ihrem Kern nicht leerlaufen. Dazu wird den Gemeinden zur Förderung der Energiewende die Möglichkeit eingeräumt, durch eine eigenständige Satzung, die das gesamte Gemeindegebiet oder Teile davon erfassen kann, Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien oder Energieeffizienzmaßnahmen von der Genehmigungspflicht nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 in Verbindung mit Absatz 2 auszunehmen. Die Beschränkung der Genehmigungsfreistellung auf Maßnahmen zum Klimaschutz entspricht dem unter Tagesordnungspunkt 28 in der 147. Bauministerkonferenz beschlossenen Hilfsantrag. Eine generelle Öffnung für jegliche Art von Vorhaben, wie in dem Hauptantrag vorgesehen, würde dem Regelungsziel von § 172 Absatz 1 S. 1 Nr. 1 BauGB widersprechen.

Anders als im sozialen Erhaltungsgebiet nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB, für das Absatz 4 Satz 3 Nummern 1a und 1b ebenfalls Regelungen in Bezug auf Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien und energetischen Gebäudesanierung vorsieht, kann hier eine Genehmigungsfreistellung eingeräumt werden: Bei städtebaulichen Erhaltungsgebieten können die Auswirkungen baulicher Änderungen auf die städtebauliche Eigenart objektiver prognostiziert werden als die Auswirkungen solcher Maßnahmen auf die Zusammensetzung der Bevölkerung.

So wird der Gemeinde freigestellt, das jeweilige Erhaltungsziel statt über eine Genehmigung im Einzelfall pauschal durch eine eigenständige Satzung zu erreichen, die die Besonderheiten der Erhaltungsgebiete in der Gemeinde berücksichtigt. Um sicherzustellen, dass der Erhaltungszweck dennoch erreicht wird, muss die Gemeinde in der Satzung die Voraussetzungen für die Zulassung eindeutig regeln. Es liegt in der Verantwortung der jeweiligen Gemeinde, dabei die Auswirkungen auf die städtebauliche Gestalt, gerade auch unter Berücksichtigung von Denkmalschutz und anderen Schutzstatuten (etwa dem Unesco Weltkulturerbe), ordnungsgemäß zu beachten.

Die Ermächtigungsgrundlage bezieht sich sowohl auf bereits bestehende städtebauliche Erhaltungsgebiete als auch auf solche, die erst nach der Gesetzesänderung ausgewiesen werden. Bei der Umsetzung müssen die Schutzziele des Gebietes im Sinne des § 172 Absatzes 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB im Kern unangetastet bleiben. Bauliche Maßnahmen,

die die in der Satzung festgelegten Voraussetzungen für eine Ausnahme nicht erfüllen, sind weiterhin genehmigungsbedürftig nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1, Satz 2 BauGB.

Zu Doppelbuchstabe bb

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der Änderung des § 22 Absatz 2 BauGB.

Zu Buchstabe b

Die Änderungen in § 172 Absatz 4 BauGB setzen den Auftrag aus dem Koalitionsvertrag (Z. 723-725) um, in sozialen Erhaltungsgebieten (auch „Milieuschutzgebiete“ genannt) Vorhaben zur energetischen Sanierung sozialverträglich zu ermöglichen und den selbstnutzenden Eigentümer von den Regelungen des Milieuschutzes auszunehmen,

Eine nähere Prüfung hat gezeigt, dass es hinsichtlich des weiteren Auftrags aus dem Koalitionsvertrag, Maßnahmen zur Herstellung von Barrierearmut im sozialen Erhaltungsgebiet sozialverträglich zu ermöglichen, keinen sinnvollen Regelungsbedarf gibt. So wird in sozialen Erhaltungsgebieten im Verhältnis nur selten die Genehmigung von Maßnahmen zur Reduktion von Barrieren beantragt. Werden solche Maßnahmen beantragt, werden sie in der Regel genehmigt. Entweder besteht über § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1 BauGB ein Genehmigungsanspruch, weil diese Maßnahmen bereits zum zeitgemäßen Ausstattungszustand einer durchschnittlichen Wohnung gehören, oder sie sind auf Grundlage von § 172 Absatz 4 Satz 1 BauGB im Einzelfall zu genehmigen. Angesichts der eingespielten Verwaltungspraxis, die das ohnehin nicht vollständig auflösbare Spannungsverhältnis von Barrierearmut und Verdrängungsschutz bereits angemessen bewältigt, wird auf eine notwendigerweise komplexe konkrete Neuregelung verzichtet. Durch die Änderung in § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1 BauGB wird jedoch auch die Bearbeitung von Anträgen vereinfacht, die (ggf. unter anderem) der Reduzierung von Barrieren dienen (siehe nachfolgend aa).

[Zu Doppelbuchstabe aa

§ 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1 BauGB regelt den Anspruch des Eigentümers auf Genehmigung einer baulichen Änderung, mit der in einem sozialen Erhaltungsgebiet ein Gebäude an den „zeitgemäßen Ausstattungszustand einer durchschnittlichen Wohnung“ angepasst werde soll. Sinn und Zweck der Regelung ist es, in Erhaltungsgebieten eine behutsame Anhebung der Qualität von Wohnungen auf den durchschnittlichen Ausstattungszustand zu ermöglichen (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Stock BauGB § 172 Rn. 185-192). In Rechtsprechung und Literatur werden verschiedene Auffassungen vertreten, welcher Vergleichsmaßstab zur Beurteilung dieses Kriteriums angelegt werden muss: Mittlerer Ausstattungszustand aller Wohnungen im Bundesgebiet, im Landesgebiet, im Gemeindegebiet oder im einzelnen Erhaltungsgebiet. Die Änderung stellt nun klar, dass es auf den durchschnittlichen Ausstattungszustand „im Gemeindegebiet“ ankommt. Mit dieser Vorgabe wird einerseits dem Anliegen Rechnung getragen, die Gebäudesubstanz in den sozialen Erhaltungsgebieten nicht in einem Subzustand zu halten, sondern die Entwicklung behutsam zu gestalten. Andererseits ist nur der Ausstattungszustand in der Gemeinde in den jeweiligen Verwaltungsverfahren überhaupt sinnvoll einzuschätzen, denn von den Gemeinden kann nicht verlangt werden, die Entwicklung von Gebäudeausstattung im gesamten Bundesgebiet zu überblicken. Dies dient auch der Verfahrensvereinfachung, weil die dafür erforderlichen Vergleichsdaten in der Gemeinde selbst vorliegen. Außerdem kann die örtliche Kaufkraft dazu in direkte Beziehung gesetzt werden.

Durch die Konkretisierung des Betrachtungsrahmens auf das Gemeindegebiet wird auch die Einschätzung, welche baulichen Maßnahmen zur Reduktion von Barrieren genehmigungsfähig sind, erleichtert. Gerade Gemeinden, die vom demografischen Wandel besonders betroffen sind und deswegen bereits die Reduktion von Barrieren (z.B. im geförderten Wohnungsbau) besonders unterstützt haben, verändern dadurch auch diesbezüglich den

durchschnittlichen Ausstattungsstandard in ihrem Gemeindegebiet. Diese Bemühungen können sich durch den Fokus auf die Gemeinde unbürokratisch auf die Genehmigungspraxis im sozialen Erhaltungsgebiet durchschlagen, ohne hierfür komplizierte zusätzliche Genehmigungstatbestände zu schaffen.

Im letzten Halbsatz der neuen Nummer 1 wird klargestellt, dass der Eigentümer auch auf die Genehmigung solcher baulichen Änderungen einen Anspruch hat, zu denen er in Bezug auf das von ihm gehaltene Bestandsgebäude nach öffentlich-rechtlichen Regelungen verpflichtet ist. Diese Regelung ist veranlasst durch die erforderliche Transformation der Wärmeversorgung mit dem Ziel klarzustellen, dass ein Anschluss an ein Fernwärmenetz insbesondere dann zu genehmigen ist, wenn die Gemeinde hierzu einen Anschluss- und Benutzungszwang ausgesprochen hat. Im Ergebnis gilt die Regelung jedoch auch für sämtlichen weiteren öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen, die in Bestandsgebäuden zwingend umzusetzen sind.]

[Zu Doppelbuchstabe bb

§ 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1a BauGB regelt den Anspruch des Eigentümers auf Genehmigung von baulichen Maßnahmen zur energetischen Gebäudesanierung von Bestandsgebäuden im sozialen Erhaltungsgebiet. Von der Praxis wird bestätigt, dass der Begriff „Anpassung an die Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes“ seit Einführung dieser Nummer im Jahr 2013 unter den Akteuren im sozialen Erhaltungsrecht weiterhin zu Rechtsunsicherheiten führt. Dies hat folgenden Grund:

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) kennt mit Blick auf das in § 5 GEG hinterlegte Wirtschaftlichkeitsgebot und den Verhältnismäßigkeitserwägungen ordnungsrechtlicher Anforderungen in seiner aktuellen Ausgestaltung nur Mindestanforderungen, die in Bezug auf Neubauten und bestehende Gebäude unterschiedliche Qualität aufweisen. Es schließt damit jedoch in beiden Fällen hochwertigere Maßnahmen nicht aus. Insbesondere bei den Vorgaben für bestehende Gebäude handelt es sich weit überwiegend um sogenannte anlassbezogene und damit bedingte Anforderungen. Diese kommen nur zum Tragen, wenn in einem Bestandsgebäude eine energetische Maßnahme tatsächlich durchgeführt wird. So stellt das GEG an die Art und Weise bestimmter baulicher Maßnahmen konkrete Mindestanforderungen (aktuell geregelt etwa in den §§ 48 bis 50 GEG – Stand Januar 2026). Daneben gibt es nur wenige echte, sogenannte „Nachrüstpflichten“, die ein Gebäudeeigentümer unabhängig von eigener Initiative zur Sanierung oder Modernisierung seines Gebäudes erfüllen muss (aktuell geregelt in den §§ 47, 69 oder 72 GEG). Während in der Fachliteratur Stimmen zu finden sind, die die Beschränkung des Genehmigungsanspruchs auf echte Nachrüstpflichten des GEG fordern, hat sich dazu in den letzten Jahren in den Anwenderkommunen überwiegend eine andere Verwaltungspraxis herausgebildet. Diese bezieht in die Genehmigungspflicht auch die Umsetzung von durch den Eigentümer aus eigener Initiative geplanten Maßnahmen ein, um die Einhaltung der Mindestanforderungen etwa nach Anlage 7 zum GEG sicherzustellen (bestätigt etwa durch den Beschluss des VG Berlin vom 13.11.2020, Gz: 19 L 288/20). Darüber hinaus stellt das GEG diverse anlassbezogene Mindestanforderungen an Anlagen in den §§ 71 ff. (Stand Januar 2026), insbesondere auch solche an Maßnahmen zur Umsetzung der Transformation der Wärmeversorgung. In der Verwaltungspraxis ist der Umgang hiermit überwiegend unklar.

Um diesbezüglich in allen Anwenderkommunen Transparenz und Rechtssicherheit zu schaffen, wird durch die neue Formulierung in § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1a BauGB bekräftigt, dass im sozialen Erhaltungsgebiet bauliche und anlagenbezogene Maßnahmen regelmäßig nur in der Qualität durchgeführt werden sollen, die das GEG unter Berücksichtigung des Wirtschaftlichkeitsgebots in § 5 GEG als Mindestanforderung aufstellt. Hiervon sind nicht nur die echten Nachrüstpflichten, sondern auch solche eigeninitiativen Maßnahmen zur energetischen Gebäudesanierung erfasst, die die erst durch die freiwillige Maßnahme des Eigentümers ausgelösten Mindestanforderungen des GEG nicht überschreiten. Der Begriff der „Sanierung“ wird hier in einem städtebaulichen Sinn allgemein verwendet.

Er umfasst sowohl Einzelmaßnahmen als auch Gesamtsanierungen ebenso wie bauliche Maßnahmen und anlagentechnische Maßnahmen, inklusive solcher, mit denen die Wärmeversorgung eines Gebäudes an die Mindestanforderungen des GEG angepasst werden soll.

Von einer starren Bezugnahme auf konkrete Normen für Nachrüstpflichten oder (bedingte) Mindestanforderungen wird abgesehen. Denn gerade das GEG wird möglicherweise auch in Zukunft einem steten und erheblichen Wandel unterzogen sein. Die allgemein gefasste, dynamische Verweisung auf das GEG hat zur Folge, dass sich Änderungen der Mindestanforderungen im GEG auch auf das soziale Erhaltungsrecht beziehen, ohne dass dies immer neue Detailänderungen im Gesetz erfordert. Mit anderen Worten: Unabhängig davon, wie die Mindestanforderungen im GEG ausgestaltet sind, soll auf diese und nur diese auch im sozialen Erhaltungsgebiet ein Genehmigungsanspruch bestehen. So werden zwei Wirkungen sichergestellt: Die Verpflichtung zur Genehmigung der Mindestanforderungen sorgt einerseits dafür, dass veraltete Gebäude auch in sozialen Erhaltungsgebieten so ertüchtigt werden können, dass der CO2-Ausstoß reduziert wird. Durch die Beschränkung auf die Mindestanforderungen wird andererseits die Transformation des Gebäudebestands soweit sozialverträglich gestaltet, als es die städtebaulichen Mittel des BauGB zulassen. Soweit über die baulichen Beschränkungen nach dieser Nr. 1a hinaus der Verdrängungsschutz bei der Transformation des Gebäudebestands sichergestellt werden soll (zum Beispiel durch die Berücksichtigung von Wirtschaftlichkeits- und Effizienzerwägungen im Sinne des Lebenszyklus oder Umlagefähigkeit von Kosten) sind hierfür in anderen (Fach)Gesetzen Vorkehrungen zu treffen (etwa im GEG oder BGB).]

Zu Doppelbuchstabe cc

[Zu Nummer 1b:

Mit der neuen Nummer 1b wird eine Regelung für die Fälle getroffen, in denen der Eigentümer sein Bestandsgebäude im sozialen Erhaltungsgebiet über die Mindestanforderungen des GEG hinaus ertüchtigen will. Wie bereits in vielen Anwenderkommunen praktiziert, hat der Eigentümer nunmehr nach der neuen Nummer 1b auf die Genehmigung solcher Maßnahmen einen Anspruch, wenn er sicherstellt, dass die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung durch die höherwertigen Maßnahmen nicht stärker beeinflusst wird als wenn er im Umfang von Nummer 1a nur Maßnahmen treffen wollte, die die Mindestanforderungen des GEG erfüllen. Wie der Eigentümer den Ausschluss zusätzlicher Auswirkungen sicherstellt gibt das Bundesgesetz nicht vor. Möglichkeiten wäre z.B. die Inanspruchnahme von staatlichen Fördermitteln, die Auswahl solcher Baumaterialien, die zwar effizienter, aber nicht kostspieliger sind oder der Verzicht bzw. die Begrenzung der Umlage der zusätzlichen Kosten auf die Mieter.

Flankiert wird dieser bedingte Genehmigungsanspruch durch Verfahrensregelungen in den neuen Sätzen 4 und 5 (siehe dazu Doppelbuchstabe dd).]

Zu Nummer 1c:

Mit der Einführung von Nummer 1c wird der Auftrag aus dem Koalitionsvertrag umgesetzt, den „selbstnutzenden Eigentümer“ von den Regelungen des Milieuschutzes auszunehmen. Dabei ergeben sich zwei gegenläufige Aspekte: Einerseits kann eine Sonderregelung für „selbstnutzende Eigentümer“ die Akzeptanz von sozialen Erhaltungsgebieten steigern. Dazu gehört auch, dass Wohnungseigentümer nicht so flexibel sind wie Mieter, bei Veränderung ihrer Lebensumstände ihren Wohnort zu wechseln. Andererseits können Sonderregelungen für Wohnungseigentümer im sozialen Erhaltungsgebiet einen erheblichen Verdrängungsdruck erzeugen. Dies gilt insbesondere in sozialen Erhaltungsgebieten ohne Umwandlungsschutz. In diesem Spannungsverhältnis wird folgende Regelung vorgeschlagen:

Als selbstnutzender Eigentümer gilt eine natürliche Person, die eine im sozialen Erhaltungsgebiet liegende Wohnung als ihren Erstwohnsitz angemeldet hat und diese auch als Erstwohnsitz nutzt. Ist dies der Fall, hat der Eigentümer einen Anspruch auf die Genehmigung von Maßnahmen, die nach den Nummern 1 bis 1b ansonsten nicht genehmigungsfähig wären. Ausgeschlossen bleiben davon aber die Zusammenlegung oder Teilung von Wohnungen, die nach Nummer 1c ausdrücklich nicht genehmigungsfähig sind. Denn Wohnungszusammenlegungen oder -trennungen greifen direkt in die Gesamtzahl der im sozialen Erhaltungsgebiet liegenden Wohnungen ein. Beide Maßnahmen führen in der Regel dazu, dass die Pro-Kopf- Wohnfläche steigt und insgesamt im Gebiet für weniger Menschen Wohnraum zur Verfügung steht.

Der Genehmigungsanspruch steht dem selbstnutzenden Eigentümer ab dem Zeitpunkt des Eigentumserwerbs zu. Es kommt daher nicht darauf an, ob die Wohnung schon im Zeitpunkt der Festsetzung des sozialen Erhaltungsgebiets im Eigentum des Antragstellers stand. Auch einen bestimmten Zeitraum der Nutzungsdauer verlangt die Regelung nicht. Daher werden auch solche Eigentümer begünstigt, die in Kenntnis der Beschränkungen, die sich aus dem sozialen Erhaltungsrecht ergeben, eine Wohnung in einem bestehenden sozialen Erhaltungsgebiet kaufen.

Damit aber der Kern des Schutzes der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in einem sozialen Erhaltungsgebiet durch diese Sonderregelung nicht gefährdet wird, greift ihre Privilegierung nur, wenn der Antragsteller sich verpflichtet, für die Dauer des Fortbestehens des sozialen Erhaltungsgebiets die von der Genehmigung nach Nummer 1c betroffene Wohnung selbst zu nutzen. Weiterhin muss er sich für den Fall, dass er die Selbstnutzung vor Ablauf der Bindungsfrist aufgeben will, verpflichten, bei Neuvermietung der Wohnung diejenigen Maßnahmen, die über die nach den Nummern 1 und 1a hinausgehen, im Rahmen des Mietvertrags nicht zulasten der Mieter in Ansatz zu bringen. Will der Antragsteller seine Wohnung vor Ablauf der Bindefrist weiterveräußern, muss er für den verbleibenden Zeitraum die Verpflichtung zur Selbstnutzung und die Beschränkungen für den Fall eine Vermietung der Wohnung auf den Käufer übertragen.

Flankiert wird dieser bedingte Genehmigungsanspruch durch Verfahrensregelungen in den neuen Sätzen 4 bis 7 (siehe dazu Doppelbuchstabe dd).

Zu Doppelbuchstabe dd

Bezüglich des Verwaltungsverfahrens zu den neuen Satz 3 Nummer [1b und] 1c in Satz 3 legt der neue Satz 4 dem Antragsteller die Verpflichtung auf, diejenigen Tatsachen, aus denen sich ergibt, dass die von ihm begehrten Maßnahmen keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Zusammensetzung der Bevölkerung haben werden, gegenüber der genehmigenden Stelle nachzuweisen. Dies ist erforderlich, um die genehmigende Stelle überhaupt in die Lage zu versetzen, die Auswirkungen der begehrten Maßnahmen bewerten zu können.

Der neue Satz 5 stellt klar, dass die Gemeinde die Vorkehrungen oder Maßnahmen, die den Ausschluss zusätzlicher Auswirkungen auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung bewirken sollen, im Rahmen der Genehmigung mit Auflagen, Bedingungen oder Befristungen im Sinn von § 36 VwVfG sichern oder zu diesem Zweck ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden kann.

Die Verpflichtung des selbstnutzenden Eigentümers, im Fall eines Weiterverkaufs oder der Neuvermietung den neuen Eigentümer in gleicher Weise zu binden, wird durch die von der Gemeinde ggf. angeordnete Genehmigungspflicht der relevanten Verträge sichergestellt, vgl. § 172 Absatz 4 Satz 6 BauGB.

Durch den neuen Satz 7 werden die Pflichten des selbstnutzenden Eigentümers in die nach dem ursprünglichen Satz 5 bereits bestehende Möglichkeit zur Eintragung ins Wohnungs-

grundbuch einbezogen. Die mit der Änderung von § 174 Absatz 4 verbundene Neuausrichtung des Verhältnisses von Investitionserleichterung und Verdrängungsschutz soll nicht in Rechtsverhältnisse nach alter Rechtslage eingreifen. Insb. sollen bereits vor der Rechtsänderung bestandskräftig gewordene, mit einer Genehmigung verbundene Auflagen bzw. Verträge, die dem Schutz der Wohnbevölkerung vor Verdrängung dienen, weiter gelten. Eine entsprechende Überleitungsregelung wird in § 238 Absatz 4 geschaffen.

Zu Nummer 56 (Zweites Kapitel, Sechster Teil, Zweiter Abschnitt)

Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung an die bereits bestehenden Norminhalte.

Zu Nummer 57(§ 175)

Zu Buchstabe a

Zu Absatz 1:

Die Änderung in Satz 1 passt den Wortlaut redaktionell an die Überschriften der §§ 177 und 179 BauGB an.

Der neue Satz 3 erleichtert die Ausübung städtebaulicher Gebote im Fall von Schrottimmobilien, bei denen die tatsächlichen Voraussetzungen aus § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 8 BauGB vorliegen. In diesen Fällen kann die Gemeinde, statt den Sachverhalt mit den Betroffenen zu erörtern (Satz 1) und zu beraten (Satz 2), diese auch lediglich anhören, indem sie den Betroffenen Gelegenheit zur Stellungnahme gibt. Diese Verfahrensvereinfachung ist geboten, weil im Fall von Schrottimmobilien oftmals dringender Handlungsbedarf besteht. Die Ersetzung steht im Ermessen der Gemeinde, das sie im Einzelfall pflichtgemäß auszuüben hat. Eine Ersetzung dürfte danach etwa dann geboten sein, wenn die Gemeinde mit den Betroffenen schon länger in Kontakt steht und diese vor Einleitung des formellen Verfahrens bereits grundsätzlich Kenntnis über die Handlungsabsichten der Gemeinde haben oder weitere Verzögerungen für die Umgebung nicht zumutbar sind.

Zu Absatz 2:

Satz 2 wird redaktionell korrigiert.

Zu Buchstabe b

Der neue § 175 Absatz 3a BauGB ordnet an, dass städtebauliche Gebote nach den §§ 176 bis 179 BauGB für und gegen den Rechtsnachfolger gelten, wenn das Grundstück städtebauliche Mängel oder Missstände aufweist und es dadurch städtebaulich negativ auf die Umgebung ausstrahlt. Damit soll insbesondere der Umgang mit Schrottimmobilien erleichtert werden, bei dem sich Eigentümer immer wieder den behördlichen Anordnungen durch Veräußerung, Insolvenz oder Zwangsversteigerung entziehen und das Verwaltungsverfahren dann gegenüber dem neuen Eigentümer neu eingeleitet werden muss.

Eine solche Regelung liegt nahe, denn der Grund für die jeweilige Anordnung resultiert in erster Linie aus dem Zustand des Grundstücks. Durch einen Eigentümerwechsel ändert sich der Zustand des Grundstücks nicht, so dass auch der Grund für die Anordnung nicht entfällt. Um die Effizienz des Verwaltungshandelns zu stärken und etwaige in der Praxis bestehende Unsicherheiten zu beseitigen, erfolgt eine ausdrückliche Regelung der Rechtsnachfolge, die § 58 Absatz 3 der Musterbauordnung nachgebildet ist.

