

21. Wahlperiode



Deutscher Bundestag

Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung,  
Bauwesen und Kommunen

---

**Ausschussdrucksache 21(24)150-E (neu)**

Datum: 16.09.2026

---

---

Gemeinsame Stellungnahme der kommunalen Spitzenverbände  
zur Anhörung am 23. September 2026  
zum Thema „BauGB-Novelle“

---

Dem Ausschuss ist das vorliegende Dokument in nicht barrierefreier Form zugeleitet worden.

14.9.2026

Bundesvereinigung  
der kommunalen Spitzenverbände  
Lennéstraße 11 - 10785 Berlin

## **Stellungnahme**

### **zum Entwurf eines**

### **Gesetzes zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts**

Die Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände bedankt sich für die Einladung zur öffentlichen Anhörung über den Entwurf eines Gesetzes zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts und die Möglichkeit, dazu vorab eine Stellungnahme abzugeben. Davon machen wir im Folgenden gerne Gebrauch.

#### **Allgemein**

Die Kommunen begrüßen die Novellierung des Baugesetzbuches mit den Zielen, das Bauplanungsrecht zu modernisieren und es den Kommunen zu ermöglichen, flexibel auf sich verändernde Herausforderungen zu reagieren. Eine stärkere Digitalisierung, Vereinfachungen und eine Komplexitätsreduktion der Rechtsmaterien sind sinnvolle Ansätze, um das Bauen günstiger und schneller zu machen sowie die Kommunen zu entlasten.

Insgesamt bleibt die BauGB-Novelle jedoch von kleinteiligen, schrittweisen Änderungen geprägt. Sie vereint viele Einzelregelungen, ohne einen grundlegenden strukturellen Impuls zu setzen. Ungeachtet der Anpassungen bleibt das Baugesetzbuch komplex, wenig übersichtlich und stark von Querverweisen durchzogen. Eine klarere Gliederung und bessere Verständlichkeit hätten die praktische Anwendung deutlich erleichtert und einen spürbaren Modernisierungseffekt entfalten können.

Erfreulich ist, dass der Gesetzentwurf einige Hinweise und Forderungen aus der Stellungnahme der Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände zum Referentenentwurf des vorliegenden Gesetzes übernommen hat, während weitere Änderungsbitten nicht erfüllt wurden, die wir im Folgenden nochmals vortragen werden.

Insgesamt schafft die Novelle damit punktuell Voraussetzungen für schnellere Verfahren, behebt jedoch nicht die eingeschränkte Leistungsfähigkeit vieler Kommunen. Fehlen personelle, finanzielle und organisatorische Ressourcen, werden zahlreiche neue Instrumente ihre Wirkung in der Praxis nicht entfalten.

Für eine stärkere Innenentwicklung und eine funktional gemischte Stadt hätten die im Referentenentwurf vorgesehenen, im Gesetzentwurf entfallenen bauleitplanerischen Abweichungsmöglichkeiten auch von der Sportanlagenlärmschutzverordnung und der TA Luft hilfreich sein können. Gleichzeitig haben wir bereits in unserer ersten Stellungnahme die

Bedeutung des Lärmschutzes für die Anwohnerinnen und Anwohner betont. Immissionen sind weiterhin ein sensibles Thema in der Bevölkerung und Anlass für bei den Kommunen eingehende Beschwerden. Das Augenmerk sollte entsprechend dem Vorsorgeprinzip im Umweltrecht grundsätzlich weiterhin auf lärm-vermeidender Planung und auf aktivem Schallschutz bleiben.