Zu Nummer 58 (§ 175a)

Vorbemerkung:

Innerhalb des Zweiten Abschnitts zu den städtebaulichen Konzepten und Geboten wird aufgrund dessen Regelungssystematik die Norm direkt nach § 175 BauGB eingefügt, ohne damit den informellen Charakter des Instruments Innenentwicklungskonzept zu verändern.

Die Änderung setzt die folgenden Regelungsaufträge des Koalitionsvertrags um:

Z. 687: „Wir stärken die Multikodierung von Flächen."

Z. 709 ff.: „Wir stärken die städtebauliche Entwicklung unseres Landes, gerade auch in den ländlichen Räumen, bekämpfen Leerstand in strukturschwachen Regionen, stärken Innenstädte und soziale Infrastrukturen und passen sie an Klimawandel sowie Barrierefreiheit an."

Z. 2769 ff.: „Wir prüfen, wie Planungsträger in den Ländern für ihre Verantwortung bei der Bauleitplanung in besonders schadensgefährdeten Gebieten sensibilisiert werden können und konkretisieren die Staatshaftungsregeln der planenden Körperschaften, die neue Baugebiete in bisher unbesiedelten Arealen trotz dieser Risiken ausweisen."

Mit dem vorliegenden Gesetzentwurf wird das Leitbild der dreifachen Innenentwicklung im BauGB verankert und die Mehrfachnutzung von Flächen als in der Bauleitplanung zu berücksichtigender Belang eingeführt (siehe § 1 Absatz 5 Satz 3 und Absatz 6 Satz 5 Nummer 2 BauGB, s.o. Nummer 2 Buchstabe c und Nummer 3). Ferner soll den Gemeinden durch die vorgeschlagene Ermächtigung in § 135f BauGB (s.o. Nummer 46) die Möglichkeit zum Erlass einer Wiederherstellungssatzung eröffnet werden, um die Vorgaben des Artikels 8 der am 18. August 2024 in Kraft getretenen Verordnung (EU) 2024/1991 über die Wiederherstellung der Natur erfüllen zu können.

Entsprechend soll § 175a BauGB als Grundlage für die Erstellung städtebaulicher Innenentwicklungskonzepte durch die Gemeinden um die Mehrfachnutzung von Flächen und den Erhalt und die Steigerung des Anteils an Grünflächen und Baumüberschirmung in städtischen Ökosystemgebieten erweitert werden. Dadurch soll klargestellt werden, dass bei der Innenentwicklung neben der baulichen Nutzung auch weitere, damit in engem Zusammenhang stehende und der Stadtentwicklung dienende Aspekte untersucht werden und diese Konzepte auch der Einhaltung von EU-rechtlichen Vorgaben der Wiederherstellungsverordnung dienen können.

Zweck dieser Konzepte ist es, die städtebauliche Entwicklung in bestehenden Siedlungsbereichen vorzubereiten und Planungen zu erleichtern. Hierzu sollen einerseits Innenentwicklungspotentiale aktiviert werden; dies geht regelmäßig mit einer Verdichtung der Bebauung einher. Andererseits können Entwicklungskonzepte ein sinnvolles Mittel sein, um Folgen dieser Verdichtung (etwa in Bezug auf wohnortnahe Versorgungszentren und Grünflächen im Gemeindegebiet, eine wassersensible Stadtentwicklung oder die Klimaanpassung) zu begegnen. Auch Entsiegelungskonzepte können hierzu ihren Beitrag leisten. Sie können Potentiale zur Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen aufzeigen und mobilisieren und damit die Stärkung der Resilienz der Gemeinden unterstützen. Dies trägt zur Minderung oder Vermeidung von Schäden und Belastungen durch extreme Wetterereignisse wie Starkregen, Hitzebelastung oder Dürrephasen bei. Verschiedene Zielsetzungen können dabei auch in einem Konzept miteinander verbunden werden, z. B. die Hebung von Baupotentialen mit Maßnahmen zur Steigerung des Anteils an Grünflächen und der Baumüberschirmung in städtischen Ökosystemgebieten im Sinne des Artikels 8 der EU-Wiederherstellungsverordnung oder einer wassersensiblen Stadtentwicklung. Dies liegt voll umfänglich in der Entscheidungshoheit der Gemeinde.

Mit einem solchen Konzept können insbesondere Kommunen, die die Vorgaben des Artikels 8 der EU-Wiederherstellungsverordnung erfüllen müssen, Potentiale für Begrünungen und Baumpflanzungen im Gemeindegebiet ermitteln und diese zielgerichtet umsetzen. Hierfür kann die Gemeinde auch „Gelegenheitsfenster" nutzen, insbesondere bei öffentli-

chen Flächen: ein Beispiel sind Fernwärmenetze, sonstige Erschließungsmaßnahmen oder erforderliche Straßenbauarbeiten. Ist hierfür eine Öffnung von versiegelten Verkehrsflächen erforderlich, kann die Gemeinde dies nutzen, um beispielsweise den Anteil an Grünflächen und Baumpflanzungen zu steigern. Mit einem Konzept hat die Gemeinde bereits vorbereitend den Bedarf im Sinne der EU-Wiederherstellungsverordnung und geeignete Maßnahmen festgestellt und kann dies mit dem Planungsträger entsprechend absprechen.

Durch die Einfügung unmittelbare nach § 175 BauGB wird klargestellt, dass ein Konzept nach § 175a BauGB zur Begründung aller städtebaulichen Gebote herangezogen werden kann.

Zu Nummer 59 (§ 176a)

§ 176a BauGB wird aufgrund des neuen § 175a BauGB gestrichen.

Zu Nummer 60 (§ 177)

Durch Verweis auf § 176 Absatz 7 bis 9 BauGB wird sichergestellt, dass der Eigentümer einer Schrottimmobilie im Sinne von § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 8 BauGB Maßnahmen nach den §§ 177 oder 85 Absatz 1 Nummer 8 BauGB nicht dadurch behindern kann, dass er gegebenenfalls erforderliche Genehmigungen nicht beantragt. Dies ist aufgrund des im Fall von Schrottimmobilien regelmäßig gegebenen dringenden Handlungsbedarfs geboten. Dadurch werden die Verfahrensabläufe bei den Enteignungsverfahren nach § 85 Absatz 1 Nummer 8 BauGB an die nach § 85 Absatz 1 Nummer 5 BauGB angeglichen, so dass für das neu eingeführte Enteignungsverfahren bekannte Verwaltungsabläufe genutzt werden können.

Zu Nummer 61 (§ 178)

Die Änderung steht im Zusammenhang mit den in § 9 Absatz 1 Nummer 20 und 25 BauGB erfolgten Änderungen. So werden vom Gebot nunmehr erfasst auch Festsetzungen zu Flächen oder Maßnahmen, die nach § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB getroffen werden. Diese können gleichfalls als Ausgleich festgesetzt sein.

Das Pflanzgebot greift damit den aktuellen Stand der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des § 1a Absatz 3 BauGB auf. Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Absatz 3 BauGB sind dabei grundsätzlich in zeitlichem Zusammenhang mit dem Eingriff vorzunehmen (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Wagner, 159. EL Mai 2025, BauGB § 1a Rn. 125, 126).

Ferner steht die Regelung im Zusammenhang mit dem in § 135e BauGB neu eingeführten Instrument der Wiederherstellungssatzung (s.o. Nummer 46), welches die Gemeinden bei der Einhaltung der Vorgaben des Artikels 8 der Verordnung (EU) 2024/1991 über die Wiederherstellung der Natur unterstützen soll. Gemäß § 135e Absatz 2 Satz 2 BauGB soll das Pflanzgebot auch auf in einer Wiederherstellungssatzung getroffene Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 Nummer 20 und 25 BauGB anwendbar sein.

Zu Nummer 62 (§ 192)

Die grundsätzliche Aufgabe, für Transparenz auf dem Grundstücksmarkt zu sorgen, gehört zu einer der Hauptaufgaben der Gutachterausschüsse, wurde jedoch bislang nur bei den Oberen Gutachterausschüssen und Zentralen Geschäftsstellen im Hinblick auf die bundesweite Grundstücksmarktransparenz erwähnt (§ 198 BauGB) und soll nunmehr durch den Einschub hervorgehoben werden. Für die Grundstücksmarkttransparenz maßgebend sind insbesondere die Erlangung ausreichender und geeigneter Daten aus dem Grundstücksmarktgeschehen zur Führung der Kaufpreissammlung (vgl. § 195 BauGB), die Qualität und Verfügbarkeit der aus der der Kaufpreissammlung zu ermittelnden für die Wertermittlung

erforderlichen Daten sowie die Erstellung von Marktanalysen in Form Grundstücksmarktberichten.

Zu Nummer 63 (§ 193)

Der neue § 193 BauGB übernimmt im Wesentlichen den Regelungsgehalt des bisherigen § 193 BauGB, strukturiert die Absätze jedoch hinsichtlich der Schwerpunktaufgaben der Gutachterausschüsse neu und fasst sie dementsprechend zusammen. Inhaltliche Änderungen sind damit nicht verbunden.

Zu Absatz 1

In den neuen Absatz 1 wird der Regelungsgehalt des bisherigen Absatz 5 übernommen, um zu betonen, dass die Auswertung der Kaufpreissammlung und die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten in der Sache die wesentlichste Aufgabe der Gutachterausschüsse darstellt.

In Satz 1 dient die Ersetzung des Wortes „zur“ durch die Wörter „für die“ der Einheitlichkeit der Wortwahl.

In Satz 2 bedürfen die Definitionen zu den hier nicht abschließend aufgelisteten Daten keiner Regelung im Baugesetzbuch. Detaillierte Regelungen finden sich in der Immobilienwertermittlungsverordnung. Für die gesetzlichen Regelungen genügt ihre schlichte Benennung, da es sich im Grundsatz um bekannte Fachbegriffe handelt. Die teilweise aufgenommenen Ergänzungen bei einzelnen Daten sollen die Grundstücksarten hervorheben, für welche diese Daten insbesondere ermittelt werden. Mit der Ergänzung der beispielhaften Aufzählung um das Wort „Indexreihen“ wird hier ein, für viele Wertermittlungsfälle wichtiges Datum aufgenommen und damit dessen Bedeutung betont.

Im bisherigen § 193 Absatz 5 Satz 3 BauGB findet sich zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten – anders als es für Bodenrichtwerte vorgesehen ist (§ 196 Absatz 3 Satz 1 BauGB) - keine Veröffentlichungspflicht im BauGB; die Veröffentlichung wird lediglich von der Verordnungsermächtigung des § 199 Absatz 2 Nummer 4 BauGB erfasst. Tatsächlich aber werden die Daten ohnehin veröffentlicht, so dass hiermit keine neue Verpflichtung begründet würde. Eine ausdrückliche gesetzliche Regelung ist jedoch mit Blick auf die in den zurückliegenden Jahren gestiegene Bedeutung dieser Daten auch im Zusammenhang mit der hervorgehobenen Zielsetzung der Transparenz auf dem Grundstücksmarkt angezeigt. Der Wortlaut der Mitteilungspflicht wird an den Wortlaut des § 196 Absatz 3 Satz 1 BauGB in der Fassung von Artikel 1 Nummer 3 des Entwurfs eines Gesetzes zur Digitalisierung des Vollzugs von Immobilienverträgen, der gerichtlichen Genehmigungen von notariellen Rechtsgeschäften und der steuerlichen Anzeigen der Notare (BR-Drs. 644/25) angepasst, der sich derzeit in den parlamentarischen Beratungen befindet.

Zu Absatz 2

Absatz 2 betrifft die Erstellung von Gutachten und übernimmt hierzu ohne inhaltliche Änderungen den Regelungsgehalt der bisherigen Absätze 1 bis 4. Für die bisherige Aufteilung in mehrere Absätze wird kein Bedarf gesehen. Die Änderungen in Satz 1 gegenüber dem geltenden Absatz 1 Satz 1 sind geänderten rechtsförmlichen Anforderungen geschuldet.

Zu Nummer 64 (§ 201a)

Der neue § 1 Absatz 7a BauGB und der neue § 58a BauGB sollen nur in nach § 201a BauGB bestimmten Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt zur Anwendung kommen. Hierzu werden die Verweise in § 201a Satz 1 BauGB entsprechend ergänzt.

Zu Nummer 65 (§ 205)

Es handelt sich um eine Folgeänderung zur Verschiebung des Regelungsgehalts nach § 4a Absatz 5 Satz 3 BauGB.

Zu Nummer 66 (§ 208a)

Der neu eingefügte § 208a BauGB regelt, unter welchen Voraussetzungen und bei welchen Behörden die Gemeinde Erkundigungen einholen kann, um festzustellen, ob die Voraussetzungen des neu eingeführten Vorkaufsrechts nach § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 9 BauGB erfüllt sind. Um zu prüfen, ob der Käufer den subjektiven Tatbestand des Vorkaufsrechts erfüllt, ist die Gemeinde auf Auskünfte der Sicherheitsbehörden angewiesen.

In Verbindung mit § 25 Absatz 2 Nummer 1 des Bundeskriminalamtgesetzes ist die Regelung auch die Rechtsgrundlage für die Erteilung von Auskünften durch das Bundeskriminalamt.

Zu Nummer 67 (§ 209)

Zu Buchstabe a

Die Überschrift von § 209 BauGB wird redaktionell an den Regelungsinhalt des neuen Absatz 3 angepasst.

Zu Buchstabe b

§ 209 BauGB regelt für das Baugesetzbuch bisher, unter welchen Voraussetzungen Mitarbeitende der Gemeinden Grundstücke betreten dürfen. Zwar zählt § 209 BauGB die Maßnahmen, die Eigentümer und Besitzer dulden müssen, nicht abschließend auf. Es muss sich jedoch stets um Tätigkeiten handeln, die ein Betreten erforderlich machen und der Ausführung von Arbeiten, etwa Vermessungsarbeiten oder Bodenuntersuchungen, dienen.

Beim Umgang mit Schrottimmobilien hat sich gezeigt, dass die Regelungen des bisherigen § 209 BauGB zu kurz greifen. Um ordnungsgemäß ein Vorkaufsrecht bei Schrottimmobilien nach § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 8 BauGB auszuüben oder pflichtgemäß ein Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot oder ein Rück- und Entsiegelungsgebot anordnen zu können, ist es erforderlich, dass die Mitarbeitenden der Gemeinden nicht nur die betroffenen Grundstücke, sondern auch die Gebäude und Wohnungen bzw. Unterkünfte betreten dürfen, obwohl sie dort keine vorbereitenden Arbeiten durchzuführen haben. Um ein effektives Verwaltungshandeln zur Beseitigung von Schrottimmobilien zu ermöglichen, werden die Betretensrechte der Kommune daher entsprechend erweitert. Nicht nur die Eigentümer und die Besitzer, sondern auch jegliche Art von Nutzungsberechtigten, insb. Mieter und Pächter sind dazu verpflichtet, das Betreten und die Inaugenscheinnahme des Gebäudes im Inneren wie von außen zu dulden. Eine Durchsuchung, insb. persönlicher Gegenstände, ist nach dem neuen § 209 Absatz 3 BauGB hingegen nicht gestattet.

Der neue Absatz 3 schränkt das Grundrecht auf Unverletzlichkeit der Wohnung nach Artikel 13 Grundgesetz ein, worauf Satz 2 hinweist und damit das Zitiergebot erfüllt.

Zu Nummer 68 (§ 212a)

Der neue § 212a Absatz 3 BauGB soll den Umgang mit Schrottimmobilien erleichtern. Er ordnet an, dass Widerspruch und Anfechtungsklage des Eigentümers gegen ein Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot nach § 177 BauGB oder gegen eine Rückbaugebot nach § 179 BauGB dann keine aufschiebende Wirkung entfalten, wenn das betroffene Grundstück die Voraussetzungen aus § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 8 BauGB aufweist, also eine Schrottimmobilie Gegenstand des Gebots ist. Dabei kommt es nicht darauf an, ob

der Eigentümer oder ein Dritter gegen das Gebot vorgehen will. Die Anordnung erfolgt auf Grundlage der Ermächtigung aus § 80 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO).

Diese Regelung ist sachgerecht, denn die von der Schrottimmobilie ausgehenden negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Umgebung müssen in der Regel dringend beseitigt werden. Sie ist auch verhältnismäßig, weil häufig der Eigentümer selbst über einen langen Zeitraum hinweg durch Vernachlässigung oder Ignorieren seiner Instandhaltungspflichten die Ursache für das Entstehen der nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen gesetzt hat, die die Gemeinde jetzt unter erheblichem Verwaltungsaufwand zum Handeln zwingt.

Der Eigentümer wird durch die vorgesehene Regelung nicht rechtlos gestellt. Er kann bei der Widerspruchsbehörde oder beim zuständigen Verwaltungsgericht die Anordnung der aufschiebenden Wirkung von Widerspruch oder Anfechtungsklage gemäß § 80 Absatz 5 VwGO beantragen. Dritte können sich analog auf § 80 Absatz 5 VwGO berufen. Gegebenenfalls ist hierzu eine einstweilige Anordnung nach § 123 VwGO zu beantragen.

Zu Nummer 69 (§ 213)

Durch die Neufassung des § 213 Absatz 2 BauGB wird der bisher erfasste Tatbestand nunmehr unter Nummer 1 geregelt. Nummer 2 regelt die Ordnungswidrigkeit der vorsätzlichen oder fahrlässigen Verletzung der neu eingeführten Mitteilungspflicht für bestimmte gesellschaftsrechtliche Rechtsvorgänge nach § 28b BauGB. Die Sanktionierung als Ordnungswidrigkeit ist erforderlich, weil – anders in Fällen des § 28 Absatz 1 Satz 1 BauGB – keine Grundbuchsperre besteht. Dass auch die fahrlässige Verletzung der Mitteilungspflicht erfasst wird, ist verhältnismäßig. Die geregelten Rechtsvorgänge werden regelmäßig durch professionelle Rechtsanwender, jedenfalls aber unter professioneller Begleitung durchgeführt. Ein erhöhtes Maß an Sorgfalt ist schon auf Grund der bereits bestehenden steuerrechtlichen Anzeigepflichten geboten. Die Beschränkung auf vorsätzliches Handeln würde angesichts der damit verbundenen Nachweisschwierigkeiten zudem dazu führen, dass die Sanktionierung und damit auch die Meldepflicht effektiv ins Leere ginge.

Zu Nummer 70 (§ 214)

Zu Buchstabe a

Zu Doppelbuchstabe aa

Es handelt sich zum einen um Folgeänderungen aufgrund der Änderungen in § 3 BauGB (s.o. Nummer 5). Zum anderen soll in Buchstabe g der Verweis auf § 4a Absatz 3 BauGB gestrichen werden, da im Rahmen der wiederholten Beteiligung ohnehin nur die betroffene Öffentlichkeit beteiligt werden muss.

Zu Doppelbuchstabe bb

Es handelt sich um Folgeänderungen aufgrund der Änderungen in § 3 BauGB und § 5 Absatz 1 und 5 BauGB und der Streichung von § 9 Absatz 8 BauGB (s.o. Nummern 5, 10 Buchstabe b und Nummer 14 Buchstabe c).

Zu Doppelbuchstabe cc

Da Bauleitpläne zukünftig nicht mehr nur zusätzlich über zentrale Internetportale der Länder zugänglich gemacht werden sollen, sondern dies verpflichtend sein soll (s.o. Nummern 12 und 17), wird vorgeschlagen, in § 214 Absatz 1 Nummer 4 BauGB eine diesbezügliche Ergänzung aufzunehmen. Hiernach soll es unbeachtlich sein, wenn der Bauleitplan zwar in das Internet eingestellt, aber nicht über das zentrale Internetportal des Landes

zugänglich gemacht wurde. Diese Regelung ist erforderlich, um den Gemeinden nicht die Risiken eines Funktionsausfalls der Landesportale aufzubürden.

Zu Buchstabe b

Es handelt sich um eine Folgeänderung in Bezug auf die Änderungen in §§ 6 und 6a BauGB (s.o. Nummern 11 und 12).

Zu Nummer 71 (§ 216a)

Es handelt sich um eine Folgeänderung infolge der Ausweitung der Abweichungsmöglichkeit in § 9 Absatz 1 Nummer 23 auf die Sportanlagenlärmschutzverordnung und die TA Luft. Die Regelung hat zur Folge, dass im Falle der Unwirksamkeit eines Bebauungsplans, der Abweichungen von der Sportanlagenlärmschutzverordnung bzw. der TA Luft enthält, diese Vorschriften nicht wiederaufleben, sondern stattdessen der Mechanismus des § 216a BauGB anzuwenden ist.

Zu Nummer 72 bis 74 (§§ 233 bis 241)

Die Überleitungsvorschriften des Ersten Teils des Vierten Kapitels sind im Laufe der letzten Jahre immer weiter angewachsen. Durch Zeitablauf haben zahlreiche diese Vorschriften mittlerweile ihre Bedeutung verloren. Solche Überleitungsvorschriften hingegen, die nach wie vor Bedeutung haben, erweisen sich in ihrer bisherigen Struktur als wenig anwenderfreundlich. Dazu trägt nicht nur der Umstand bei, dass die Paragrafenzählung bei den §§ 245a bis 245f BauGB auf Buchstaben angewiesen ist, sondern vor allem, dass sich ein erheblicher Teil der Überleitungsvorschriften unter Paragrafenüberschriften findet, die jeweils auf das Änderungsgesetz Bezug nehmen, das Anlass ihrer Einführung war. Bei erst kürzlich erlassenen Änderungsgesetzen ist dies auch sachgerecht und unproblematisch. Bei länger zurückliegenden Änderungsgesetzen führt dies jedoch dazu, dass sich die im konkreten Fall einschlägigen Überleitungsvorschriften nur schwer auffinden lassen, zumal die Gesetzesbezeichnungen länger zurückliegender Änderungsgesetze kaum noch geläufig sein dürften. § 245a Absatz 6 BauGB wurde gar erst 2023 eingeführt, obwohl die Vorschrift nach ihrer Überschrift Überleitungsvorschriften aus Anlass der Novelle von 2013 enthält.

Mit den vorgeschlagenen Änderungen sollen die Überleitungsvorschriften daher neu strukturiert werden, indem durch Zeitablauf entbehrliche Vorschriften gestrichen und die bereits längere Zeit bestehenden, weiterhin relevanten Überleitungsvorschriften nach ihren Regelungsgegenständen und nicht mehr nach dem Gesetzestitel der jeweiligen Änderungsgesetze bezeichnet werden.

Dass Vorschriften durch Zeitablauf entbehrlich geworden sind, wird in folgenden Fällen angenommen:

- Bauleitplanverfahren, die zu einem mehr als 20 Jahre (§ 243, § 244 Absatz 1 bis 3 BauGB) oder mehr als neun Jahre (§ 245c Absatz 1 BauGB) zurückliegendem Zeitpunkt förmlich eingeleitet worden sind; hier ist ausgeschlossen, dass die Verfahren noch andauern;

- städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, die vor mehr als 20 Jahren förmlich festgelegt worden sind (§ 235 Absatz 1 Satz 2, Absatz 2 und Absatz 3; § 245 BauGB), bei denen ebenfalls davon auszugehen ist, dass die Maßnahmen mittlerweile abgeschlossen sind. Für Sanierungssatzungen, die vor dem 1. Januar 2007, dem Inkrafttreten der Regelfrist von 15 Jahren (§ 142 Absatz 3 Satz 2 zweiter Halbsatz BauGB), bekannt gemacht worden sind, folgt dies daraus, dass der bisherige § 235 Absatz 4 BauGB (künftiger § 238 Absatz 2 BauGB) für den Regelfall einen Abschluss bis zum 31. Dezember 2021 vorsieht. Entwicklungsmaßnahmen kön-

nen aufgrund ihrer Komplexität zwar grundsätzlich eine längere Durchführungsdauer haben; eine Dauer von 23 Jahren (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 21. Dezember 2016 – OVG 2 S 21.16) und mehr dürfte aber allenfalls in sehr seltenen Ausnahmefällen in Betracht kommen, für die im Bedarfsfall auf den neuen § 233 Absatz 6 BauGB zurückgegriffen werden kann;

- Verwaltungsverfahren im Sinne des § 9 des Verwaltungsverfahrensgesetzes, die vor mehreren Jahrzehnten eingeleitet worden sind, so dass ihre Fortdauer ausgeschlossen ist (§ 236 Absatz 1, Absatz 2 Satz 1 und Absatz 3; § 245a Absatz 4 BauGB);

- Entschädigungsregelungen nach § 238 BauGB, die sich auf mehr als 20 Jahre zurückliegende Änderungen des § 34 BauGB beziehen und ohnehin keine feststellbare Bedeutung erlangt haben (Runkel/Wahlhäuser, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 160. Ergänzungslieferung August 2025, § 238 Rn. 2);

- Beschlüsse über die Grenzregelung, die vor dem 20. Juli 2004 gefasst wurden (§ 239 BauGB) und daher heute keiner fortdauernden Regelung bedürfen;

- Überleitungsvorschriften für die Erschließung in § 242 BauGB, soweit es sich nicht um die auch heute noch relevanten Regelungen zur Beitragsfreiheit bezüglich der bei Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes (§ 242 Absatz 1 BauGB) bzw. des Einigungsvertrages (§ 242 Absatz 9 BauGB) bereits hergestellten Erschließungsanlagen handelt.

Für den Fall, dass die zu streichenden Überleitungsvorschriften wider Erwarten aufgrund besonderer Umstände doch noch gegenwärtig Bedeutung haben sollen, soll dem § 233 BauGB ein Absatz angefügt werden, mit dem die bisherigen Vorschriften im Bedarfsfall weiterhin Anwendung finden (s. unten Begründung zu § 233 BauGB).

In beschränktem Umfang sind inhaltlichen Änderungen gegenüber der bisherigen Rechtslage vorgesehen:

- Die Regelung des geltenden § 245a Absatz 6 BauGB soll nicht mehr an das Tierhaltungskennzeichnungsgesetz anknüpfen und damit einen tierwohlgerechteren Stallumbau für alle Nutztiere ermöglichen.

- Die Regelungen des geltenden § 245c Absatz 3 BauGB und des geltenden § 245d Absatz 1 BauGB, wonach § 34 Absatz 2 BauGB auf urbane Gebiete und dörfliche Wohngebiete keine Anwendung findet, sollen nur noch für einen Zeitraum von sechs Monaten gelten. Hierzu wird in der Überleitungsvorschrift zu der vorliegenden Novelle) eine Regelung aufgenommen (neuer § 239 BauGB; s. dortige Begründung). Damit wird den Gemeinden bei entgegenstehenden städtebaulichen Vorstellungen, ein Übergangszeitraum eingeräumt, gegebenenfalls planerisch tätig zu werden.

- Die bisherige Überleitungsvorschrift für Anlagen nach § 14 Absatz 1a BauNVO in § 245d Absatz 2 BauGB wird durch eine Neuregelung in § 234 Absatz 2 BauGB abgelöst (s. dortige Begründung).

Die Ermächtigung des § 245b Absatz 2 BauGB ist mittlerweile als Dauerregelung ausgestaltet und soll daher aus systematischen Gründen dem § 35 Absatz 4 BauGB angefügt werden. Im Übrigen sind keine inhaltlichen Änderungen vorgesehen. Die vorgeschlagenen Streichungen, Verschiebungen und Änderungen ergeben sich überblicksweise aus den nachfolgenden Tabellen.

Gegenstand	Geltendes Recht		Künftiges Recht
Allgemeine Überleitungsvorschriften	§ 233 Abs. 1 bis 3		§ 233 Abs. 1 bis 3
Vorkaufsrecht	§ 234	Abs. 1	§ 233 Abs. 4
		Abs. 2	entfällt
städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen	§ 235	Abs. 1 Satz 1	§ 233 Abs. 5
		Abs. 1 Satz 2	entfällt
		Abs. 2	
		Abs. 3	
		Abs. 4	§ 238 Abs. 2
Baugebot und Erhaltung baulicher Anlagen	§ 236	Abs. 1	entfällt
		Abs. 2 Satz 1 und 2 sowie Abs. 3	
		Abs. 2 Satz 3	§ 238 Abs. 3
nicht belegt	§ 237 (weggefallen)		
Entschädigungen	§ 238		entfällt
Grenzregelung	§ 239		entfällt
nicht belegt	§ 240 (weggefallen)		
	§ 241 (weggefallen)		
Erschließung	§ 242	Abs. 1	§ 237 Abs. 1
		Abs. 2 bis 8	entfällt
		Abs. 9	§ 237 Abs. 2
BauGBMaßnG BNatSchG	§ 243		entfällt
EAG Bau	§ 244		entfällt
Stadtumbau u.a.	§ 245		entfällt
Novelle 2013	§ 245a	Abs. 1	§ 234 Abs. 1
		Abs. 2	entfällt
		Abs. 3	§ 235 Abs. 1

Gegenstand	Geltendes Recht		Künftiges Recht
		Abs. 4	entfällt
		Abs. 5	§ 235 Abs. 2
		Abs. 6	§ 235 Abs. 3
Außenbereich	§ 245b	Abs. 1 (weggefallen)	-
		Abs. 2	§ 35 Abs. 4 Satz 5
Novelle 2017	§ 245c	Abs. 1	entfällt
		Abs. 2	§ 238 Abs. 1
		Abs. 3	Mit Befristung § 240 Abs. 1
Baulandmobilisierungsgesetz	§ 245d	Abs. 1	Mit Befristung 240 Abs.1
		Abs. 2	Inhaltliche Neuregelung § 234 Abs. 2
Windenergie an Land	§ 245e		§ 236
Digitalisierungsnovelle	§ 245f		entfällt

Tabelle [1]: Synoptische Gegenüberstellung der bisherigen und der künftigen Überleitungsvorschriften

Gegenstand	Künftiges Recht		Bisheriges Recht
Allgemeine Überleitungsvorschriften	§ 233	Abs. 1 bis 3	§ 233 Abs. 1 bis 3
		Abs. 4	§ 234 Abs. 1
		Abs. 5	§ 235 Abs. 1 Satz 1
		Abs. 6	nicht vorhanden
Kitas und bestimmte Nebenanlagen	§ 234	Abs. 1	§ 245a Abs. 1
		Abs. 2	§ 245d Abs. 1

Gegenstand	Künftiges Recht		Bisheriges Recht
Tierhaltungsanlagen	§ 235		§ 245a Abs. 3, 5 und 6
Windenergieanlagen	§ 236		§ 245e
Erschließung	§ 237		§ 242 Abs.1 und 9
Fremdenverkehrs- sowie Sanierungs- und Erhaltungssatzungen	§ 238	Abs. 1	§ 245c Abs. 2
		Abs. 2	§ 235 Abs. 4
		Abs. 3	§ 236 Abs. 2 Satz 3
Überleitung BauGB 2026	§ 239		nicht vorhanden
gestrichen	§§ 240 – 245		

Tabelle [2]: Synoptische Gegenüberstellung der bisherigen und der künftigen Überleitungsvorschriften

Zu § 233 BauGB:

§ 233 BauGB soll Standort der allgemeinen Überleitungsvorschriften zur Bauleitplanung, zum Vorkaufsrecht (Absatz 4; bisheriger § 234 Absatz 1 BauGB) und zu städtebaulichen Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen (Absatz 5; § 235 Absatz 1 Satz 1 BauGB) werden. Dies soll durch eine entsprechende Anpassung bereits aus der Überschrift ersichtlich sein.

§ 233 Absatz 4 BauGB übernimmt unverändert die Überleitungsvorschrift für Vorkaufsrechte aus dem bisherigen § 234 Absatz 1 BauGB; § 234 Absatz 5 BauGB übernimmt unverändert die Überleitungsvorschrift zu Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen aus § 235 Absatz 1 Satz 1 BauGB.

Mit der vorgeschlagenen Auffangklausel in Absatz 6 soll für den Fall vorgesorgt werden, dass einzelne der hier zur Streichung vorgeschlagenen Überleitungsvorschriften wider Erwarten noch benötigt werden. In diesen Fällen finden die Überleitungsvorschriften in ihrer bisherigen Fassung weiterhin Anwendung.

Zu § 234 BauGB:

§ 234 BauGB soll Standort der Überleitungsvorschriften für Anlagen zur Kinderbetreuung in § 245a BauGB und für bestimmte Nebenanlagen werden.

Absatz 1 übernimmt dazu unverändert den bisherigen § 245a Absatz 1 BauGB.

Absatz 2 tritt an die Stelle des bisherigen § 245d Absatz 1 BauGB und soll – für das BauGB – der Vorgabe des Bund-Länder-Paktes für Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung (Z. 629 ff.) Rechnung tragen, wonach der Ausbau von Telekommunikati-

onsnetzen durch die Erleichterung von Entscheidungen zugunsten eines beschleunigten Netzausbaus vor allem im Mobilfunk verbessert werden soll.

Durch das Baulandmobilisierungsgesetz wurde § 14 Absatz 1a BauNVO neu eingeführt. Die Vorschrift regelt, dass Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdiensten (zuvor: Telekommunikationsdienstleistungen) dienen, in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 11 BauNVO allgemein zulässig sind. Die Zulässigkeit kann im Bebauungsplan gemäß § 14 Absatz 1a zweiter Halbsatz, Absatz 1 Satz 4 BauNVO eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

Der bisherige § 245d Absatz 2 BauGB sieht als Überleitungsvorschrift vor, dass § 14 Absatz 1a BauNVO im Anwendungsbereich des § 34 Absatz 2 BauGB nicht anzuwenden ist. Um Hürden für den im öffentlichen Interesse liegenden Ausbau der Telekommunikationsinfrastruktur abzubauen, soll diese Überleitungsvorschrift abgeschafft werden. Damit wären Nebenanlagen nach § 14 Absatz 1a BauNVO unmittelbar auch im Anwendungsbereich des § 34 Absatz 2 BauGB allgemein zulässig. Sollte ein städtebauliches Bedürfnis für den Ausschluss oder die Einschränkung der Zulässigkeit bestehen, kann die Gemeinde hierzu einen Bebauungsplan aufstellen. Bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 13 BauGB kann hierfür das vereinfachte Verfahren genutzt werden.

Weitergehend wird vorgeschlagen, im neuen § 234 Absatz 2 BauGB die Geltung des § 14 Absatz 1a BauNVO auch für Bebauungspläne anwendbar zu erklären, die auf Grundlage der Baunutzungsverordnung in einer vor dem 23. Juni 2021 geltenden Fassung in Kraft getreten sind. Diese gesetzlich angeordnete Rückwirkung greift in abgeschlossene kommunale Planungen ein und stellt daher einen Eingriff in die verfassungsrechtlich geschützte kommunale Selbstverwaltung dar (Artikel 28 Absatz 2 des Grundgesetzes). Der Eingriff ist jedoch gerechtfertigt. Der Ausbau der Telekommunikationsnetze liegt im öffentlichen Interesse. Der Bund hat gemäß Artikel 87f Absatz 1 GG sogar eine verfassungsrechtliche Gewährleistungspflicht für den Bereich der Telekommunikation. Zur Schonung des Außenbereichs sind die dafür notwendigen Anlagen vorzugsweise im Innenbereich unterzubringen, soweit diese nicht gerade dazu dienen, eine Mobilfunkabdeckung des Außenbereichs zu erreichen. Die von § 14 Absatz 1a BauNVO erfassten Nebenanlagen sind verhältnismäßig klein und fallen daher optisch und städtebaulich kaum ins Gewicht. Im Einzelfall können notwendige Korrekturen über das Gebot der Rücksichtnahme begründet werden. Die Anforderungen an den Gesundheitsschutz infolge der Strahlenbelastung werden nicht im Städtebaurecht geregelt, sondern sind Gegenstand fachgesetzlicher Vorschriften.

Zu § 235 BauGB:

§ 235 BauGB wird Standort der Überleitungsvorschriften für Tierhaltungsanlagen im Außenbereich. § 235 Absatz 1 BauGB übernimmt inhaltlich unverändert die Regelung des bisherigen § 245a Absatz 3 BauGB, § 235 Absatz 2 BauGB übernimmt inhaltlich unverändert die Regelung des bisherigen § 245a Absatz 5 Satz 1 BauGB. § 235 Absatz 3 BauGB übernimmt die Regelung des bisherigen § 245a Absatz 6 Satz 1 und 2 BauGB unter Verzicht auf die Anknüpfung an das Tierhaltungskennzeichnungsgesetz. § 235 Absatz 4 führt die zuvor wortgleich in § 245a Absatz 5 Satz 2 und Absatz 6 Satz 3 BauGB enthaltene Regelung zusammen. Die inhaltsgleichen Regelungen im bisherigen § 245a Absatz 5 Satz 3 und im bisherigen § 245a Absatz 6 Satz 4 BauGB sind entbehrlich und entfallen.

Die Überleitungsvorschriften beziehen sich auf bauliche Anlagen zur Tierhaltung im Außenbereich, die gemäß des bis zum Ablauf des 20. Septembers 2013 geltenden § 35 Absatz 1 Nummer 4 BauGB privilegiert errichtet worden sind. Dies betrifft große gewerbliche Tierhaltungsanlagen. Landwirtschaftliche Tierhaltungsanlagen nach § 35 Absatz 1 Nummer 1 BauGB und kleine gewerbliche Tierhaltungsanlagen nach § 35 Absatz 1 Nummer 4 BauGB der geltenden Fassung (d.h. solche, die unterhalb der Schwellenwerte der Anlage 1 zum UVPG liegen) sind weiterhin im Außenbereich privilegiert zulässig.

Für nicht mehr privilegierte große gewerbliche Tierhaltungsanlagen gilt die 2023 eingeführte Regelung im bisherigen § 245a Absatz 6 BauGB aufgrund des Verweises auf die Haltungsformen nach dem Tierhaltungskennzeichnungsgesetz derzeit nur für Mastschweine, da das Tierhaltungskennzeichnungsgesetz nur für diese die Anforderungen an die verschiedenen Haltungsformen definiert. Damit auch große gewerbliche Ställe für andere Nutztiere tierwohlgerechter umgebaut werden können, soll auf diese Anknüpfung verzichtet werden und deren Änderung künftig dann möglich sein, wenn sie ausschließlich dazu dient, die Haltungsbedingungen der Tiere und damit das Tierwohl zu verbessern. Eine Verbesserung der Haltungsbedingungen muss über den ohnehin geltenden gesetzlichen Mindeststandard hinaus gehen. Wann ein Umbau der Verbesserung der Haltungsbedingungen dient, ist eine Frage des Einzelfalls. Nicht erfasst sind dabei Fälle, in denen ein Stall nur minimal vergrößert werden soll, ohne dass dies zu einer Verbesserung des Tierwohls führt.

Zu § 236 BauGB:

§ 236 BauGB übernimmt unverändert die Überleitungsvorschriften aus Anlass des Gesetzes zur Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus von Windenergieanlagen; lediglich die Überschrift wird geändert, indem künftig von Überleitungsvorschriften für Windenergieanlagen gesprochen wird; auf die Nennung des anlassgebenden Gesetzes wird verzichtet.

Zu § 237 BauGB:

§ 237 BauGB wird Standort der Überleitungsvorschriften für die Erschließung. § 237 Absatz 1 BauGB tritt dabei an die Stelle des bisherigen § 242 Absatz 1 BauGB und § 237 Absatz 2 BauGB tritt an die Stelle des bisherigen § 242 Absatz 9 BauGB.

Zu § 238 BauGB:

§ 238 BauGB soll Standtort der Überleitungsvorschriften für Gebiete mit Fremdenverkehrsfunktionen sowie für Sanierungs- und Erhaltungssatzungen sein. § 238 Absatz 1 BauGB übernimmt dazu unverändert den Regelungsgehalt des bisherigen § 245c Absatz 2 BauGB. § 238 Absatz 2 BauGB übernimmt den bisherigen § 235 Absatz 4 BauGB und § 238 Absatz 3 BauGB den bisherigen § 236 Absatz 2 Satz 3 BauGB.

Durch den neuen Absatz 4 soll klargestellt werden, dass trotz Neuregelung der Genehmigungsansprüche nach § 172 Absatz 4 Satz 3 solche Auflagen (bzw. zwischen Kommune und Eigentümer ausgehandelte Verträge) bestehen bleiben, die auf der Grundlage der zuvor geltenden Rechtslage erlassen bzw. geschlossen wurden.

Zu § 239 BauGB:

§ 239 BauGB enthält Überleitungsvorschriften aus Anlass der vorliegenden Novelle.

Absatz 1 enthält eine Überleitungsregelung zum neuen § 4b Absatz 2 BauGB. Dieser soll auch auf Bauleitpläne Anwendung finden, die vor dem Inkrafttreten des Gesetzes förmlich eingeleitet worden sind. Damit soll auch für diese Bauleitpläne Transparenz geschaffen werden und insbesondere die Informationsverpflichtung zum Verfahrensstand verbindlich zur Anwendung kommen. Für bereits laufende Planverfahren soll die Regelung aber erst ab dem 1. Juli 2027 Wirkung entfalten; dies gibt den Gemeinden Zeit, um entweder entsprechende Verfahren noch nach altem Recht abzuschließen oder um die entsprechenden Informationen für die Internetveröffentlichung zusammenzustellen. Ggf. könnten Bauleitplanverfahren mit geringer Erfolgsaussicht auch eingestellt werden.

Absatz 2 tritt an die Stelle des bisherigen § 245c Absatz 3 und des bisherigen § 245d Absatz 1 BauGB. Die in diesen Vorschriften vorgesehene dauerhafte Nichtanwendbarkeit des § 34 Absatz 2 BauGB auf dörfliche Wohngebiete (§ 5a BauNVO) und urbane Gebiete (§ 6a BauNVO) war der Sorge aus dem Planspiel zur BauGB-Novelle 2017 geschuldet, dass die

Anerkennung von faktischen urbanen Gebieten - und ebenso bei dörflichen Wohngebieten - zu im Einzelnen schwer absehbaren und ggf. ungewollten Verschiebungen des Zulässigkeitsmaßstabs bei bisher als faktische Mischgebiete bzw. als faktische Dorfgebiete zu qualifizierenden Bereichen führen könnte (vgl. BT-Drs. 18/11439, S. 21; Bunzel, ZfBR 2017, 216 [220]). In der Literatur wurde indes zurecht darauf hingewiesen, dass die Annahme faktischer urbaner Gebiete primär bei solchen Gebieten in Betracht kommt, die ansonsten nach § 34 Absatz 1 BauGB, nicht aber als faktische Mischgebiete bzw. faktische dörfliche Wohngebiete zu beurteilen wären (Reidt in Battis/Krautzberger/Löher, BauGB 16. Auflage 2025, § 245c Rn. 4 und § 245d Rn. 1; Bönker in Bönker/Bischopink, BauNVO, 3. Auflage 2025, § 6a Rn. 52). Daher und auch mit Blick auf das Ziel der Bundesregierung, das Bauen zu vereinfachen, soll auf den dauerhaften Ausschluss der Geltung des § 34 Absatz 2 BauGB bei den Gebieten nach §§ 5a und 6a BauNVO verzichtet werden, aber ein Übergangszeitraum bis zum 30. Juni 2027 eingeräumt werden, um den Gemeinden im Bedarfsfall die Möglichkeit für planerische Schritte zu geben.

Bei Absatz 3 handelt es sich um eine Überleitungsvorschrift nach Streichung der Länderöffnungsklausel in § 250 Absatz 1 Satz 6 BauGB. Dabei wird klargestellt, dass die Verordnungen, die seit Einführung von § 250 BauGB von den Ländern erlassen worden sind und den Anwendungsbereich auf Gebäude bestimmter Größe auf Grundlage von § 250 Absatz 1 Satz 6 BauGB abweichend der Regel von § 250 Absatz 1 Satz 2 BauGB festgelegt haben (z.B. in Bayern), trotz der Streichung der Länderöffnungsklausel in § 250 Absatz 1 Satz 6 BauGB bis zu dem Datum des in der jeweiligen Verordnung festgeschriebenen Außerkrafttretens weiter fortgelten.

Zu Nummer 75 (§ 246)

Zu Buchstabe a

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der Streichung des § 10 Absatz 3 BauGB (s.o. Nummer 16 Buchstabe b).

Zu Buchstabe b

Der bisherige Regelungsgehalt des Absatzes 6 soll infolge der Streichung des § 9 Absatz 2d BauGB (Artikel 1 Nummer 14 Buchstabe c) ebenfalls aufgehoben werden.

Künftig soll Absatz 6 eine Ermächtigung an die Länder enthalten, um örtliche Infrastrukturgroßprojekte nach dem Personenbeförderungsgesetz zu erleichtern. Die Anwendung des Fachplanungsprivilegs nach § 38 BauGB und der damit verbundenen Lockerung der Bindung an die Festsetzungen von Bebauungsplänen setzt eine Überörtlichkeit des Vorhabens voraus. § 38 BauGB schützt damit die kommunale Planungshoheit nach Artikel 28 Absatz 2 Satz 1 GG. Bei Straßenbahnvorhaben nach dem Personenbeförderungsgesetz (d.h. auch U-Bahnen) ist keine Überörtlichkeit anzunehmen, wenn sie nur dem innerörtlichen Verkehr dienen und insbesondere keine Gemeindegrenze überschreiten (vgl. VGH Mannheim, Urteil vom 11. Mai 2016 – 5 S 1443/14). Insbesondere bei Stadtstaaten, die sowohl Gemeinde als auch Land sind, kann dies der Fall sein. Aber auch in Metropolregionen können Straßenbahnvorhaben, auch wenn sie selber keine Gemeindegrenzen überschreiten, erhebliche positive Auswirkungen auf benachbarte Gemeinden haben, wenn sie diese an das Verkehrsnetz der Metropole näher heranführen.

Um solchen Sondersituationen Rechnung zu tragen, soll mit dem vorgeschlagenen neuen Absatz 6 eine Möglichkeit eingeführt werden, für Großprojekte zum Bau von Betriebsanlagen für Straßenbahnen im Sinne des Personenbeförderungsgesetzes zu bestimmen, dass diesen aufgrund ihrer hervorgehobenen und verbindenden Funktion quasi ebenfalls überörtliche Bedeutung im Sinne des § 38 BauGB zukommt, dieser also anwendbar ist; auch wenn dessen Voraussetzungen formal an sich nicht gegeben sind. Hierbei muss es sich um ein Großprojekt handeln, dessen voraussichtliche Gesamtlänge mindestens20 Ki-

lometer betragen soll. Da hiermit in die nach Artikel 28 Absatz 2 Satz 2 GG geschützte Planungshoheit der Gemeinde eingegriffen wird, ist für den Eintritt dieser Rechtsfolge erforderlich, dass die Gemeinde sich einverstanden erklärt. Dieses Einverständnis ist für das jeweilige Vorhaben zu erteilen, damit der an sich für die Einschränkung des Bebauungsplans zuständige Gemeinderat auf seine Planungsrechte verzichten kann.

Mit der Regelung wird auch ein Anliegen des Bundesrates aus seiner Stellungnahme zum Entwurf eines Infrastruktur-Zukunftsgesetzes (BR-Drs. 780/25 [B], S. 82) aufgegriffen.

Zu Buchstabe c

Absatz 7 ist wegen Zeitablaufs gegenstandslos und kann daher gestrichen werden.

Zu Buchstabe d

Mit der Änderung des § 246 Absatz 10 BauGB soll ein durch Artikel 1 Nummer 18 Buchstabe b des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) entstandener Korrekturbedarf in der Weise behoben werden, dass der seinerzeitigen Regelungsabsicht die größtmögliche Geltung verschafft wird. Mit der damaligen Änderung des § 246 Absatz 11 BauGB sollte zum einen dessen Anwendungsbereich auf Gewerbegebiete ausgedehnt werden, zum anderen sollte Absatz 11 auch auf soziale Anlagen zur weiteren Betreuung von Flüchtlingen Anwendung finden. Eine Erweiterung des § 246 Absatz 10 BauGB auf Gewerbegebiete war jedoch rechtlich gar nicht möglich. Für Gewerbegebiete kann vielmehr nur § 246 Absatz 10 BauGB eingreifen; denn aufgrund ihres wohnähnlichen Charakters können Flüchtlingsunterkünften in Gewerbegebieten von vornherein weder generell (§ 30 Absatz 1 BauGB) noch als Ausnahme (§ 31 Absatz 1 BauGB) zugelassen werden. Auch eine Befreiung nach allgemeinen Regeln (§ 31 Absatz 2 BauGB) ist grundsätzlich nicht möglich, da sie die Grundzüge der Planung berühren würde; deshalb wurde im Jahr 2014 § 246 Absatz 10 BauGB überhaupt eingefügt, der für Flüchtlingsunterkünfte in Gewerbegebieten eine Befreiung zulässt, obwohl die Grundzüge der Planung berührt werden (BT-Drs. 18/2752, S. 8). Die Ausdehnung des § 246 Absatz 11 BauGB auf Gewerbegebiete ist daher leergelaufen. Um dem gesetzgeberischen Anliegen weitestgehend zu entsprechen, wird daher nun in Absatz 10 vorgesehen, dass die Befreiung nicht nur erteilt werden kann, sondern – wie es für Genehmigungen nach § 246 Absatz 11 BauGB vorgesehen ist – erteilt werden soll. In Konsequenz dazu steht es, die Ausweitung des Absatzes 11 auf soziale Anlagen, die der weiteren Versorgung von Flüchtlingen dienen für die Gebietskategorie der Gewerbegebiete ebenfalls in Absatz 10 zu regeln. Zusätzlich zu sozialen Anlagen für die weitere Versorgung von Flüchtlingen wurden auch kulturelle Anlagen aufgenommen, damit Schulen ebenfalls erfasst werden.

Zu Buchstabe e

Die vorgeschlagenen Änderungen des § 246 Absatz 11 BauGB erklären sich zum Teil aus der in Buchstabe b dargestellten Rechtslage, die eine Anwendung der Vorschrift in Gebieten nach § 8 BauNVO verbietet, zum anderen aus dem Anpassungsbedarf, der aus der vorgeschlagenen Aufhebung des § 2 BauNVO resultiert; insoweit wird nun ergänzt, dass maßgeblich die jeweils geltende Fassung der Baunutzungsverordnung ist. Auch in Absatz 11 sollen neben Anlagen für soziale auch Anlagen für kulturelle Zwecke, die der weiteren Versorgung von Flüchtlingen dienen, erfasst werden.

Zu Nummer 76 (§ 246a)

Nach dem vorgeschlagenen Absatz 1 soll bei Außenbereichsvorhaben, die der Versorgung mit öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten dienen, fingiert werden, dass das Erfordernis einer gesicherten ausreichenden Erschließung (§ 35 Absatz 1 BauGB) gegeben ist. In der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (grundlegend: BVerwG, Ur-

teil vom 30.08.1985 – 4 C 48/81) ist bereits anerkannt, dass sich die Anforderungen an die „Sicherung der Erschließung“ in Art und Umfang nach dem konkreten Vorhaben richten. Anlagen der Telekommunikation müssen naturgemäß nicht ständig, sondern nur gelegentlich, etwa zu Wartungszwecken oder zur Störungsbeseitigung, aufgesucht werden. Da für diese Fälle die Erreichbarkeit der jeweiligen Anlage gewährleistet ist, besteht kein Anlass, die ausreichende Erschließung zu verneinen. Bei Telekommunikationslinien ist die Erreichbarkeit gesichert. Denn für den Fall, dass das Vorhabengrundstück nicht unmittelbar an das öffentliche Straßennetz angebunden ist, sondern nur durch Überfahren eines anderen Grundstücks im Sinne des § 134 Absatz 1 TKG zu erreichen ist, sieht § 134 Absatz 2 TKG für den Eigentümer des anderen Grundstücks eine entsprechende Duldungspflicht vor. Die Duldungspflicht besteht zwar nur im Rahmen des Notwendigen. Gleichwohl wirkt sie unmittelbar kraft Gesetzes und stellt damit sicher – anders als bei schuldrechtlichen Vereinbarungen -, dass für das Vorhaben die Erschließung gesichert ist. Mit der vorgeschlagenen Fiktion soll diesem Umstand Rechnung getragen und zugleich verhindert werden, dass darüber hinaus – wie in der bisherigen Praxis bisweilen üblich – eine grundbuchrechtliche Sicherung eines Wegerechts gefordert wird.

Nach dem vorgeschlagenen Absatz 2 soll in Verfahren zur Genehmigung von Vorhaben, die der Versorgung mit öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten dienen, das Einvernehmen abweichend von § 36 Absatz 2 Satz 2 BauGB bereits nach Ablauf eines Monats fingiert werden. Voraussetzung dafür ist, dass die Gemeinde mindestens zwei Monate vor der Antragstellung nach § 7a der Sechsundzwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu dem Vorhaben gehört worden ist. Denn in diesem Fall besteht kein Bedürfnis für eine Zustimmungsfrist von zwei Monaten im Rahmen des § 36 Absatz 2 BauGB. Indem verlangt wird, dass die Gemeinde zwei Monate vor Antragsstellung beteiligt worden ist, wird gewährleistet, dass der Meinungsbildungsprozess innerhalb der Gemeinde in zeitlicher Hinsicht ausreichend ist. Die Beteiligung der Gemeinde ist gegenüber der Baugenehmigungsbehörde bei Antragstellung nachzuweisen. Die Änderung dient der Genehmigungsbeschleunigung.

Zu Nummer 77 (§ 246b)

§ 246b BauGB soll gestrichen werden, da die Sonderregelungen für Anlagen für gesundheitliche Zwecke im Zuge der COVID-19-Pandemie keine Relevanz mehr haben.

Zu Nummer 78 (§ 246c)

Zu Buchstabe a

Es handelt sich um eine Folgeänderung zu § 6a und § 10a BauGB (s.o. Nummern 12 und 17).

Zu Buchstabe b

Es handelt sich um eine Folgeänderung zur Anpassung des § 3 BauGB (s.o. Nummer 5).

Zu Nummer 79 (§ 246d)

Zu Buchstabe a

Die Änderung ist eine Folgeänderung zur Neufassung und Neuverortung des bisherigen § 245a BauGB als § 235 BauGB (s.o. Nummer 73).

Zu Buchstabe b bis e

Die Sonderregelungen in den Absätzen 2 bis 4 sollen zur Unterstützung des weiteren Ausbaus der energetischen Nutzung von Biomasse entfristet werden. Im Interesse des Außen-

bereichsschutzes soll es jedoch dabei bleiben, dass jeweils an Anlagen angeknüpft wird, die am 1. Januar 2024 bestanden. Absatz 5 soll entfallen, da die Befristung in den Absätzen 2 bis 4 entfällt und die Befristung des Absatzes 1 bereits am 31. Dezember 2024 ausgelaufen ist.

Zu Nummer 80 (§ 246e)

Durch den dem Absatz 2 neu angefügten Satz 2 sollen bei Vorhaben nach Absatz 1 Satz 1 in städtischen Ökosystemgebieten im Sinne der Wiederherstellungsverordnung Satzungen nach § 135e BauGB und § 135f BauGB entsprechende Anwendung finden.

Zu Nummer 81 (§ 248)

§ 248 BauGB regelt, dass bei Maßnahmen an Bestandsgebäuden zum Zwecke der Energieeinsparung sowie für Solaranlagen auf Dach- und Außenwandflächen eine geringfügige Abweichung vom festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig ist. Durch eine entsprechende Ergänzung soll klargestellt werden, dass dies auch für untergeordnete (vgl. § 14 Absatz 1 Satz 1 BauNVO) Luftwärmepumpen gilt und somit auch die Umstellung auf eine treibhausgasneutrale Wärmeversorgung unterstützt wird.

Zu Nummer 82 (§ 249c)

Es handelt sich um Folgeänderungen aufgrund der Verlagerung des Regelungsgehalts des § 2 Absatz 4 BauGB nach § 2a BauGB sowie der Einfügung einer neuen Anlage 2 (s.u. Nummer 83).

Zu Nummer 83 (Anlagen 1 und 2)

Es wird vorgeschlagen, die Anlage 1 neu zu systematisieren und den Inhalt auf zwei Anlagen aufzuteilen.

Um das Ziel zu erreichen, den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung auf das Notwendige zu beschränken, wurden die bisher in § 2 Absatz 4 Satz 3 und 5 BauGB enthaltenen diesbezüglichen Vorgaben in die Anlage 1 verlagert und zu einem eigenen Prüfungsschritt zur Festlegung des Untersuchungsrahmens aufgewertet und erweitert (s. hierzu auch bereits die Begründung zu § 2a, o. Nummer 5). Die Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ist der wichtigste Arbeitsschritt, um die Umweltprüfung auf das für den jeweiligen Plan erforderliche Maß zu begrenzen.

In Nummer 1 Buchstabe a der Anlage 1 ist der Grundsatz normiert, dass der Aufwand für die Umweltprüfung zumutbar bleiben muss und er nur Angaben erhält, die für diesen konkreten Plan angemessenerweise verlangt werden können. Die Zumutbarkeit und Angemessenheit ist anhand unterschiedlicher Faktoren zu bestimmen. Maßstab ist die Einschätzung, welche Umweltauswirkungen nach gegenwärtigem Wissensstand, öffentlich verfügbaren oder der Gemeinde bekannten Informationen, und nach anerkannten Prüfmethoden erwartbar sind. Je größer das Ausmaß und die Wahrscheinlichkeit der möglichen Auswirkungen erscheint, desto eher ist die Untersuchung zumutbar.

Eine entscheidende Rolle ist zudem die Stellung des jeweiligen Plans in einem mehrstufigen Planungs- und Genehmigungsverfahren. Hier gilt stets der Grundsatz, dass weder das europäische noch das deutsche Recht zur mehrfachen Durchführung ein und derselben Prüfung auf unterschiedlichen Verfahrensstufen zwingt. Vielmehr sollten sich die einzelnen Planungsstufen sinnvoll ergänzen. Auf jeder Stufe wird das geprüft, was angesichts des Planinhalts und seines Detaillierungsgrades gerade auf dieser Stufe sinnvoll geprüft werden kann. Nachfolgende Verfahrensstufen knüpfen an diese Prüfungen an und vertiefen

diese, müssen bereits angestellte Untersuchungen aber grundsätzlich nicht wiederholen, allenfalls erforderlichenfalls aktualisieren.

Die Gemeinde sollte also einerseits prüfen, welche Untersuchungen in vorgelagerten oder anderen Verwaltungsverfahren bereits durchgeführt wurden und die Ergebnisse dieser Prüfungen, soweit für den Plan verwertbar, heranziehen (Buchstabe c). Andererseits sollte sie in ihre Erwägungen mit aufnehmen, welche Verfahren dem Planverfahren nachfolgen (Buchstabe b). Steht etwa bereits fest, dass in einem nachfolgenden immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen sein wird, kann die Gemeinde vorhabenbezogene Prüfungen ausdrücklich dieser Verfahrensebene überlassen, insbesondere wenn die notwendigen Einzelheiten für die Beurteilung der Umweltauswirkungen auf der Planebene noch nicht vorliegen. Eine den Anforderungen an die UVP-Richtlinie genügende Prüfung und damit eine vollständige Entlastung von der Umweltverträglichkeitsprüfung kann aber insbesondere dann zweckmäßig sein, wenn sonst eine Umweltverträglichkeitsprüfung in einem nachfolgenden Verfahren erfolgen müsste, in dem eine Umweltverträglichkeitsprüfung eher unüblich ist, zum Beispiel im Baugenehmigungsverfahren.

Die Bestandteile der Anlage 1, die aufgrund der zusätzlichen Erfordernisse der Richtlinie 2011/92/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 13. Dezember 2011 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (UVP-Richtlinie) in der Anlage enthalten sind, sollen nun in eine eigene Anlage (neue Anlage 2) verschoben werden. Sie sind nur dann zu prüfen, wenn die Anlage 2 gemäß § 2a Absatz 3 zusätzlich gilt.

Vorgeschlagen wird zudem die Einfügung eines neuen Buchstaben d in Nummer 1 der Anlage 1, der sich auf die Verwendung vorhandener Umweltgutachten und Umweltdaten bezieht. In der Rechtsprechung und Praxis wird angenommen, dass von der Aktualität von Umweltdaten und Umweltgutachten in der Regel für fünf Jahre nach ihrer Erstellung ausgegangen werden kann. Solche Gutachten können folglich bedenkenlos verwendet werden. Anderes gilt nur dann, wenn im Einzelfall konkrete Anhaltspunkte für ihre inhaltliche Unrichtigkeit bestehen. Dies kommt etwa in Betracht, wenn sich die Umstände im untersuchten Gebiet insbesondere durch menschliche Einflüsse erheblich verändert haben. Dies soll durch die Ergänzung in der Anlage 1 Buchstabe d klargestellt werden.

Anlage 1 Nummer 1 Buchstabe d Satz 2 stellt klar, dass auch ältere Daten weiterhin verwendet werden können. Dies gilt etwa dann, wenn sich die untersuchten Umwelteinflüsse nach wissenschaftlichen Erkenntnissen typischerweise nur längerfristig verändern. Weiterhin kommt auch in Betracht, für den Untersuchungsgegenstand keine vollständige Neuerhebung von Daten oder eine Neubegutachtung zu beauftragen, sondern die Validität des vorhandenen Gutachtens durch eine Plausibilitätsprüfung bestätigt wurde.

Die genannten Umweltgutachten und -daten sind insbesondere zu verwenden, wenn sie vorhanden sind, d.h. wenn sie der Gemeinde bekannt sind und sie tatsächlich und rechtlich darauf Zugriff hat. Insoweit wird auf die Begründung zu § 249c Absatz 2 BauGB verwiesen (BT-Drs. 21/797, S. 54). Dort heißt es:

„Bekannt sind ihr [der Gemeinde] insbesondere Daten aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum laufenden Planverfahren. Ebenfalls sind Daten bekannt, soweit diese in anderen Genehmigungs- und Planungsverfahren erhoben und validiert wurden. Bei Letzteren kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass sie nach einem fachlichen Standard erhoben wurden und damit die Qualität der Daten gesichert ist.

Darüber hinaus sind vorhandene Daten solche, die in behördlichen Datenbanken und behördlichen Katastern gespeichert sind. Dabei handelt es sich um Daten aus einschlägigen Fachdatenbanken z. B. der Naturschutzbehörden, der Landesumweltämter und der biolo-

gischen Stationen. Bei solchen behördlichen Datenbanken und Katastern kann ebenfalls davon ausgegangen werden, dass die Qualität der Daten gesichert ist.

Vorhanden sind Daten auch dann, wenn sie von Dritten erhoben wurden und die Gemeinde auf diese Daten zugreifen kann. Dabei kann es sich z. B. um Daten von ehrenamtlichen Naturschutzorganisationen handeln. Bei diesen Daten muss die Gemeinde ggf. unter Einbeziehung der jeweiligen Fachbehörden prüfen, ob die Daten nach einem fachlichen Standard erhoben wurden und damit ihre Qualität mit Daten aus Planungs- und Genehmigungsverfahren oder solchen in behördlichen Datenbanken oder Katastern vergleichbar ist. Ist die Qualität der Daten nicht ausreichend, dürfen sie nicht verwendet werden."

Liegen keine ausreichenden Umweltdaten für die Beurteilung der Umweltauswirkungen des Plans vor, kann die Gemeinde auch in Betracht ziehen, anstelle einer Neuerhebung den Zugang zu ggf. existierenden Umweltdaten Dritter, auf die sie noch keinen rechtlichen oder tatsächlichen Zugriff hat, zu erwerben.

Zu Nummer 84 und 57 (Anlage 3)

Aufgrund der Einfügung einer neuen Anlage 2 wird die bisherige Anlage 2 zu Anlage 3. Zudem wird die Auflistung der Gebiete in Nummer 2.6 ergänzt, um die Anlage wieder an den Rechtsstand der Anlage 6 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung anzugleichen.

Zu Nummer 85 (Anlage 4)

Aufgrund der Einfügung einer neuen Anlage 2 wird die bisherige Anlage 3 zu Anlage 4. Zudem werden Folgeanpassungen umgesetzt.

Zu Artikel 2 (Änderung der Baunutzungsverordnung)

Zu Nummer 1 (Inhaltsübersicht)

Es handelt sich um eine Anpassung der Inhaltsübersicht aufgrund der vorgeschlagenen Streichung des § 2 (s.u. Nummer 3) sowie der vorgeschlagenen Einführung der §§ 20a und 25h BauNVO (s.u. Nummern 21 und 22).

Zu Nummer 2 (§ 1 BauNVO)

Zu Buchstabe a

Es handelt sich um Folgeänderungen aufgrund der vorgeschlagenen Streichung des § 2 BauNVO (s.u. Nummer 3).

Zu Buchstabe b

Es handelt sich um Folgeänderungen aufgrund der vorgeschlagenen Streichung des § 2 BauNVO (s.u. Nummer 3).

Zu Buchstabe c

Es handelt sich um Folgeänderungen aufgrund der vorgeschlagenen Streichung des § 2 BauNVO (s.u. Nummer 3).

Zu Buchstabe d

Es wird vorgeschlagen, bei Festsetzungen nach § 1 Absatz 7 BauNVO wie auch bei Festsetzungen nach § 1 Absatz 9 (s.u. Buchstabe e) sowie § 7 Absatz 4 und § 12 Absatz 4 und

5 BauNVO (s.u. Nummer 9 Buchstabe d und Nummer 13 Buchstabe c) auf das Erfordernis der besonderen städtebaulichen Gründe zu verzichten. Dieses Erfordernis besagt nach der Rechtsprechung des BVerwG, dass gerade für die Gliederung von Nutzungsarten nach Geschossen, Ebenen oder sonstigen Teilen baulicher Anlagen städtebauliche Gründe vorliegen müssen. Die städtebaulichen Gründe müssen also spezifisch den besonderen Inhalt dieser Festsetzungen rechtfertigen. Ein besonderes Gewicht der Gründe ist dagegen nicht erforderlich. Da es sich somit im Ergebnis um die allgemeinen Anforderungen an die städtebauliche Rechtfertigung handelt, kann der Begriff der „besonderen städtebaulichen Gründe“ missverständlich sein, sodass er gestrichen werden kann.

Der Verweis auf § 9 Absatz 3 BauGB geht ohnehin bereits seit dem 1. Januar 1998 fehl, da das Erfordernis der besonderen städtebaulichen Gründe seinerzeit aus diesem Absatz gestrichen worden war.

Zu Buchstabe e

Aus den in Buchstabe d genannte Gründen soll auch in Absatz 9 auf das Erfordernis der besonderen städtebauliche Gründe verzichtet werden.

Zu Buchstabe f

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der vorgeschlagenen Streichung des § 2 BauNVO (s.u. Nummer 3).

Zu Nummer 3 (§ 2 BauNVO)

Der bislang in der Baunutzungsverordnung enthaltene Baugebietstyp der Kleinsiedlungsgebiete (§ 2) wird den Anforderungen an eine zeitgemäße Stadtentwicklungspolitik nicht mehr gerecht. So betont insbesondere die am 30. November 2020 verabschiedete Neue Leipzig-Charta, die hiermit an das Leitbild der nutzungsgemischten, kompakten Stadt ihrer Vorgängerin, der Leipzig-Charta von 2007, anknüpft, die Bedeutung einer nachhaltigen Flächen- und Bodenpolitik. Hierzu gehören insbesondere kompakte Siedlungsstrukturen sowie gemischte Nutzungen in den Quartieren. Zum Erreichen dieser Leitvorstellungen kann das Kleinsiedlungsgebiet keinen Beitrag leisten. Dies entspricht beispielsweise auch der Empfehlung des Stuttgarter Konsens zur Reform des Städtebaurechts (Stand: 4 Februar 2020; abrufbar unter: https://www.stadtbaukunst.de/positionspapiere/zur-reform-des-stdtebaurechts [letzter Zugriff: 23. Januar 2026]). Die Streichung der Kleinsiedlungsgebiete passt die Baunutzungsverordnung dabei letztlich lediglich an die heutigen Lebensverhältnisse an. Ein Bedürfnis für die Festsetzung dieses Baugebiets ist nicht mehr erkennbar; sie kommt soweit ersichtlich in der Praxis auch nicht mehr vor.

Das im Stuttgarter Konsens ebenfalls zur Streichung vorgeschlagene reine Wohngebiet soll jedoch vorerst als ein ruhiges Gebiet mit besonders hohen Lärmschutzanforderungen erhalten bleiben.

Die Streichung des § 2 BauNVO hat zur Folge, dass diese Gebiete in neuen Plänen nicht mehr ausgewiesen werden können, sie hat keine Auswirkungen auf bestehende Planungen oder in Aufstellung befindliche Pläne, zu denen die Öffentlichkeitsbeteiligung zum Inkrafttreten dieses Gesetzes bereits eingeleitet war (§ 25h BauNVO, s.u. Nummer 22).

Zu Nummer 4 (§ 3 BauNVO)

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der vorgeschlagenen Streichung des § 2 BauNVO (s.u. Nummer 3).

Zu Nummer 5 (§ 4a BauNVO)

Zu Buchstabe a

Zu Doppelbuchstabe aa

Mit der vorgeschlagenen Änderung der §§ 4a, 5, 6, 6a, 7, 8 und 9 BauNVO (= besondere Wohngebiete, Dorfgebiete, Mischgebiete, urbane Gebiete, Gewerbegebiete und Industriegebiete) soll ein neuer Nutzungsbegriff „Musikclubs“ in die BauNVO eingeführt werden.

Mit dem Vorschlag soll folgender Auftrag des Koalitionsvertrags umgesetzt werden:

> *„Es braucht „Kulturschutzgebiete“, in denen Bestandsschutz gilt und Clubs als Kulturorte durch die Baunutzungsverordnung anerkannt und in der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) berücksichtigt werden.“ (Z. 3896 ff.)*

Mit der vorgeschlagenen Änderung soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass Musikclubs vielfach ein wichtiges Element des kulturellen Lebens sind und daher einen kulturellen Bezug aufweisen. Sie können erhebliche Anziehungskraft für ein größeres, ggf. internationales Publikum und jüngere Arbeitskräfte entfalten. Zugleich sind sie als Auftritts- und Vermarktungsplattform ein wichtiger Baustein in der Wertschöpfungskette der Musikwirtschaft. Darüber hinaus bereichern sie oftmals in Verbindung mit anderen Nutzungen wie Restaurants, Bars oder Gaststätten sowie Theatern, Kinos oder Varietés – mit individuellen, anspruchsvollen Programmen – das kulturelle Angebot im Quartier und der Gesamtstadt und können als Frequenzbringer zusätzliche Kaufkraft in das Quartier ziehen. Damit wird die Attraktivität des Quartiers insgesamt gesteigert und es werden wirtschaftliche Vorteile auch für weitere Branchen wie das Reise- und Hotelgewerbe sowie den Einzelhandel generiert (so die Hinweise der Fachkommission Städtebau zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung von Musikclubs, beschlossen von der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz am 23. März 2022, Einleitung).

Diese positiven städtebaulichen Wirkungen von Musikclubs erfordern es, diese von Vergnügungsstätten wie beispielsweise Spielhallen, Wettbüros, Striptease-Lokalen und Sex-Kinos auch normativ klarer zu unterscheiden. Hierdurch soll es den Gemeinden im Rahmen der Bauleitplanung erleichtert werden, etwa im Wege der Feinsteuerung die o.g. positiven städtebaulichen Aspekte von Musikclubs gezielter zu würdigen. Auch den Bauaufsichtsbehörden soll es bei ihren Genehmigungsentscheidungen erleichtert werden, Musikclubs in den genannten Gebieten zuzulassen.

Unter den Oberbegriff „Musikclubs" fallen unter anderem Clubs und Live-Musikspielstätten. Ähnliche und damit städtebaulich vergleichbar zu beurteilende Nutzungsarten wie Diskotheken können je nach den Umständen des Einzelfalls ebenfalls einbezogen werden. Auf den Zusatz der „Live-Musikspielstätten“ wurde im Regelungstext verzichtet, da es jedenfalls für den Regelungsgegenstand der Baunutzungsverordnung für die städtebauliche Beurteilung der Anlage ohne Belang ist, ob Musik „live“ gespielt oder vorab gemischt wurde. Speziell im Falle elektronischer Musik können die Grenzen fließend sein und schwierige, für die Bauaufsichtsbehörden letztlich nicht handhabbare Abgrenzungsfragen aufwerfen. Die unter den neuen Nutzungsbegriff der Musikclubs fallenden Anlagen sollen fortan nicht mehr unter den Sammelbegriff der Vergnügungsstätten fallen.

Die grundsätzlich ebenfalls denkbare Möglichkeit, Clubs als Anlagen für kulturelle Zwecke zuzurechnen, wird aus nachfolgenden Gründen nicht gefolgt. Unter diesen Begriff fallen nach der Rechtsprechung im Bereich Bildung und Wissenschaft etwa Schulen, Berufsschulen, Fachhochschulen und Universitäten, Volkshochschulen, Vortragsräume, Akademien, Forschungseinrichtungen, Bibliotheken und ähnliche Einrichtungen. Im Bereich Kunst und Kultur werden etwa Theater- und Opernhäuser, Konzerthallen und ähnliche Räumlichkeiten für künstlerische Darbietungen, Museen, Archive, Rundfunkhäuser, Film- und Fernsehstu-

dios sowie Aufnahmestudios für Sprach- oder Musikdarbietungen, Kleinkunstbühnen, politische Kabaretts, Ballett usw. erfasst. Auch Anlagen zur gemeinschaftlichen Pflege einer Weltanschauung können hierunter gefasst werden (s. zu dem Vorstehenden Stock, in: König/Roeser/Stock, 6. Aufl. 2025, BauNVO § 4 Rn. 49). Im Vergleich zu Musikclubs ist bei diesen Anlagen insbesondere von kürzeren Betriebszeiten und damit anderen städtebaulichen Auswirkungen auszugehen; in der Regel endet der Betrieb spätestens gegen 22 oder 23 Uhr.

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts wird der Nutzungsbegriff der Anlagen für kulturelle Zwecke (wie auch die Begriffe der Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) in zweifacher Hinsicht begrenzt. Zum einen fallen nur Gemeinbedarfsanlagen darunter. Gemeint sind Einrichtungen der Infrastruktur, die der Gesetzgeber dem Oberbegriff der „Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs“ zugeordnet hat und die der Allgemeinheit dienen, also einem nicht fest bestimmten, wechselnden Teil der Bevölkerung zugänglich ist. Zum anderen wirkt das Erfordernis der Gebietsverträglichkeit begrenzend, da Anlagen, die unter den Nutzungsbegriff fallen, in sämtlichen Gebieten, in denen diese Nutzungen von der BauNVO zugelassen werden, grundsätzlich mit dem Zweck des Gebiets vereinbar sein müssen (ständige Rechtsprechung, vgl. BVerwG NVwZ 2012, 825 Rn. 10). Diesen städtebaulichen Anforderungen an Infrastruktureinrichtungen lassen sich Musikclubs nicht sachgerecht zuordnen

Es wird deshalb vorgeschlagen, den neuen Nutzungsbegriff der „Musikclubs“ in die BauNVO einzuführen. Diese sollen künftig in Mischgebieten, urbanen Gebieten, Kerngebieten und Gewerbegebieten allgemein und in besonderen Wohngebieten, Dorfgebieten und Industriegebieten ausnahmsweise zulässig sein. Die Zulässigkeit bzw. ausnahmsweise Zulässigkeit unterscheidet – anders als diejenige für Vergnügungsstätten – nicht nach kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Anlagen. In urbanen Gebieten soll die Zulässigkeit im Vergleich zu Vergnügungsstätten durch die Aufnahme der Musikclubs in den Absatz 2 nochmals zusätzlich gesteigert werden. In Industriegebieten sollen dem primären Gebietscharakter entsprechend vor allem Nutzungen angesiedelt werden, die in gemischten Quartieren nicht verträglich sind. Da dies bei Clubs entsprechend der vorgeschlagenen Zulässigkeit gerade in den gemischten Quartieren nicht der Fall ist, soll eine Ansiedlung in Industriegebieten nur ausnahmsweise zulässig sein. In allgemeinen, reinen und dörflichen Wohngebieten sollen Musikclubs wegen der erhöhten Schutzbedürftigkeit dieser Gebiete nicht zulässig sein.

Die aus § 15 Absatz 1 BauNVO folgenden Anforderungen des Rücksichtnahmegebotes bleiben unberührt, wonach Anlagen im Einzelfall unzulässig sein können, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind. Hierdurch kann auch auf der Ebene der Vorhabenzulassung eine Feinsteuerung erfolgen, wobei die Besonderheiten des jeweiligen Gebietes, die Größe, Ausstattung und Ausgestaltung des Musikclubs sowie das jeweilige Nutzungskonzept berücksichtigt werden können. Dies ist aufgrund der relativen Offenheit des Nutzungsbegriffs der Musikclubs erforderlich.

Die Einführung eines neuen Nutzungsbegriffs für Musikclubs wirkt sich mittelbar auf Festsetzungen nach § 9 Absatz 2b BauGB aus. Obwohl gleichzeitig mit der Änderung der Baunutzungsverordnung auch das Baugesetzbuch geändert werden soll, wird mit Bedacht davon abgesehen, Musikclubs ergänzend in § 9 Absatz 2b BauGB aufzunehmen. Denn mit Festsetzungen nach dieser Vorschrift sollen Musikclubs zukünftig nicht mehr gesteuert werden können. Nur die Ansiedlung der übrigen Vergnügungsstätten, zu denen Musikclubs künftig nicht mehr gehören, werden von § 9 Absatz 2b BauGB erfasst. In Aufstellung befindliche Pläne können nach Maßgabe des § 233 Absatz 1 BauGB nach bisher geltender Rechtslage zu Ende geführt werden; bestehende Pläne behalten aufgrund der in Artikel 28 Absatz 2 GG verfassungsrechtlich geschützten kommunalen Planungshoheit weiterhin auch in Bezug auf Musikclubs ihre Gültigkeit.

Zu Doppelbuchstabe bb

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der vorgeschlagenen Einfügung von Musikclubs als neue Nummer 2 (s.o. Buchstabe a Doppelbuchstabe aa).

Zu Buchstabe b

Aus den in Nummer 2 Buchstabe d genannten Gründen soll auch in § 4a Absatz 4 auf das Erfordernis der besonderen städtebauliche Gründe verzichtet werden.

Zu Nummer 6 (§ 5 BauNVO)

In § 5 Absatz 3 BauNVO sollen ergänzend Musikclubs aufgenommen werden. Es wird auf die Begründung des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO (s. o. Nummer 5 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa) verwiesen.

Zu Nummer 7 (§ 6 BauNVO)

Zu Buchstabe a

Zu Doppelbuchstabe aa

Zu Doppelbuchstabe bb

In Mischgebieten sollen Musikclubs allgemein zulässig sein. Es wird auf die Begründung des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO (o. Nummer 5 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa) verwiesen.

Zu Doppelbuchstabe cc

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der vorgeschlagenen Einfügung einer neuen Nummer 4 (s.o. Doppelbuchstabe aa).

Zu Buchstabe b

Es handelt sich um Folgeänderungen aufgrund der vorgeschlagenen Änderung des § 4a BauNVO (o. Nummer 5 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa).

Zu Nummer 8

Zu Buchstabe a

Obwohl in urbanen Gebieten zu einem erheblichen Anteil auch gewohnt werden darf, sollen Musikclubs aufgrund der mit dem Gebiet beabsichtigten Nutzungsmischung hier allgemein zulässig sein. Es wird ergänzend auf die Begründung des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO (s. o. Nummer 5 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa) verwiesen.

Zu Buchstabe b

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der vorgeschlagenen Änderung in Buchstabe a.

Zu Nummer 9 (§ 7 BauNVO)

Zu Buchstabe a

Durch die Änderung in § 7 Absatz 1 BauNVO soll dem Regelungsauftrag aus dem Bund-Länder-Pakt für Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung (Z. 450 ff.) Rechnung getragen werden, zügige Nutzungsänderungen im Bestand und zusätzliche Baurechte im Siedlungsbereich zu ermöglichen, um schnell neuen Wohnraum zu schaffen.

Die Zweckbestimmung des Kerngebiets soll um einen Satz 2 ergänzt werden, wonach nach Maßgabe des Bebauungsplans Kerngebiete auch dem Wohnen dienen können. Schon nach geltender Rechtslage ermöglicht § 7 Absatz 2 Nummer 7, Absatz 4 BauNVO, in bestimmten Teilen des Kerngebiets Wohnnutzungen vorzusehen. Diese Möglichkeit soll den Gemeinden nun im Interesse einer stärkeren Nutzungsmischung entlang der Leitvorstellungen der Neuen Leipzig-Charta erleichtert werden. Denn bislang waren Festsetzungen zur Ermöglichung von Wohnen im Kerngebiet nur unter der Einschränkung möglich, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Gebiets, wie sie in Absatz 1 niedergelegt ist, gewahrt bleibt. Nach der vorgeschlagenen Änderung wäre diese Einschränkung aufgehoben. Es wird in die Hände der Gemeinden gelegt, für den konkreten Fall zu beurteilen, zu welchem Grade Wohnnutzungen mit den übrigen im Kerngebiet zulässigen Nutzungen städtebaulich vertretbar sein können. Durch die Änderung sollen insbesondere auch Umnutzungen aufgegebener Büro- oder Gewerbeflächen im Kerngebiet zugunsten von Wohnnutzung erleichtert werden.

Zu Buchstabe b

In Kerngebieten sollen Musikclubs allgemein zulässig sein, dazu soll in § 7 Absatz 2 BauNVO eine neue Nummer 3 eingefügt werden. Es wird auf die Begründung des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO (s. o. Nummer 5 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa) verwiesen.

Zu Buchstabe c

Es handelt sich um Folgeänderungen aufgrund der Änderung des Absatzes 2 (s.o. Buchstabe b).

Zu Buchstabe d

Im Einklang mit den vorgeschlagenen Änderungen des § 1 Absatz 7 und 9 BauNVO (s.o. Nummer 2 Buchstabe d und e) soll auch in § 7 Absatz 4 BauNVO auf das Erfordernis der „besonderen städtebaulichen Gründe“ verzichtet werden. Festsetzungen des Bebauungsplans sind städtebaulich zu rechtfertigen. Die Anforderungen an die Rechtfertigungen ergeben sich spiegelbildlich aus der jeweiligen Festsetzung. Das Erfordernis besonderer Gründe bedarf es über diese allgemeinen Anforderungen hinaus nicht. Die Streichung soll den Gemeinden die Anwendung der Baunutzungsverordnung zur Erreichung der jeweiligen städtebaulichen Ziele erleichtern.

Zu Nummer 10 (§ 8 BauNVO)

Musikclubs sollen in Gewerbegebieten allgemein zulässig sein. Es wird auf die Begründung des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO (s.o. Nummer 5 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa) verwiesen.

Zu Nummer 11 (§ 9 BauNVO)

Musikclubs sollen in Industriegebieten ausnahmsweise zulässig sein. Es wird zunächst auf die Begründung zu § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO verwiesen (s. o.

Nummer 5 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa). Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit der Musikclubs in Industriegebieten wird die Möglichkeit der Zulassung solcher Anlagen über die bisherige Rechtslage hinaus deutlich erweitert. Nach jetziger Rechtslage sind nämlich Vergnügungsstätten, unter die die Musikclubs bislang in der Regel subsumiert werden (s. o. Nummer 5 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa), in Industriegebieten nicht, auch nicht ausnahmsweise zulässig. Mit dieser deutlichen Erweiterung wird dem politischen Handlungsauftrag Rechnung getragen, die Clubkultur zu stärken.

Zu Nummer 12 (§ 11 BauNVO)

Zu Absatz 2 Satz 2:

Die beispielhafte Aufzählung des § 11 Absatz 2 Satz 2 BauNVO soll redaktionell auf eine rechtsförmlich übliche nummerierte Aufzählung umgestellt werden. Zusätzlich sollen in Nummer 2 Gebiete für Musikclubs aufgenommen werden. In Bezug auf Hochschulgebiete soll klargestellt werden, dass in diesen auch Wohnraum für Auszubildende und Studierende zugelassen werden kann. Ebenso soll verdeutlicht werden, dass in Klinikgebieten auch Wohnraum für Mitarbeitende zugelassen werden kann.

Mit der Ergänzung um die Musikclubs soll der Regelungsauftrag aus dem Koalitionsvertrag zur Einführung eines „Kulturschutzgebietes“ in die BauNVO (Z. 3896 ff.) umgesetzt werden. Da sich der Regelungsauftrag auf Musikclubs bezieht, soll der Eindeutigkeit halber von „Gebieten für Musikclubs“ gesprochen werden. Damit sollen Unklarheiten vermieden werden, da der Begriff der „Kultur“ wesentlich weiter ist und nicht nur Musikclubs umfasst.

Die Ergänzung zeigt auf, dass eine Gemeinde, etwa wenn diese Kenntnis über einen bestehenden Musikclub in einem Gebiet hat, Entwicklungsabsichten des Musikclubs kennt, die eine neue planungsrechtliche Beurteilung erforderlich machen, oder einen neuen Standort für einen Musikclub sucht, die Sicherung des bestehenden Standortes oder die Entwicklung eines neuen Standortes über einen klassischen „Angebotsbebauungsplan“ in Betracht ziehen kann. Insbesondere wenn sich die planungsrechtliche Steuerung im Wesentlichen auf den Musikclub beschränkt, kann die Gemeinde prüfen, ob als Gebietskategorie auch ein Sondergebiet festgesetzt werden kann (Hinweise der Fachkommission Städtebau zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung von Musikclubs, beschlossen von der Fachkommission Städtebau am 23. März 2022, S. 11 f.). Der Sondergebietstyp wurde zur Verdeutlichung dieser Möglichkeiten ausdrücklich in die Aufzählung des § 11 Absatz 2 Satz 2 BauNVO aufgenommen.

Die Gemeinde muss dann bei der Planaufstellung einen Zulässigkeitskatalog für das Gebiet erstellen, in dem sie nähere Bestimmungen für die in dem Gebiet zulässigen Musikclubs oder weiteren ergänzenden Nutzungen festsetzen kann. Die Verträglichkeit der Nutzungen ist nach den Wertungen der BauNVO darzulegen. In der Abwägung sind insbesondere die verschiedenen Belange der in dem Gebiet zulässigen sowie der benachbarten Nutzungen zu berücksichtigen und zu einem sachgerechten Ausgleich zu bringen (Hinweise der Fachkommission Städtebau zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung von Musikclubs, beschlossen von der Fachkommission Städtebau am 23. März 2022, S. 12).

Zu Absatz 2a:

§ 11 stellt mit der Bereitstellung der Möglichkeit zur Festsetzung sonstiger Sondergebiete eine Ergänzung des mit den Baugebietsvorschriften ansonsten vorgegebenen Typenzwangs der Baugebiete dar. Nach dem bisherigen § 11 Absatz 1 BauNVO sind die Darstellung und Festsetzung von sonstigen Sondergebieten zulässig, wenn sie sich „wesentlich“ von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheiden (künftig: §§ 3 bis 10 BauNVO, da § 2 mit dem vorliegenden Gesetz gestrichen wird). Damit soll die planende Gemeinde an die in § 1 Absatz 2 BauNVO enthaltende Typik der Baugebiete nach den §§ 2 bis 10 BauNVO (künftig: §§ 3 bis 10 BauNVO) gebunden werden.

Ein wesentlicher Unterschied zu den normierten Baugebieten besteht, wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in den §§ 2 ff. BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen und sich deshalb sachgerecht auch mit einer auf sie gestützten Festsetzung nicht erreichen lässt (BVerwG Urt. v. 29.9.1978 – 4 C 30.76; Urt. v. 18.2.1983 – 4 C 18.81; Urt. v. 18.12.1990 – 4 NB 19.90; Urt. v. 7.7.1997 – 4 BN 11.98; Urt. v. 28.5.2009 – 4 CN 2.08). Dabei ist maßgeblich, dass das Sondergebiet nach seiner Zweckbestimmung einen Gebietscharakter aufweist, der sich von denen anderer Baugebiete nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheidet. Entscheidendes Kriterium für eine wesentliche Untereschеidung ist die allgemeine Zwecksetzung des Baugebiets.

Nach dem BVerwG Urt. v. 23.4.2009 – 4 CN 5.07; Urt. v. 11.7.2013 – 4 CN 7.12, sind die konkreten Festsetzungen des Sondergebiets der jeweiligen allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietstyps, wie er sich aus den jeweiligen Absätzen 1 der §§ 2 bis 10 ergibt, gegenüber zu stellen.

Können danach die mit der Planung verbundenen Zielsetzungen mit der allgemeinen Zweckbestimmung der anderen Baugebiete von vornherein nicht in Deckung gebracht werden, wie es insbesondere bei den in § 11 Absatz 2 Nummer 1 bis 9 BauNVO genannten Baugebieten der Fall ist, unterscheiden sie sich wesentlich.

Entsprechen die Sondergebietsfestsetzungen dagegen der allgemeinen Zweckbestimmung eines normierten Baugebiets, hat die Gemeinde ihre planerische Zielsetzung im Übrigen durch die Feinsteuerungsmöglichkeiten nach § 1 Absatz 4 bis 10 BauNVO zu verwirklichen, die ihrerseits wiederum durch die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets begrenzt sind. Allein das Anliegen, weitergehende Modifizierungen der Zulässigkeit von Vorhaben in Baugebieten durch differenzierende Festsetzungen vorzusehen, als es § 1 zulässt, kann die Ausweisung eines Sondergebietes demnach nicht rechtfertigen. Unzulässig sind auch Sondergebietsausweisungen, die durch Kombination von Nutzungsarten aus verschiedenen normierten Baugebietsarten zu „Mischgebieten besonderer Art“ führen, die sich nicht durch planerische Feinsteuerung erreichen lassen, sondern beispielsweise Übergangsformen zwischen den normierten Baugebieten darstellen.

Mit der vorgeschlagenen Einfügung des § 11 Absatz 2a BauNVO soll davon abweichend die Ausweisung „experimenteller Mischgebiete“ ermöglicht werden, für die es keiner wesentlichen Abweichung von den Baugebieten nach den §§ 3 bis 10 BauNVO bedarf.

Hiermit soll bewirkt werden, auch solche Sondergebiete als experimentelle Mischgebiete festsetzen zu können, die auf Basis der Vorgaben zur allgemeinen und ausnahmsweisen Zulässigkeit nach den Absätzen 2 und 3 der §§ 3 bis 9 einerseits und dem Feinsteuerungsinstrumentarium nach § 1 Absatz 4 bis 10 BauNVO andererseits nicht festgesetzt werden könnten. Insbesondere sollen damit auch bislang nicht zulässige Übergangsformen zwischen den normierten Baugebieten ermöglicht werden.

Abweichungen von § 10 BauNVO werden nicht zugelassen; denn Erholungssondergebiete, namentlich Wochenend- und Ferienhausgebiete, zeichnen sich gerade dadurch aus, dass in ihnen ausschließlich Erholungswohnen stadtfindet, so dass sie einer gemischten Nutzung begriffsnotwendig nicht zugänglich sind. Damit scheidet auch die Möglichkeit aus, Wochenendhäuser (§ 10 Absatz 3 BauNVO) und Ferienhäuser (§ 10 Absatz 4 BauNVO) in experimentellen Mischgebieten zuzulassen. Davon unberührt bleibt die Möglichkeit, in experimentellen Mischgebieten andere Formen des Erholungswohnen, insbesondere in Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO, zuzulassen. Unberührt bleibt auch die Möglichkeit, Gebiete für die Fremdenbeherbergung nach § 11 Absatz 2 Nummer 1 BauNVO festzusetzen.

Bei Ausweisung experimenteller Sondergebiete soll § 11 Absatz 2 Satz 1 BauNVO angewendet werden. Danach ist auch bei Ausweisung experimenteller Sondergebiete die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darstellen bzw. festzusetzen. Die Befugnis zur Ausweisung experimenteller Sondergebiete stellt keine rechtsstaatlich unzulässige Blan-

kettermächtigung (vgl. BVerwG, Beschl. vom 25. Nov. 2021 – 4 BN 13.21) dar. Denn diese Ausweitung steht nicht beziehungslos neben den bewährten Grundsätzen des Bauplanungsrechts. Dass Nutzungen einander in einer verträglichen Weise zuzuordnen sind, folgt bereits aus dem rechtsstaatlichen Abwägungsgebot nach § 1 Absatz 7 BauGB. Dafür, welche Nutzungen einander verträglich zugeordnet werden können, geben die Absätze 2 und 3 der §§ 3 bis 9 hinreichend Anhaltspunkte; die diesen zugrunde liegenden Wertungen sind prinzipiell auch bei Ausweisung experimenteller Sondergebiete heranzuziehen.

Da die Gemeinden bei Ausweisung von experimentellen Mischgebieten von der vorgegebenen Gebietstypologie abweichen, kommt ihr nicht nur die Aufgabe zu, die im Sondergebiet generell und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Einzelnen darzustellen bzw. festzusetzen (vgl. § 11 Absatz 2 Satz 1, § 11 Absatz 2a Satz 2), sondern auch eine entsprechend detaillierte Abwägung vorzunehmen und in der Planbegründung darzustellen.

Zu Absatz 3:

Die Vermutungsregel des § 11 Absatz 3 Satz 3 BauNVO, wonach bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit mehr als 1 200 Quadratmetern Geschossfläche vermutet wird, dass sie sich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung nicht nur unwesentlich auswirken können (§ 11 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 BauNVO), so dass sie nur in Kern- oder Sondergebieten zulässig sind, hat sich grundsätzlich bewährt, um zentrale Versorgungsbereiche zu schützen.

In den letzten Jahren hat sich gleichwohl gezeigt, dass die Vermutungsregel die im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels bestehenden Besonderheiten unberücksichtigt lässt. Auch an klassische Nahversorgermärkte stellen die Kunden inzwischen höhere Anforderungen. Sowohl die Erwartung an Warenpräsentation als auch an das Warenangebot und die Einkaufsatmosphäre haben sich verändert. Daraus resultieren auch für den Lebensmitteleinzelhandel mit Nahversorgungsfunktion höhere Flächenbedarfe, die keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben (vgl. den von der Fachkommission Städtebau am 28. September 2017 beschlossenen „Leitfaden zum Umgang mit § 11 Absatz 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels“, abrufbar unter: https://bauministerkonferenz.de/Dokumente/42320580.pdf; zuletzt aufgerufen am 2. August 2024). Diesen Entwicklungen soll durch eine Ergänzung des § 11 Absatz 3 Rechnung getragen werden.

Zur Erleichterung der Genehmigungspraxis sollen die im Lebensmitteleinzelhandel geltenden Besonderheiten durch die vorgeschlagene Ergänzung des § 11 Absatz 3 BauNVO um einen neuen Satz 5 im Verordnungstext allgemeinverbindlich fixiert werden. Danach soll bei Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben, deren Warenangebot im Wesentlichen Lebensmittel oder neben den Lebensmitteln gegebenenfalls auch sonstige Waren zur Deckung des täglichen Bedarfs sind, ein wesentlicher Anhaltspunkt dafür, dass Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 nicht gegeben sind, dann angenommen werden, wenn die Betriebe der verbrauchernahen Versorgung dienen. Dies soll den Darlegungs- und Prüfaufwand zur Feststellung der städtebaulichen Atypik im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 4 BauNVO in den erfassten Fällen deutlich reduzieren.

Bei den verwendeten Tatbestandsmerkmalen handelt es sich um etablierte und in der Praxis erprobte Tatbestandsmerkmale. Das erste Merkmal (Warenangebot im Wesentlichen Lebensmittel oder sonstige Waren zur Deckung des täglichen Bedarfs) ist rein sortimentsbezogen. Es werden nur solche Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe erfasst, deren Warenangebot im Wesentlichen aus Lebensmitteln oder sonstigen Waren zur Deckung des täglichen Bedarfs besteht. Üblicherweise wird derzeit im Vollzug als Grenze für den Flächenanteil der nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente ein Anteil von 10 Prozent der Verkaufsfläche angenommen, vgl. Leitfaden der Fachkommission Städtebau, Seite 9.

Das Merkmal der verbrauchernahen Versorgung ergänzt die sortimentsbezogenen Anforderungen um ein standortbezogenes Merkmal. Danach müssen Märkte, damit Satz 5 anwendbar ist, der verbrauchernahen Versorgung dienen. Der Kundenstamm, auf den diese Märkte abzielen, muss dafür aus den umliegenden Siedlungsgebieten stammen. Das setzt voraus, dass sich der Markt in einer städtebaulich integrierten Lage befindet, was wiederum unter Berücksichtigung der umliegenden Siedlungsstruktur und -dichte festzustellen ist.

Für die Annahme, dass der Markt der verbrauchernahen Versorgung dient, ist demnach erforderlich, dass der Betrieb räumlich-funktional einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen angegliedert oder darin eingebunden ist, fußläufig erreichbar ist und über eine den örtlichen Verhältnissen und der Siedlungsstruktur angemessene Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr verfügt. Das schließt Standorte abseits der Wohnbebauung oder mit zu geringer Dichte aus. Im Sinne des Regelungsziels der Nachweis- bzw. Prüfungsvereinfachung – und um bei der Normanwendung genügend Raum für eine angemessene Bewertung der Umstände des jeweiligen Einzelfalls zu geben – wird bei der Widerlegung der Vermutung des Satzes 3 indes auf den Nachweis einer Mindestbevölkerung im Nahbereich beziehungsweise eines dort vorhandenen Kaufkraftpotentials sowie den Nachweis, dass der voraussichtliche Umsatz des Marktes überwiegend aus dem Umfeld generiert werden muss, verzichtet. Ergänzende Hilfestellungen zur Prüfung des Merkmals der verbrauchernahen Versorgung können dem oben erwähnten Leitfaden der Fachkommission Städtebau entnommen werden.

Die Anfügung des Satzes 5 hat Auswirkungen auf die Darlegungserfordernisse bei der Beurteilung der Zulässigkeit der hierunter fallenden Einzelhandelsbetriebe. Bislang musste die sogenannte Atypik, also der Befund, dass trotz der Überschreitung der in § 11 Absatz 3 Satz 3 BauNVO geregelten Geschossfläche von 1 200 Quadratmetern keine Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 vorliegen, für jeden Einzelfall begründet werden. Das Bundesverwaltungsgericht hat in diesem Zusammenhang angenommen, dass eine Geschossfläche von 1 200 Quadratmetern mit einer Verkaufsfläche von 800 Quadratmetern (Verhältnis 2:3) korrespondiert, vgl. BVerwG, Urt. v. 24.11. 2005 – 4 C 10/04, Rn. 23.

Satz 5 führt nun im Vollzug zu einer Reduzierung der Darlegungsanforderungen. Liegen die tatbestandlichen Voraussetzungen vor, folgt aus dem Gesetz bei Überschreitung der 800 Quadratmeter Verkaufsfläche und 1 200 Quadratmeter Geschossfläche ein wesentlicher Anhaltspunkt für das Nichtvorliegen von Auswirkungen. Bei Überschreitungen der Verkaufsfläche in einem aus städtebaulicher Sicht üblichen Rahmen muss das Nichtvorliegen von Auswirkungen durch den Vorhabenträger in der Regel unter Verweis auf Satz 5 nicht näher dargelegt werden.

Auch wenn der neue Satz 5 keine Obergrenzen enthält, soll die Darlegungslast des Vorhabenträgers aber nach dessen Sinn und Zweck nicht bei Überschreitungen in jeglicher Höhe vollständig entfallen. Je weiter die Überschreitung den üblichen Rahmen übersteigt, desto mehr erhöht sich auch die Wahrscheinlichkeit für das Vorliegen von Auswirkungen; entsprechend reduziert sich das Gewicht des normierten Anhaltspunkts. Der übliche Rahmen orientiert sich insbesondere an der durchschnittlichen Größe von Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben. Welche Erhöhung der Geschossfläche städtebaulich als üblich anzusehen ist, ist unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des Einzelfalls im Vollzug festzustellen.

Bei Überschreitungen, die über den üblichen oder durchschnittlichen Rahmen hinausgehen, trifft den Vorhabenträger weiterhin eine Darlegungslast. Auch in diesen Fällen sind jedoch die in Satz 5 formulierten gesetzgeberischen Wertungen zu berücksichtigen. Im Übrigen sowie bei anderen Einzelhandelsbetrieben bleibt es bei der Prüfung der Atypik nach Satz 4, die durch Satz 5 in dessen Anwendungsbereich lediglich modifiziert wird.

Zu Nummer 13 (§ 12 BauNVO)

Zu Buchstabe a

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der vorgeschlagenen Streichung des § 2 BauNVO (s.o. Nummer 3).

Zu Buchstabe b

§ 12 Absatz 3 BauNVO soll aufgrund der vorgeschlagenen Streichung des § 2 (s.o. Nummer 3) neu gefasst werden, da die Regelung für Kleinsiedlungsgebiete obsolet wird.

Zu Buchstabe c

Wie in § 1 Absatz 7 und 9 sowie in § 7 Absatz 4 BauNVO (s.o. Nummer 2 Buchstabe d und e , Nummer 9 Buchstabe d) soll auch in § 12 Absatz 4 Satz 1 und Absatz 5 Satz 1 BauNVO auf das Erfordernis der besonderen städtebaulichen Gründe verzichtet werden.

Zu Nummer 14 (§§ 13, 13a BauNVO)

Die vorgeschlagene Neufassung der §§ 13 und 13a BauNVO ist infolge der Streichung des § 2 BauNVO (s.o. Nummer 3) sowie der Ergänzung des neuen Nutzungsbegriffs der Musikclubs (s. hierzu die Begründung zur Änderung des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO in Nummer 5 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa) erforderlich.

Zu Nummer 15 (§ 14 BauNVO)

Zu Buchstabe a

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der vorgeschlagenen Streichung des § 2 BauNVO (s.o. Nummer 3).

Zu Buchstabe b und c

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der vorgeschlagenen Streichung des § 2 BauNVO zum einen (s.o. Nummer 3), zum anderen erfolgt eine redaktionelle Anpassung an die geltenden telekommunikationsrechtlichen Begrifflichkeiten. Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität dienen, sollen zukünftig nicht mehr nur nach Absatz 2 als Ausnahme zugelassen werden können, sondern sollen nach Absatz 1a allgemein zulässig sein. In diesem Zusammenhang wird auch der bisherige Absatz 2 Satz 2 in angepasster Form in Absatz 1a verschoben. So entfällt auch der Begriff für fernmeldetechnische Nebenanlagen, welcher in dem Begriff der „Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen“ in Absatz 1a aufgegangen ist. Mit der vorgeschlagenen Neufassung des § 246a Absatz 2 BauGB (vgl. o. Artikel 1 Nummer 76) ist die Vorschrift auch für Gebiete nach § 34 Absatz 2 BauGB nicht mehr erforderlich.

Zu Buchstabe d

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der vorgeschlagenen Streichung des § 2 BauNVO (s.o. Nummer 3).

Zu Buchstabe e

In § 14 Absatz 4 BauNVO soll klargestellt werden, dass dort § 249a Absatz 4 des Baugesetzbuchs in Bezug genommen wird.

Zu Nummer 16 (§15 BauNVO)

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der vorgeschlagenen Streichung des § 2 BauNVO (s.o. Nummer 3).

Zu Nummer 17 (§ 16 BauNVO)

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der vorgeschlagenen Einführung des § 20a BauNVO. Daher soll in einer neuen Nummer 5 die Festsetzung der zulässigen Verkaufsfläche im vorgeschlagenen § 20a BauNVO ergänzt werden. Für Einzelheiten hierzu wird auf die diesbezügliche Begründung verwiesen (s.u. Nummer 21).

Zu Nummer 18 (§17 BauNVO)

Die Neufassung der Tabelle des § 17 BauNVO ist erforderlich aufgrund der vorgeschlagenen Streichung des § 2 BauNVO (s.o. Nummer 3).

Zu Nummer 19 (§ 19 BauNVO)

Die Neuregelung in § 19 Absatz 6 BauGB gibt Kommunen die Möglichkeit, im Bebauungsplan einen Bonus für die Realisierung eines Grün- oder Retentionsdaches zu verankern. Macht die Gemeinde hiervon Gebrauch, werden überbaute Grundstücksflächen nur zu einem, im Bebauungsplan festzulegenden Anteil auf die überbaubare Grundstücksfläche angerechnet. Dies ermöglicht den Bauherren eine größere Ausnutzung des Grundstücks. Bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche kann ggf. unter Festsetzung von Ausnahmen nach § 23 Absatz 2 Satz 3 und Absatz 3 Satz 3 BauNVO bestimmt werden, auf welchem Grundstücksteil die Bonusfläche realisiert werden kann.

Hierdurch soll ein Anreiz für Grün- und Retentionsdächer geschaffen werden, da diese einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung einer wassersensiblen Stadtentwicklung, einem guten Wassermanagement und damit auch der Reduzierung von Überflutungsrisiken, insbesondere infolge von Starkregenereignissen, leisten.

Zu Nummer 20 (§ 20 BauNVO)

Es wird vorgeschlagen, den Vollgeschossbegriff bundesrechtlich zu definieren und damit bundesweit zu vereinheitlichen.

Seit der ersten Baunutzungsverordnung von 1962 (damals § 18) ist in der Baunutzungsverordnung Folgendes geregelt: *„Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.“*

Für eine Definition des Vollgeschossbegriffs wird demnach auf Landesrecht verwiesen. Grund war, dass der Vollgeschossbegriff auch tatbestandlicher Anknüpfungspunkt im Bauordnungsrecht war und in jedem Bundesland ein jeweils einheitlicher bauplanungsrechtlicher und bauordnungsrechtlicher Begriff gelten sollte. Jedoch hat der Vollgeschossbegriff inzwischen jegliche Funktion im Bauordnungsrecht verloren und wird in den Landesbauordnungen nur noch deshalb definiert, weil in § 20 Absatz 1 BauNVO auf diese verwiesen wird.

Die Definitionen in den Bauordnungen der Länder ähneln sich, unterscheiden sich aber im Detail mitunter deutlich voneinander. Exemplarisch wird im Folgenden § 2 Absatz 4 der Musterbauordnung (alte Fassung) wiedergegeben, der gemäß § 87 Absatz 2 Satz 1 der aktuellen Musterbauordnung (MBO) weiter Anwendung findet:

„Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,4 m über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,3 m haben.“

§ 87 Absatz 2 Satz 2 der (nicht verbindlichen) Musterbauordnung in der Fassung vom November 2002, geändert durch Beschluss der Bauministerkonferenz vom 22./23. September 2022 (MBO) ergänzt, dies wie folgt:

„In Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 gelten Geschosse, die über mindestens 2/3 ihrer Grundfläche eine für Aufenthaltsräume in solchen Gebäuden erforderliche lichte Höhe haben, als Vollgeschosse."

Zahlreiche Länder haben ergänzende Regelungen für sogenannte Staffelgeschosse getroffen. Danach gelten gegenüber einer Außenwand zurückgesetzte, oberste Geschosse nur dann als Vollgeschosse, wenn sie über einen bestimmten Anteil des darunterliegenden Geschosses eine festgelegte Mindesthöhe aufweisen. Diese Sonderregelung hat zur Folge, dass die erlaubte Bebaubarkeit bei gleicher Vollgeschosszahl erhöht wird. Teilweise werden in den Landesbauordnungen auch sogenannte Installationsgeschosse, die nur der Unterbringung technischer Einrichtungen dienen, vom Vollgeschossbegriff ausdrücklich ausgenommen.

Gerade für bundesweit tätige Architekten und Bauherrn sind die unterschiedlichen landesrechtlichen Anforderungen an Vollgeschosse schwer zu überblicken. Dies kann das Bauen verkomplizieren, insbesondere serielle und modulare Bauweisen hemmen, weil für jedes Land das zulässige Maß der baulichen Nutzung nach unterschiedlichen Vorgaben berechnet und bestimmt werden muss. Um eine Vereinheitlichung der planungsrechtlichen Vorgaben in kommunalen Bauleitplänen zu erreichen, wird vorgeschlagen, in der Baunutzungsverordnung einen einheitlichen Vollgeschossbegriff einzuführen.

Die vorgeschlagene Regelung des Vollgeschossbegriffs orientiert sich an folgender Fassung, die der Bundesrat in seiner Stellungnahme zum Baulandmobilisierungsgesetz vorgeschlagen hatte (BT-Drs. 19/26023, S. 8), der aber seinerzeit im weiteren Verfahren nicht aufgegriffen wurde:

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

Die Begründung dieses Vorschlags lautete wie folgt:

„Von Verbänden der am Bau Beteiligten wird seit Jahren eine Vereinheitlichung des Vollgeschossbegriffs gefordert, um eine länderübergreifende Tätigkeit zu erleichtern und damit auch einen Beitrag zur Baukostensenkung zu leisten. Die Bauministerkonferenz hat auf ihrer Sitzung am 25./26. Oktober 2018 diese Forderung aufgegriffen und die Bundesregierung gebeten, eine entsprechende Änderung der Baunutzungsverordnung vorzubereiten.

Der vorgeschlagene § 20 Absatz 1 Satz 1 BauNVO entspricht der Sache nach der Übergangsregelung in § 87 Absatz 2 der Musterbauordnung (MBO). Die Maße von 1,4 Metern über Geländeoberfläche und 2,3 Metern lichter Höhe haben fast alle Länder übernommen.

Da die Festsetzung der Zahl von Vollgeschossen (§ 16 Absatz 2 Nummer 3 BauNVO) weniger der Steuerung der Höhenentwicklung dient (die Höhe von Vollgeschossen ist nach oben nicht begrenzt), sondern vielmehr der Steuerung der Nutzungsintensität, sollen nach § 20 Absatz 1 Satz 2 BauNVO reine Installationsgeschosse nicht als Vollgeschosse ange-

rechnet werden. Eine ungewollte Höhenentwicklung kann dadurch nicht eintreten, da üblicherweise die zulässige Gesamtgebäudehöhe festgesetzt wird.

§ 20 Absatz 1 Satz 3 BauNVO soll es den Gemeinden ermöglichen, Festsetzungen zu treffen, dass Staffelgeschosse (nur) unter bestimmten Voraussetzungen als Vollgeschoss angerechnet werden. Ohne eine entsprechende Regelung wären zurückgesetzte Geschosse mit senkrechten Wänden immer Vollgeschosse, wenn sie für sich genommen eine lichte Höhe von mindestens 2,3 Metern aufweisen, auch wenn ihre Fläche zum Beispiel nur ein Zehntel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat. Damit wäre eine erhebliche Schlechterstellung gegenüber Gebäuden mit geneigten Dachflächen verbunden, bei denen durch geschickte Planung die Unterschreitung des 2/3-Anteils und damit eine Nichtanrechnung auf die Zahl der Vollgeschosse erreicht werden kann.

Das Maß von mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses wird gewählt, da bei Geschossen mit geneigten Dächern nicht nur zwei Drittel der Grundfläche nutzbar ist, sondern auch Flächen unter der Dachschräge teilweise noch eine zum aufrechten Stehen ausreichende Höhe aufweisen und darüber hinaus für sonstige Zwecke nutzbar sind. Bei Staffelgeschossen beschränkt sich dagegen die nutzbare Fläche typischerweise auf die Fläche, die eine Höhe von mindestens 2,3 Metern hat und damit für die Einordnung als Vollgeschoss maßgeblich ist.

Die Staffelgeschossregelung soll nur für oberste Geschosse und Geschosse im Dachraum gelten, um zu vermeiden, dass pyramidenartige Baukörper entstehen, bei denen nur das Erdgeschoss als Vollgeschoss anzurechnen ist. Ergebnis der Regelung ist, dass es bei neuen Bebauungsplänen nur noch zwei Vollgeschossvarianten gibt und insbesondere die unterschiedlichen Regelungen der Länder zu Staffelgeschossen auf eine Variante reduziert werden.“

Die Sätze 1 und 2 entsprechen dem Vorschlag des Bundesrates. Bei abschüssigen Grundstücken ist ein Höhenbezug festzusetzen, damit die Festsetzung vollziehbar ist.

Der Vorschlag des Bundesrates sah vor, dass reine Technikgeschosse auch dann nicht zu den Vollgeschossen zu zählen, wenn sie eine lichte Höhe von mehr als 2,3 Metern haben. Aus städtebaulicher Sicht erscheint diese Ausnahme vom Vollgeschossbegriff fragwürdig. Für das Erscheinungsbild und die Höhensteuerung eines Gebäudes ist es unerheblich, wozu ein Geschoss dient. Eine Ausnahme für Technikgeschosse erscheint daher aus planungsrechtlicher Sicht verzichtbar. Um den Wunsch der Länder nach einer entsprechenden Ausnahme nachzukommen, wird vorgeschlagen, in Satz 3 die Ausnahme als Option für die Gemeinden auszugestalten.

Weiterhin sollten die Gemeinden nach dem Vorschlag des Bundesrates im Bebauungsplan bestimmte Sonderregelungen zu Staffelgeschossen und Geschossen im Dachraum treffen können. Hier wird eine Klarstellung vorgeschlagen, dass die Sonderregelungen für Geschosse im Dachraum ebenfalls nur für das jeweils oberste Geschoss gelten sollen.

Schließlich soll auf die vom Bundesrat seinerzeit vorgeschlagene Übergangsregelung verzichtet werden, wonach der neue Vollgeschossbegriff in einem Bundesland erst dann gelten sollte, wenn der jeweilige landesgesetzliche Vollgeschossbegriff durch das jeweilige Bundesland aufgehoben wurde, da dies den Regelungszweck der Vereinheitlichung letztlich vereiteln würde. Die Änderung wirkt jedoch nicht auf Bebauungspläne zurück, die auf Grundlage einer früheren Fassung der Baunutzungsverordnung, auch unter Berücksichtigung des vorgeschlagenen § 25h BauNVO, aufgestellt worden sind. Denn die Gemeinde musste in ihrer Abwägungsentscheidung von der zu diesem Zeitpunkt geltenden Rechtslage ausgehen, § 214 Absatz 3 Satz 1 BauGB. Würde eine nachträgliche Änderung des Vollgeschossbegriffs auch für Bestandspläne gelten, könnten im Plangebiet im Ergebnis anders dimensionierte bauliche Anlagen zulässig werden. Die Abwägungsentscheidung

würde im Nachhinein durch eine Änderung des Vollgeschossbegriffs einen grundlegend anderen Inhalt bekommen. Dies wäre mit der kommunalen Planungshoheit nicht vereinbar.

Die Gemeinde kann Altpläne aber auf die jeweils geltende Baunutzungsverordnung umstellen. Dafür steht grundsätzlich das vereinfachte Verfahren (§ 13 BauGB) zur Verfügung (vgl. Artikel 1 Nummer 20 sowie die zugehörige Begründung).

Zu Nummer 21 (§ 20a BauNVO neu)

Es wird vorgeschlagen, in § 20a BauNVO eine das Maß der baulichen Nutzung konkretisierende Festsetzungsmöglichkeit der Verkaufsfläche einzuführen. Die Festsetzungsmöglichkeit ergänzt insbesondere im Falle der Ausweisung von Sondergebieten nach § 11 Absatz 1 und 2 BauNVO für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe die bisherigen, die Art der baulichen Nutzung konkretisierenden Festsetzungsmöglichkeiten zur Verkaufsfläche.

Die Baunutzungsverordnung ordnet Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe als eigene Art der baulichen Nutzung ein, für die die Sonderregelungen nach § 11 Absatz 3 BauNVO Anwendung finden. Vor diesem Hintergrund können bei der Festsetzung eines Sondergebietes die Art der baulichen Nutzung näher eingegrenzt und in diesem Zuge auch – die Art der baulichen Nutzung betreffende und damit vorhabenbezogene – Verkaufsflächenfestsetzungen getroffen werden. Dagegen existiert für Festsetzungen der Verkaufsfläche als Regelung des Maßes der baulichen Nutzung bislang keine Rechtsgrundlage.

Für die Kommunen ist die Beschränkung der Verkaufsfläche allerdings besonders wichtig, um zentrale Versorgungsbereiche oder Einzelhandelsbereiche gegenüber übermäßigen Kaufkraftverlagerungen zu schützen.

Um diesem Wunsch aus der Praxis nachzukommen, soll mit der vorgeschlagenen Regelung des § 20a BauNVO die fehlende Rechtsgrundlage für die Festsetzung der Verkaufsfläche als Maß der baulichen Nutzung geschaffen werden, deren Ausgestaltung sich eng an den sonstigen Vorschriften zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung orientiert. Eine Verkaufsflächenzahl kann je Grundstück oder auch für mehrere oder alle Grundstücke innerhalb eines Baugebiets festgesetzt werden, damit die Gemeinde ihr jeweiliges Planungsziel unabhängig von den Größen der Grundstücke im Baugebiet im Plan abbilden kann.

Die vorgeschlagene Definition der Verkaufsfläche in Absatz 2 orientiert sich an der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, Urteil vom 27. April 1990 – 4 C 36/87 –, Rn. 28). Danach zählt zur Verkaufsfläche nur die Fläche, auf der üblicherweise die Verkäufe abgewickelt werden, also insbesondere Kassenzone, Gänge, Schaufenster und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände sowie innerhalb der Verkaufsräume befindliche und diese miteinander verbindende Treppen und Aufzüge. Gemäß Satz 3 können im Bebauungsplan nähere Bestimmungen über die Ermittlung der Verkaufsfläche getroffen werden. Beispielsweise kann dort etwa bestimmt werden, dass sonstige Flächen mit Kundenverkehr innerhalb des absperrbaren Bereichs wie beispielsweise Flächen für Kundentoiletten oder Flächen, die ausschließlich der Aufstellung von Pfandautomaten dienen, auf die Verkaufsfläche angerechnet werden sollen. Enthält der Bebauungsplan keine derartige Bestimmung, ist davon auszugehen, dass derartige Flächen nicht einzurechnen sind.

Zu Nummer 22 (§ 25h BauNVO)

Nummer 22 enthält eine Überleitungsvorschrift, wonach begonnene Planverfahren nach der bisher geltenden Fassung der Baunutzungsverordnung zu Ende geführt werden können, wenn zu dem Plan bereits die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 2 BauGB bzw. nach § 3 Absatz 1 des Planungssicherstellungsgesetzes eingeleitet wurde. Hierdurch sollen Verzögerungen weit fortgeschrittener Planungen vermieden werden.

Zu Artikel 3 (Änderung der Planzeichenverordnung)

Zu Nummer 1

Durch die Änderung soll klargestellt werden, dass die Planunterlagen auch in elektronischer Form verwendet werden können.

Zu Nummer 2

Zu Buchstabe a (Nummer 1.6)

Auf die Begründung zu Artikel 2 Nummer 2 Buchstabe d und e wird verwiesen.

Zu Buchstabe b (Nummern 2.9 und 2.10)

Aufgrund der Neueinführung der Festsetzungsmöglichkeit der zulässigen Verkaufsfläche sowie einer Verkaufsflächenzahl in § 20a BauNVO (s.o. Artikel 2 Nummer 21) als Bestimmungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen in den Nummer 2.9. und 2.10. Anlage zur Planzeichenverordnung die entsprechenden Planzeichen ergänzt werden.

Zu Buchstabe c (Nummer 7)

Nummer 7 soll an die Neufassung der Festsetzungsmöglichkeit in § 9 Absatz 1 Nummer 14 BauGB angepasst werden. Die dort eingeführte Differenzierung zwischen Schmutzwasserbeseitigung und Bewirtschaftung des Niederschlagswassers soll durch die Beschränkung des bisherigen Planzeichens für Abwasser auf Schmutzwasser und der Einführung eines neuen Planzeichens für Niederschlagswasser auf Ebene der Planzeichen umgesetzt werden.

Zu Artikel 4 (Änderung des Raumordnungsgesetzes)

Zu Nummer 1 (Inhaltsübersicht)

Es handelt sich um die Anpassung der Inhaltsübersicht infolge einer Änderung der §§ 10 und 18 ROG sowie einer Einfügung des neuen § 29 ROG.

Zu Nummer 2 (§ 2 ROG)

Zu Buchstabe a

Es handelt sich um eine redaktionelle Korrektur. Im Zuge der Novellierung des Raumordnungsgesetzes, BGBl. 2023 I Nr. 88 vom 28.3.2023, in Kraft getreten am 28.9.2023, wurde ein neuer Satz 6 eingefügt, und der vormalige Satz 6 wurde daraufhin der jetzige Satz 7. Letztgenannter Satz enthält mit dem Wort „dabei“ einen Bezug auf den vorausgehenden Satz, also nunmehr auf den im Zuge der letzten Novelle eingefügten Satz 6, und nicht mehr auf den unverändert gebliebenen Satz 5. Diese Änderung des Bezugs geschah versehentlich. Um diesen versehentlich fehlerhaften Bezug zu korrigieren, sollen nun die Sätze 6 und 7 getauscht werden bzw. der derzeitige Satz 7 wieder hinter Satz 5 eingefügt werden. Das Wort „dabei“ kann in diesem Zuge entfallen. Der jetzige Satz 6 wird damit Satz 7 neu.

Zu Buchstabe b

Der neue Satz 4 soll darauf reagieren, dass die Versorgung mit Wohnraum angesichts der sich weiter zuspitzenden Wohnraumsituationen in Deutschland zunehmend an Bedeutung gewinnt und auch ein stärkeres Engagement der Raumordnung erfordert. So fehlt es wachsenden Großstädten bzw. Verdichtungskernen an hinreichenden Entwicklungsflächen, während nicht ausgeschlossen werden kann, dass Umlandgemeinden mit geeigneten Flä-

chen diese aus ökologischen oder sozialen Gründen eventuell nicht bereitstellen. Daher löst das räumliche Auseinanderfallen von Wohnraumbedarfen einerseits und geeigneten Flächen für den Wohnungsbau andererseits insbesondere in verdichteten Stadtregionen ein überörtliches Planungsbedürfnis aus: Die gemeindlichen Planungen zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums sind überörtlich so zu koordinieren, dass der regionale Wohnraumbedarf gedeckt werden kann. Auf angespannten regionalen Wohnungsmärkten sind Flächenengpässe zentraler Orte durch Ausweitung des Flächenangebotes an raumverträglichen Standorten in der Region zu kompensieren. Grundlage einer am Wohnbedarf orientierten Raumordnung sollte der Abgleich des durch Prognosen ermittelten Wohnbedarfs der unterschiedlichen Nachfragegruppen mit den für den Wohnungsbau geeigneten Flächenpotenzialen sein. Zur Gewährleistung einer effizienten Nutzung der Wohnflächen sollen zum einen Innenentwicklungspotenziale berücksichtigt werden; eine raumverträgliche Erhöhung von Bebauungsdichten kann durch Vorgabe von Mindestdichten in Raumordnungsplänen erzielt werden. Zum anderen sollen die Flächenreserven in Bebauungs- und Flächennutzungsplänen sowie die Flächen im Außenbereich, die für eine Wohnnutzung besonders geeignet sind, in Ansatz gebracht werden. Insgesamt sollten hinreichende Flächenpotenziale gesichert werden, welche sich idealerweise insbesondere Haltepunkten des SPNV/ÖPNV und den Standorten der Grundversorgung zuordnen lassen. Dies alles setzt belastbare regionale Bedarfs- und Flächen- bzw. Standortanalysen im Rahmen von regionalen Wohnbaukonzepten für die dortige gesamte Bevölkerung voraus.

Der bisherige Satz 4 bzw. dessen inhaltliche Aussage soll aus systematischen Gründen in die neu zu fassende Nummer 7 verlagert werden. In Nummer 7 sollen die Bereiche Verteidigung, Zivilschutz und Resilienz von Raum- und Infrastrukturen durch konkretisierende Ausführungen insgesamt gestärkt werden.

Zu Buchstabe c

Bei den gesetzlichen Grundsätzen der Raumordnung soll durch eine Umstrukturierung die Lesbarkeit vereinfacht werden: Die Belange der Energien sollen in Nummer 4 und die Belange von Umwelt/Klimaschutz sollen in Nummer 6 konzentriert werden. Daher soll die Passage „insbesondere für den Ausbau der erneuerbaren Energien“ aus Nummer 6 herausgenommen und in den die Aspekte der Energien regelnden Satz 5 von Nummer 4 integriert werden. Zudem sollen Anlagen zur Herstellung oder zur Speicherung von Wasserstoff sowie Wasserstoffleitungen als wichtiger Bestandteil der Energieversorgung aufgenommen werden.

Zu Buchstabe d

Zu Doppelbuchstabe aa

Es handelt sich um eine redaktionelle Korrektur. Im Zuge der Novellierung des Raumordnungsgesetzes, BGBl. 2023 I Nr. 88 vom 28.3.2023, in Kraft getreten am 28.9.2023, wurde ein neuer Satz 4 eingefügt. Dieser soll entfallen, da er eine versehentliche Wiederholung des vorhergehenden Satzes ohne eigenen Regelungsinhalt darstellt.

Zu Doppelbuchstabe bb

Satz 10 neu ist nach Streichung von Satz 4 der vormalige Satz 11. Die dortige Streichung der Passage „für den Ausbau der erneuerbaren Energien, für eine sparsame Energienutzung sowie“ ist Teil einer Umstrukturierung, die der Erleichterung der Lesbarkeit dienen soll, vgl. die Ausführung der Begründung zu Nummer c): Die Belange der Energien sollen in Nummer 4 und die Belange von Umwelt/Klimaschutz sollen in Nummer 6 konzentriert werden. Daher soll die Passage „insbesondere für den Ausbau der erneuerbaren Energien“ aus Nummer 6 in den die Aspekte der Energien regelnden Satz 5 von Nummer 4 verlagert werden. Die Passage „für eine sparsame Energienutzung“ soll gestrichen werden, da sie in diesem Gefüge nur schwer verständlich ist und zudem eine „mehrfache Dopplung“ darstellt:

Der sparsame und schonende Umgang mit Ressourcen ist schon an zwei weiteren Stellen in Absatz 2 geregelt (Nummer 1 Satz 2; Nummer 6 Satz 2).

Zu Buchstabe e

Nummer 7 soll neu gefasst werden. Resilienz im Sinne der Regelung bedeutet die Widerstands- und Anpassungsfähigkeit von Raumstrukturen in Bezug auf Ereignisse und Entwicklungen. Damit sind resiliente Raumstrukturen ein wesentlicher Pfeiler der nachhaltigen Raumentwicklung, also der Leitvorstellung der Raumordnung gemäß § 1 Absatz 2. Denn einer nachhaltigen Raumentwicklung, also der zukunftsfähigen Gestaltung von Räumen, ist die Anpassungsfähigkeit räumlicher Strukturen immanent.

Mit der neuen Regelung, insbesondere ihren konkretisierenden Ausführungen, soll die Resilienz der Raumstrukturen und der Infrastrukturen im Hinblick auf Krisenfälle gestärkt werden. Dies umfasst auch die Belange der Gesamtverteidigung, also der Landes- und Bündnisverteidigung sowie des Zivilschutzes einschließlich aller Belange, die das strategische Ziel „Drehscheibe Deutschland“ unterstützen, und des Katastrophenschutzes. Resiliente Raumstrukturen sind im Hinblick auf vielfältige Szenarien wichtig („All-Gefahren-Ansatz“). Es geht um die Vorsorge insbesondere im Hinblick auf den Klimawandel und auf Naturereignisse, auf Pandemien, auf regionale Fehlentwicklungen aufgrund des demographischen Wandels, auf Energie- und andere Versorgungsengpässe sowie auf Sabotagehandlungen und bewaffnete Konflikte. Risikokonzepte sowie Bedrohungsszenarien müssen daher eine Grundlage für die räumliche Planung sein. Eine solche räumliche Planung wäre ein Orientierungsrahmen für alle weiteren Planungsebenen und für mit der Bewältigung von Krisen befasste Institutionen.

Da Krisen in der Regel kommunale Grenzen überschreiten werden, ist vielfach eine Abstimmung kommunaler Maßnahmen erforderlich. Hierbei wird insbesondere der Regionalplanung in Zusammenarbeit mit weiteren Institutionen eine vorsorgende koordinierende Funktion zukommen. Geeignete Koordinationsinstrumente können sowohl Raumordnungspläne als auch unterschiedliche Arten der raumordnerischen Zusammenarbeit sein; in diesem Zuge sind je nach Art der Krise auch die Stellen entsprechend der „Richtlinie für die Planung des Objektschutzes in einer außenpolitisch militärischen Krise, im Verteidigungsfall und beim inneren Notstand“ (Objektschutzrichtlinie OSR) einzubeziehen.

Räumlich-funktionale Voraussetzungen zur Bewältigung einer Klimakatastrophe sind die dezentrale Konzentration und die Freiraumsysteme. Sie stärken aber auch die Resilienz des Raumes bei militärischen Auseinandersetzungen und haben wesentliche Vorteile gegenüber deutlich vulnerableren monozentrischen und ungegliederten Raumstrukturen. Die zentralen Orte als wesentliche Umsetzungselemente der dezentralen Konzentration übernehmen in Krisenfällen wichtige Aufgaben der dezentralen Versorgung.

Die Gefährdung von Infrastrukturen, insbesondere kritischen Infrastrukturen, erfordert im Bereich der räumlichen Planung auch Überlegungen im Hinblick auf redundante Auslegungen linearer Infrastrukturen sowie auf den Verzicht einer naturschutzfachlich eventuell gebotenen Bündelung. Des Weiteren muss überlegt werden, bestimmte Infrastrukturen auch für eine Mehrfachnutzung räumlich zu sichern, um im Bedarfsfall die notwendige Flexibilität zu gewährleisten.

Konkretisierende Festlegungen in Raumordnungsplänen der Länder und Regionen können insbesondere sein:

– Festlegungen zur Erhöhung der Resilienz wie die Identifizierung und Sicherung raumbedeutsamer kritischer Infrastrukturen mit besonderer Schutzwürdigkeit, die Sicherung von Trassen und Standorten zur Erhöhung der Redundanz (z. B. Ergänzungs- und Ausweichprojekte, auch, um vulnerablen Bündelungen entgegenzuwirken) sowie die

Definition zusätzlicher Funktionen für Zentrale Orte im Rahmen des Zivil- und des Katastrophenschutzes,

– Festlegungen zur Unterstützung von Belangen der Verteidigung wie die Sicherung bestehender oder geplanter Flächen für militärische Nutzungen – stationäre und lineare Infrastrukturen – und für den Zivilschutz einschließlich Flächen für die Reaktivierung früherer Verteidigungsanlagen und einschließlich operativer Flächen, die für das Funktionieren der militärischen Infrastrukturen und für die notwendigen Bewegungen im Raum notwendig werden,

– Festlegungen zur Sicherung raumbedeutsamer ziviler Infrastrukturen von militärischem Interesse wie Verkehrswege und -anlagen, Anlagen und Leitungen der Energieversorgung und der Datenübertragung oder auch medizinische Einrichtungen, jeweils einschließlich eventuell erforderlicher räumlicher Anpassungen dieser Infrastrukturen an zukünftige militärische Belange.

Verteidigungsrelevante Infrastruktur umfasst somit die militärischen und zivilen Infrastrukturen einschließlich Einrichtungen, Systemen und Dienstleistungen, die zum Herstellen der Einsatzbereitschaft der Bundeswehr oder zur Auftragserfüllung der Bundeswehr oder verbündeter Streitkräfte von Bedeutung sein können.

Zu Nummer 3 (§ 3 ROG)

Zu Buchstabe a

Es handelt sich um eine Anpassung an die aktuelle Sach- und Rechtslage. Stellungnahmen i. S. v. § 3 Absatz 1 Nummer 4 sind Stellungnahmen von Raumordnungsbehörden in förmlichen Verfahren anderer Stellen zu konkreten raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen. Während bislang die Regelung nur auf Stellungnahmen der Landesplanungsbehörden Anwendung fand, sollen mit der Änderung zusätzlich Stellungnahmen der Bundesraumordnungsbehörden erfasst werden. Diese Änderung trägt der tatsächlichen Entwicklung Rechnung, dass Belange der Bundesraumordnung vermehrt durch raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen anderer Stellen berührt werden. Beispielsweise prüft die Bundesraumordnung regelmäßig förmliche Planänderungsverfahren der Landes- oder Regionalplanung im Hinblick darauf, ob die Festlegungen des Bundesraumordnungsplans für den länderübergreifenden Hochwasserschutz beachtet bzw. berücksichtigt wurden, und gibt entsprechende Stellungnahmen ab.

Zu Buchstabe b

Die Änderung soll erfolgen, da die bisherige Begrenzung auf die Nummern 1 bis 4 des Absatzes 1 nicht sachgerecht ist: Auch die übrigen in Absatz 1 bestimmten Begriffe sollen im Falle ihrer Verwendung in anderen Bundesgesetzen im Sinne von Absatz 1 ausgelegt werden.

Zu Nummer 4 (§ 5 ROG)

Die bisher für den Fristbeginn maßgebliche Mitteilung des rechtsverbindlichen Ziels ist mangels einer entsprechenden Kommunikation zwischen Landes- und Bundesbehörden mittlerweile in der Praxis vollständig bedeutungslos geworden. Sie soll deshalb durch den Zeitpunkt des Inkrafttretens des Ziels der Raumordnung ersetzt werden.

Zu Nummer 5 (§ 6 ROG)

Zu Buchstabe a

Mit der Änderung soll die raumplanerische Flexibilität erhöht werden: Zielabweichungen sollen nunmehr auch dann erfolgen können, wenn die „Grundzüge“ der (bisherigen) Planung berührt werden. Voraussetzung ist, dass im Zeitpunkt der Zielabweichung eine Planänderung durchgeführt wird, mit welcher das Vorhaben kompatibel wäre, für das die Zielabweichung beantragt wird. In diesem Fall sollen Antragsteller nicht auf den Abschluss des Planänderungsverfahrens warten müssen, sondern ein (vorgezogenes) Abweichungsrecht erhalten.

Der neue Satz 2 soll der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs (EuGH, Urteil vom 9. März 2023 – C 9/22, An Bord Pleanala [ECLI:EU:C:2023:176]) und des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, Urteil vom 28. September 2023 – 4 C 6/21) Rechnung tragen. Der Europäische Gerichtshof hat entschieden, dass auch solche Rechtsakte den Charakter eines Plans haben, die es erlauben, von bestimmten Teilen eines Plans abzuweichen, ohne diesen Plan selbst zu ändern. Dementsprechend ist auch die Zielabweichung nach § 6 Absatz 2 als Plan einzuordnen, und als solcher bedarf sie einer strategischen Umweltprüfung. Um diese Zielabweichung, für die der bisherige § 6 Absatz 2 keine strategische Umweltprüfung vorgibt, europarechtskonform auszulegen, hat das Bundesverwaltungsgericht Folgendes festgestellt: Habe das Vorhaben voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen, seien immer die Grundzüge der Planung berührt, so dass gemäß § 6 Absatz 2 Satz 1 eine Zielabweichung nicht statthaft sei. Dieser Auslegung, die eine Zielabweichung häufig ausschließt, soll die nunmehr geplante Änderung begegnen: Der neue § 6 Absatz 2 Satz 2 verweist auf § 8 und ermöglicht damit europarechtskonform, entsprechend § 8 Absatz 3 Satz 1 von einer eigenständigen Umweltprüfung abzusehen, wenn für das fragliche Gebiet schon in anderen Plänen eine solche Umweltprüfung durchgeführt wurde. Dies wird in den Fällen des neuen Satzes 3 regelmäßig gegeben sein, da im Zeitpunkt der Stattgabe über den Antrag auf Zielabweichung eine strategische Umweltprüfung für den Entwurf des geänderten Plans vorliegen wird. Ob das Vorhaben, für das eine Zielabweichung beantragt wird, erhebliche Umweltauswirkungen hätte, ist also dann irrelevant, wenn diese Umweltauswirkungen bereits an anderer Stelle geprüft wurden.

Zu Buchstabe b

Der bisherige Satz 4 soll entfallen, da er aufgrund Zeitablaufs bedeutungslos geworden ist.

Zu Nummer 6 (§ 7 ROG)

Zu Buchstabe a

Mit der Änderung soll zum einen der Koalitionsvertrag Zeile 689 ff. umgesetzt werden: „Das Bundesraumordnungsrecht soll mit den Ländern strategischer aufgestellt und mit überragendem öffentlichem Interesse ausgestattet werden.“ Die Änderung „unter raumplanerischen Gesichtspunkten“ soll gewährleisten, dass Festlegungen in raumordnerischen Planungsakten entsprechend der Leitvorstellung der Raumordnung allein unter den Gesichtspunkten einer fachübergreifenden nachhaltigen Raumentwicklung abzuwägen sind.

Mit der Änderung soll zum anderen der Koalitionsvertrag Zeile 4211 ff. umgesetzt bzw. der geopolitischen Entwicklung Rechnung getragen werden: „Die Belange und die Infrastrukturmaßnahmen zur Gesamtverteidigung sind als überragendes öffentliches Interesse festzuschreiben und in der Umsetzung gegenüber anderen staatlichen Aufgaben zu priorisieren.“ Die der Verteidigung und dem Zivilschutz dienenden Planungen und Maßnahmen bzw. die militärischen Infrastrukturen unterliegen in der Regel der Geheimhaltung. Daher können in den – der Veröffentlichung unterliegenden – Raumordnungsplänen keine hinreichenden Festlegungen für Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes erfolgen. Umso

wichtiger ist es, dass diesen Belangen im Zuge der Abwägung von Festlegungen für andere Nutzungen und Funktionen ein besonderes Gewicht zukommt. Damit soll verhindert werden, dass Festlegungen erfolgen, die die Durchführbarkeit der Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes erschweren oder unmöglich machen würden, z. B. die Überbauung von für die Verteidigung und den Zivilschutz erforderlichen Flächen durch nicht kompatible Nutzungen.

Zu Buchstabe b

Um die Digitalisierung von Raumordnungsplänen und ihre Interoperabilität weiter zu stärken, soll in einem neuen Absatz 9 geregelt werden, dass bei der Aufstellung und Änderung von Raumordnungsplänen der gemäß § 1 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 und § 2 des IT-Staatsvertrages beschlossene fachunabhängige und fachübergreifende IT-Interoperabilitätsstandard XPlanung genutzt wird. Mit dem Beschluss 2017/37 vom 5. Oktober 2017 hat der IT-Planungsrat die verbindliche Anwendung des Standards XPlanung beschlossen (BAnz AT 08.02.2018 B5).

Zu Nummer 7 (§ 9 ROG)

Zu Buchstabe a

Zu Doppelbuchstabe aa

Die bisherige Regelung soll geändert werden, da sie in der Umsetzung zu Irritationen führte: Es soll klargestellt werden, dass es sich hier (noch) nicht um die Unterrichtung über den Planentwurf handelt, sondern nur um die „Absicht“, den Plan aufzustellen. Zudem soll die Verpflichtung entfallen, neben den öffentlichen Stellen auch die Öffentlichkeit zu unterrichten, da ein Mehrwert der Unterrichtung für die Öffentlichkeit kaum festzustellen war. Die Änderung dient insoweit auch der Entbürokratisierung.

Zu Doppelbuchstabe bb

In § 9 Absatz 1 soll ein Satz zur Geheimhaltung von Daten, die die Verteidigung und den Zivilschutz betreffen, ergänzt werden. Gemäß § 9 Absatz 1 erhält die planaufstellende Raumordnungsbehörde von anderen öffentlichen Stellen Angaben über deren eigene Planungen und Maßnahmen im Plangebiet. Danach richtet die Raumordnungsbehörde sodann ihren ersten Planentwurf aus, bevor er in das formelle Beteiligungsverfahren gegeben wird. Nach dem neuen Satz 4 sollen für militärische Planungen oder für den Zivilschutz zuständige Stellen, die in diesem Zuge Informationen an die planaufstellende Raumordnungsbehörde geben, bestimmen können, ob ihre Angaben zu den eigenen Planungen im weiteren Planaufstellungsverfahren und bei der Bekanntgabe des finalen Plans der Geheimhaltung unterliegen.

Der neue Satz 4 ist somit komplementär zur geplanten Ergänzung von § 7 Absatz 2 Satz 1: Die planaufstellenden Behörden erhalten vom Militär alle notwendigen Daten, um abschätzen zu können, wo im Plan Flächenausweisungen für nicht kompatible Drittnutzungen unterbleiben müssen. Entgegen der allgemein geltenden Rechtslage, dass die Informationen derjenigen, die sich in das Planaufstellungsverfahren einbringen, veröffentlicht werden, wird nun geregelt, dass die Informationen betreffend Verteidigung und Zivilschutz geheim bleiben können.

Zu Buchstabe b

Mit der Änderung soll der Koalitionsvertrag Zeile 700 f. umgesetzt werden: „Mit den Ländern werden wir die Planungs- und Genehmigungsverfahren vollständig digitalisieren.“

Satz 4 soll als „Muss-Vorschrift“ regeln, dass Stellungnahmen „elektronisch in dem von der planaufstellenden Stelle vorgegebenen verkehrsüblichen Format zu übermitteln sind“. Es ist jeder Person zumutbar, ihre Stellungnahme digital abzugeben. Im Bedarfsfall kann sie sich der Hilfe eines Dritten bedienen.

Nach dem neuen Satz 5 soll die Beteiligung vorrangig unter Nutzung eines landesweit einheitlichen elektronischen Portals erfolgen. Dieses Portal soll der Effizienzsteigerung bei Beteiligungsverfahren dienen; es soll insbesondere ermöglichen:

– die elektronische Bereitstellung aller verfahrensrelevanten Unterlagen,

– die strukturierte Zuordnung von Stellungnahmen zu einzelnen Planinhalten,

– die Erkennung inhaltsgleicher oder gleichgelagerter Stellungnahmen sowie

– den zentralen Zugriff auf Stellungnahmen, Gutachten und sonstige Fachbeiträge.

Zu Nummer 8 (§ 10 ROG)

Mit der Änderung soll der Koalitionsvertrag Zeile 700 f. auch im Hinblick auf die Bekanntmachung von Raumordnungsplänen umgesetzt werden: „Mit den Ländern werden wir die Planungs- und Genehmigungsverfahren vollständig digitalisieren.“

Hierzu sieht Absatz 1 eine Veröffentlichung des Raumordnungsplans im Internet und eine Bekanntmachung der entsprechenden Internetadresse vor. Mit der öffentlichen Bekanntmachung der Internetadresse tritt der Raumordnungsplan in Kraft. Tritt der Raumordnungsplan als Gesetz oder Rechtsverordnung in Kraft, erfolgt die öffentliche Bekanntmachung durch seine Verkündung. Die analoge Einsichtnahmemöglichkeit wird abgeschafft. Für die elektronische Bereithaltung des Raumordnungsplans samt Unterlagen gelten nach wie vor die Vorschriften der Absätze 2 und 3.

Der fachunabhängige und fachübergreifende IT-Interoperabilitätsstandard XPlanung soll auch bei der Bekanntmachung von Raumordnungsplänen verwendet werden. Auf die Ausführungen zu Nummer 6 (§ 7 ROG) wird verwiesen.

Zu Nummer 9 (§ 13 ROG)

§ 13 Absatz 5 soll aktualisiert werden. Die bisherige Regelung bildet nicht die aktuellen und zukünftigen Anforderungen an nachhaltige – und damit auch resiliente – Raumstrukturen ab.

Zudem ist aufgrund diverser Änderungen der Regelung in den letzten Jahren der rechtssystematische Unterschied bzw. das Verhältnis zu den Regelungen in § 2 Absatz 2 nicht mehr erkennbar: Während § 2 Absatz 2 die Aspekte zur Anwendung der Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung nennt, welche sowohl bei raumbedeutsamen Planungen als auch bei raumbedeutsamen Vorhaben zu berücksichtigen sind, ist es Zweck des § 13 Absatz 5, die für Raumordnungspläne grundlegenden Raumstrukturen zu regeln: Es geht also nicht um detaillierte Aspekte bzw. um einzelne Raumnutzungen, sondern um übergeordnete Raumstrukturen mit ihren gleichermaßen grundlegenden wie abstrakt-generellen Eckpunkten.

Eckpunkte, die den aktuellen und absehbaren Anforderungen an gleichermaßen nachhaltige wie resiliente Raumstrukturen entsprechen, sind

– für die Siedlungsstruktur: insbesondere unterschiedliche Raumkategorien, Zentrale Orte und Achsen, Siedlungsentwicklungen sowie Flächenbedarfe und Obergrenzen für einzelne Nutzungen im Siedlungsraum;

– für die Freiraumstruktur: insbesondere großräumige Freiraumverbünde, Freiräume zum Schutz der Natur und der natürlichen Ressourcen, Freiräume für den Klimaschutz sowie die Sanierung und Entwicklung von Raumfunktionen;

– für Infrastrukturen: insbesondere Verkehrsinfrastrukturen, Versorgungsinfrastrukturen, kritische Infrastrukturen sowie Infrastrukturen, die auch der Verteidigung, dem Zivilschutz oder dem Katastrophenschutz dienen.

Unter diese Eckpunkte sind in der praktischen Ausgestaltung von Raumordnungsplänen sodann einzelne in § 2 Absatz 2 genannte Nutzungen und Funktionen zu subsumieren: So zum Beispiel die konkrete Nutzung Wohnraum oder die Begrenzung der Flächenneuinanspruchnahme unter den Eckpunkt Nummer 1.d (Flächenbedarfe und Obergrenzen für einzelne Nutzungen im Siedlungsraum), die konkrete Nutzung standortgebundene Rohstoffe unter den Eckpunkt Nummer 2.b (natürliche Ressourcen) und die konkreten Funktionen Hochwasserschutz oder Moorschutz unter den Eckpunkt Nummer 2.c (Natürlicher Klimaschutz sowie Anpassung an den Klimawandel).

Zu Nummer 10 (§ 15 ROG)

Mit der Änderung soll der Satz des Koalitionsvertrages Zeile 700 f. umgesetzt werden: „Mit den Ländern werden wir die Planungs- und Genehmigungsverfahren vollständig digitalisieren.“ Das Beteiligungsverfahren im Rahmen der Raumverträglichkeitsprüfung soll mit den Änderungen in § 15 Absatz 3 Satz 6 und 7 weiter digitalisiert werden, vgl. die entsprechende Begründung zur Änderung von § 9 Absatz 2 Satz 4 und 5 betreffend die Beteiligung im Rahmen der Aufstellung von Raumordnungsplänen.

Zu Nummer 11 (§ 17 ROG)

Zu Buchstabe a

Mit der Einfügung der Belange der Landes- und Bündnisverteidigung in den Katalog möglicher Festlegungen eines Bundesraumordnungsplans für die Ausschließliche Wirtschaftszone (AWZ) Deutschlands soll der geänderten geopolitischen Lage Rechnung getragen werden. Schon der aktuelle Raumordnungsplan für die AWZ Deutschlands enthält Festlegungen für die Verteidigung; die gesetzliche Ermächtigungsgrundlage wurde aus der Passage „unter Berücksichtigung von Sicherheitsaspekten“ des § 17 Absatz 1 Satz 2 herausgelesen. Nunmehr soll die Ermächtigungsgrundlage eindeutig gefasst werden, indem sie gleichrangig mit den schon geregelten Belangen der Wirtschaft, der Forschung und der Meeresumwelt in den Katalog von Satz 2 aufgenommen wird.

Zu Buchstabe b

Mit der Ergänzung um den Schutz vor Niedrigwasserereignissen und Dürren soll die aktuell bestehende Kompetenz des Bundes, länderübergreifende Raumordnungspläne für den Hochwasserschutz aufzustellen, erweitert werden. Denn aufgrund des fortschreitenden Klimawandels ist nicht nur mit zunehmenden Hochwasser-, sondern auch mit zunehmenden Niedrigwasser- und Dürreereignissen zu rechnen. Auch diesen soll unter raumplanerischen Gesichtspunkten zukünftig bundesweit koordiniert begegnet werden können, denn sie werden sich – genau wie Hochwasser – häufig länderübergreifend auswirken. Damit flankiert die Gesetzesänderung auch den Koalitionsvertrag, nach dem Maßnahmen im Hinblick auf Trockenheit, Wasserknappheit sowie Starkregenereignisse und Hochwasser im Rahmen der Nationalen Wasserstrategie zu priorisieren sind (Zeile 1330 ff.). Zugleich soll mit der erweiterten Kompetenz ein länderübergreifendes räumliches Management des Trinkwassers und des Grundwassers ermöglicht werden.

Mit der Ergänzung der Wörter „für die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes“ soll die Kompetenz der Bundesraumordnung geschaffen werden, für den genannten Bereich

einen länderübergreifenden Raumordnungsplan aufzustellen. Damit soll der geänderten geopolitischen Lage Rechnung getragen werden, indem eine Ländergrenzen überschreitend koordinierte und mit den Nachbarstaaten abgestimmte raumordnerische Vorsorge und Sicherung für stationäre und lineare Infrastrukturen geschaffen werden kann.

Zu Buchstabe c

Mit der Änderung soll das Instrument „Raumordnungsplan nach § 17 Absatz 3“ gefestigt werden. Ein Bundesraumordnungsplan nach § 17 Absatz 3 soll nach dem Willen des (damaligen) Gesetzgebers nicht landesweite oder regionale Raumordnungspläne nach § 13 ersetzen, die gemäß § 2 Absatz 1 der Konkretisierung gesetzlicher Grundsätze dienen. Vielmehr soll ein Raumordnungsplan nach § 17 Absatz 3 – mit einer deutlich geringeren Abwägungs- und Regelungstiefe – eine vorbereitende Serviceleistung des Bundes für die Länder und Regionen bzw. für deren o. a. Raumordnungspläne sein: Er soll die Landes- und Regionalplanungen in komplexen Handlungsfeldern vorbereitend unterstützen, bei denen es dem einzelnen Land wegen der Länder- oder gar Staatsgrenzen übergreifenden Zusammenhänge zunehmend schwerfallen wird, das Abwägungsmaterial umfassend und zutreffend aufzubereiten.

Zu Doppelbuchstabe aa

Das Auseinanderfallen der Anforderungen bei Raumordnungsplänen nach § 17 Absatz 1 und 2 gegenüber den Raumordnungsplänen nach § 17 Absatz 3 (Einvernehmen gegenüber Benehmen) rechtfertigt sich wie folgt:

– Erstens hat ein Raumordnungsplan nach § 17 Absatz 3 im Verhältnis zu den Plänen nach den Absätzen 1 und 2 nur eine eingeschränkte Rechtswirkung: Er enthält keine strikt bindenden Ziele der Raumordnung und auch keine entsprechenden Gebietsfestlegungen. Daher greift er nicht in gleicher Weise in Rechte Dritter und damit auch nicht in die Belange anderer Ministerien ein.

– Zweitens soll mit der Änderung das Ziel des Koalitionsvertrages aus Zeile 689 ff. umgesetzt werden, das Bundesraumordnungsrecht strategischer aufzustellen: Voraussetzung für die Aufstellung eines Raumordnungsplans nach § 17 Absatz 3 ist die – aus jeweils aktuellen Umständen resultierende – Erkenntnis des Bundes, dass das Bedürfnis für die Konkretisierung eines bestimmten gesetzlichen Grundsatzes der Raumordnung nach § 2 Absatz 2 besteht. Da es also um die Umsetzung eines aktuellen Bedürfnisses geht, muss unter strategischen Gesichtspunkten die Umsetzung auch ohne die langwierigen Abstimmungsverfahren möglich sein, wie sie die Alternativen (Gesetzesänderung oder Raumordnungsplan nach § 17 Absatz 2 mit strikt bindenden Zielfestlegungen) voraussetzen.

Zu Doppelbuchstabe bb

Diese Änderung soll der Rechtsklarheit und damit der Rechtsvereinfachung dienen: Bislang ist die Rechtsform des Bundesraumordnungsplans nach § 17 Absatz 3 nicht normiert. Dies bedeutet in der Folge z. B. auch, dass der Rechtsweg nicht klar ist. Hierüber wird mit der Regelung der Rechtsform der genannten Pläne als Rechtsverordnung Klarheit erzielt. Im Übrigen bedeutet die Änderung eine Angleichung an die Rechtsform der Bundesraumordnungspläne nach § 17 Absatz 1 und Absatz 2.

Zu Nummer 12 (§ 18 ROG)

Es handelt sich um Folgeänderungen zu der Änderung von § 10, mit der bestimmt wird, dass das Inkrafttreten von Raumordnungsplänen in digitaler Weise erfolgt, und zu der Änderung von § 17 Absatz 3, mit der bestimmt wird, dass Raumordnungspläne nach § 17 Absatz 3 als Rechtsverordnung aufgestellt werden. In diesem Zuge wird § 18 aus Gründen

der besseren Lesbarkeit neu gegliedert: Absatz 1 betrifft alle Raumordnungspläne des Bundes; Absatz 2 enthält Sonderregelungen für Raumordnungspläne des Bundes nach § 17 Absatz 3.

Zu Nummer 13 (§ 27 ROG)

Bei den Änderungen handelt es sich zum einen um die redaktionelle Änderung eines Formulierungsfehlers aus einer früheren Gesetzesnovelle und zum anderen um die Aktualisierung des von der Übergangsregelung erfassten Zeitraums.

Zu Nummer 14 (§ 29 ROG)

Die neue Vorschrift soll darauf reagieren, dass die Versorgung mit Wohnraum angesichts zunehmender angespannter Wohnungsmärkte in Deutschland zunehmend an Bedeutung gewinnt und auch ein stärkeres Engagement der Raumordnung erfordert. So fehlt es wachsenden Großstädten bzw. Verdichtungskernen an hinreichenden Entwicklungsflächen, während nicht ausgeschlossen werden kann, dass Umlandgemeinden mit geeigneten Flächen diese aus ökologischen oder sozialen Gründen eventuell nicht bereitstellen. Daher löst das räumliche Auseinanderfallen von Wohnraumbedarfen einerseits und geeigneten Flächen für den Wohnungsbau andererseits insbesondere in verdichteten Stadtregionen ein überörtliches Planungsbedürfnis aus: Die gemeindlichen Planungen zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums sind überörtlich so zu koordinieren, dass der regionale Wohnraumbedarf gedeckt werden kann. Auf angespannten regionalen Wohnungsmärkten sind Flächenengpässe zentraler Orte durch Ausweitung des Flächenangebotes an raumverträglichen Standorten in der Region zu kompensieren. Grundlage einer am Wohnbedarf orientierten Raumordnung sollte der Abgleich des durch Prognosen ermittelten Wohnbedarfs der unterschiedlichen Nachfragegruppen mit den für den Wohnungsbau geeigneten Flächenpotenzialen sein. Zur Gewährleistung einer effizienten Nutzung der Wohnflächen sollen zum einen Innenentwicklungspotenziale berücksichtigt werden; eine raumverträgliche Erhöhung von Bebauungsdichten kann durch Vorgabe von Mindestdichten in Raumordnungsplänen erzielt werden. Zum anderen sollen die Flächenreserven in Bebauungs- und Flächennutzungsplänen sowie die Flächen im Außenbereich, die für eine Wohnnutzung besonders geeignet sind, in Ansatz gebracht werden. Insgesamt sollten hinreichende Flächenpotenziale gesichert werden, welche sich idealerweise insbesondere Haltepunkten des SPNV/ÖPNV und den Standorten der Grundversorgung zuordnen lassen. Dies alles setzt belastbare regionale Bedarfs- und Flächen- bzw. Standortanalysen im Rahmen von regionalen Wohnbaukonzepten für die dortige gesamte Bevölkerung voraus.

Zu Artikel 5 (Änderung des Bundesverfassungsschutzgesetzes)

Um dem Bundesamt für Verfassungsschutz in Fällen des neuen § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 9 BauGB-E die Übermittlung personenbezogener Informationen an die Gemeinde zu ermöglichen, wird mit der neuen Nummer 10 ein gesonderter Übermittlungstatbestand im Bundesverfassungsschutzgesetz eingefügt.

Zu Artikel 6 (Änderung des Umweltrechts-Rechtsbehelfsgesetzes)

§ 7 Absatz 3 des Umweltrechtsbehelfsgesetzes (UmwRG) regelt eine Präklusion für Umweltverbandsklagen für Pläne, die einer Pflicht zur Durchführung einer strategischen Umweltprüfung unterliegen. Satz 2 nimmt Bebauungspläne bislang von der Präklusion aus, da diese auch einer UVP-Pflicht unterliegen können. Infolge der vorgeschlagenen klaren Differenzierung zwischen Bebauungsplänen, die lediglich einer SUP-Pflicht und solchen die auch einer UVP-Pflicht unterliegen, kann die Ausnahme gestrichen werden. Auf Verbandsklagen gegen UVP-pflichtige Bebauungspläne, die unter § 1 Satz 1 Nummer 1 UmwRG fallen, findet § 7 Absatz 3 UmwRG, der nur für Verfahren nach § 1 Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 UmwRG gilt, ohnehin keine Anwendung.

Zu Artikel 7 (Änderung des Bundes-Klimaanpassungsgesetzes)

Die vorgeschlagene Änderung des Bundes-Klimaanpassungsgesetzes soll klarstellen, dass die Berücksichtigung der Belange und des Ziels der Klimaanpassung sich im Anwendungsbereich des Raumordnungsgesetzes und des Baugesetzbuchs nach deren Vorschriften richtet. Die Bündelung sämtlicher Vorgaben in den planungsrechtlichen Regelwerken soll die Rechtslage für die Rechtsanwender übersichtlich und praxisgerecht halten und damit der Planungs- und Genehmigungsbeschleunigung dienen.

Zu Artikel 8 (Änderung der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung)

Infolge der vorgeschlagenen Aufhebung des § 2 BauNVO soll § 7 Absatz 1 Satz 1 der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung dahingehend geändert werden, dass auf die jeweils anwendbare Fassung der BauNVO verwiesen wird (s.o. Artikel 2 Nummer 3).

Zu Artikel 9 (Änderung der Verwaltungsgerichtsordnung)

§ 80c Absatz 2 VwGO ermöglicht es Gerichten, in bestimmten Eilrechtsschutzverfahren gegen Verwaltungsakte einen Mangel "außer Acht (zu) lassen, wenn offensichtlich ist, dass dieser in absehbarere Zeit behoben sein wird. Ein solcher Mangel kann (danach) insbesondere eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder ein Mangel bei der Abwägung im Rahmen der Planfeststellung oder Plangenehmigung sein." Das Gericht kann eine Frist zur Behebung des Mangels setzen. Erst wenn der Antragsgegner diese verstreichen lässt, wird die Vollziehung ausgesetzt.

Die Möglichkeit des Gerichts, in bestimmten Verfahren solche behebbaren Fehler unbeachtet zu lassen, führt dazu, dass ein vom Gericht festgestellter Verstoß sich nicht auf die Wirksamkeit und Vollziehbarkeit des Verwaltungsakts auswirkt. Der Antragsgegner wird in die Lage versetzt, den Fehler zu heilen und erhält hierfür eine verlässliche Frist. Wird der Fehler innerhalb der Frist geheilt, wird die Aussetzung der Vollziehbarkeit des heilbaren Verwaltungsaktes vermieden. Die Heilung wirkt sich auch auf die Erfolgsaussichten des Hauptsacheverfahrens aus.

Auch im Rechtsschutz gegen Bebauungspläne, die als Rechtsnormen ergehen, führen häufig kleinere, leicht behebbare Fehler zur Nichtigkeit ganzer Pläne. Die behebbaren Fehler können im ergänzenden Verfahren in vielen Fällen auch rückwirkend geheilt werden (§ 214 Absatz. 4 BauGB). In der Zwischenzeit bis zur Heilung ist der Plan jedoch rechtlich nicht existent. Damit entstehen in der Sache letztlich unnötige Verzögerungen, auch für die Vorhabenzulassung. Es können sich überdies Fragen etwa zum Umgang mit und der Bewertung von begonnenen Bauvorhaben sowie zu Folgeansprüchen stellen. Die Problematik ähnelt der Interessen- und Rechtslage in Klageverfahren gegen Verwaltungsakte.

Es wird daher vorgeschlagen, in § 47 Absatz 5a eine dem Rechtsgedanken des § 80c VwGO funktional entsprechende Regelung auch für das Normenkontrollverfahren zu ergänzen, um die Rechtssicherheit insbesondere von Bauleitplänen ganz grundsätzlich zu stärken. Die Regelung sollte einen breiten Anwendungsbereich haben und möglichst auf alle Normenkontrollverfahren Anwendung finden.

Auf eine Ergänzung des Kostenrechts wird verzichtet. Für die Kostenfolge in Erledigungsfällen hält § 161 Absatz 2 VwGO bereits eine allgemeine, verfahrensübergreifende Regelung bereit. Wird der festgestellte Mangel innerhalb der gesetzten Frist behoben, entfällt das ursprüngliche Rechtsschutzziel des Antragstellers. In dieser Konstellation liegt regelmäßig eine Erledigung der Hauptsache vor. Nach § 161 Absatz 2 VwGO entscheidet in diesem Fall das Gericht nach billigem Ermessen über die Kosten unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstandes, insbesondere danach, wie der Rechtsstreit ohne die Erledigung – also bei anhaltendem Abwägungs- oder Formmangel des Bauleitplans – voraussichtlich ausgegangen wäre. Diese Norm erfasst auch Konstellationen, in denen

während des laufenden gerichtlichen Verfahrens Mängel behoben werden und der Rechtsstreit dadurch in der Sache gegenstandslos wird.

Zu Artikel 10 (Änderung der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure)

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der Änderungen des § 3 BauGB (s.o. Artikel 1 Nummer 5).

Zu Artikel 11 (Änderung des Wasserhaushaltsgesetzes)

Es handelt sich um eine Folgeänderung infolge der Neufassung des § 4 Absatz 2 BauGB (s.o. Artikel 1 Nummer 5).

Zu Artikel 12 (Änderung des Windenergieflächenbedarfsgesetzes)

Es handelt sich um Folgeänderungen zur Verschiebung des Regelungsgehalts von § 1a Absatz 4 und § 2 Absatz 4 nach § 2a BauGB.

Zu Artikel 13 (Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes)

In § 34 Absatz 3 Nummer 1, § 47 Absatz 7 Nummer 5 sowie § 67 Absatz 1 Nummer 1 BNatSchG soll jeweils eine Klarstellung aufgenommen werden, dass Ausnahmen und Befreiungen aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses insbesondere auch zugunsten des Wohnungsbaus erteilt werden können.

Zu Artikel 14 (Änderung des Investitionsvorranggesetzes)

Es handelt sich um eine Folgeänderung zur Einführung der Mitteilungspflicht in § 28b BauGB-E, die klarstellt, dass auch diese im Anwendungsbereich des Investitionsvorranggesetzes nicht gilt.

Zu Artikel 15 (Inkrafttreten)

Artikel 10 Satz 1 regelt den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Änderungsgesetzes am Tag nach der Verkündung im Bundesgesetzblatt. Abweichend davon tritt die Änderung des Raumordnungsgesetzes in Artikel 4 gemäß Artikel 72 Absatz 3 Nummer 4 GG sechs Monate nach der Verkündung dieses Gesetzes in Kraft.