Positiv ist, dass Klimaanpassung erstmals ausdrücklich als gleichrangiger Abwägungsbelang verankert wird. Städte und Gemeinden sollen so widerstandsfähiger gegenüber den Folgen des Klimawandels werden. Aspekte wie Hitze, Starkregen, Wasserrückhalt und eine wassersensible Stadtentwicklung erhalten dadurch ein stärkeres rechtliches Gewicht. Durch die im Entwurf vorgesehene Erweiterung der entsprechenden Festsetzungsmöglichkeiten entstehen zusätzliche Spielräume für klimaangepassten und qualitätsvollen Städtebau, ohne starre Vorgaben zu machen. Zugleich steigen jedoch die Anforderungen an eine integrierte und vorausschauende Planung.

Der Schutz des Außenbereichs ist den Kommunen ein zentrales Anliegen. Es muss sichergestellt werden, dass bei den zahlreichen Vorhaben, die insbesondere zum Gelingen der Energiewende beitragen sollen, die Akzeptanz in der Bevölkerung vor Ort nicht unterminiert wird. Insofern begrüßen der Deutsche Landkreistag und der Deutsche Städte- und Gemeindebund, dass das sogenannte „Herausrepowern“ aus Windenergiegebieten verhindert werden soll.

Das neue Planungsinstrument für Transformationsvorhaben der erneuerbaren Energien und der Elektromobilität sowie Rechenzentren (§ 5 Abs. 5 BauGB-E) wird begrüßt. Es handelt sich um eine sinnvolle Alternative anstelle weiterer Privilegierungstatbestände, die die kommunale Planungshoheit bewahrt.

## Im Einzelnen:

### I. Änderungen im Baugesetzbuch

#### 1. Art. 1 Nr. 2 lit. c) (§ 1 Absatz 6 BauGB-E – Katalog öffentlicher Belange)

§ 1 Absatz 6 BauGB-E listet öffentliche Belange auf, die in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen sind. Der Belangekatalog sollte neu strukturiert werden. Wir regen an, die Kategorien der Belange (soziale, umweltbezogene, wirtschaftliche und sonstige Belange) innerhalb des Absatzes 6 separat zu nummerieren und der Aufzählung der jeweiligen Einzelbelange Buchstaben voranzustellen, um exakte Verweise zu ermöglichen.

Der Katalog der relevanten Belange wurde im Vergleich zum Referentenentwurf erweitert; dies wird seitens der kommunalen Spitzenverbände begrüßt.

#### 2. Art. 1 Nr. 2 und Nr. 56 (§ 1 Abs. 7a BauGB-E – Überragendes öffentliches Interesse für Wohnbebauung erschwert die Abwägung, Vorgabe einer besonderen Gewichtung ist nicht erforderlich; Beliebige Verwendung des Begriffs gefährdet die steuernde Wirkung; § 165 Abs. 3 BauGB-E – städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen)

Der hohe Bedarf an zusätzlichem, insbesondere bezahlbarem Wohnraum ist bekannt und wird anerkannt. Gleichwohl wird die im Entwurf vorgesehene Abwägungslenkung zugunsten des Wohnens kritisch gesehen. Wir haben daher bereits in unserer ersten Stellungnahme ange-regt, die Regelung wieder zu streichen, und halten daran nach erneuter Prüfung fest. Eine Verknüpfung des überragenden öffentlichen Interesses für Wohnbebauung mit angespannten Wohnungsmärkten wird zudem als nicht zielführend angesehen. Der Gesetzentwurf hat diese Anregung bedauerlicherweise nicht aufgegriffen. Durch Wegfall der im Referentenentwurf

noch vorgesehenen zusätzlichen Bezeichnung des Bebauungsplans als Plan zur Deckung dringenden Wohnbedarfs wird der Anwendungsbereich der Regelung innerhalb der § 201a-Gebiete sogar noch erweitert.

Da es bereits eine Vielzahl von Belangen „im überragenden öffentlichen Interesse“ gibt, sehen wir die Gefahr, dass der Begriff seine steuernde Wirkung verliert, wenn zu viele Belange pauschal als „überragend“ eingestuft werden. Zum einen ist unklar, wie die Abwägung und Prioritätensetzung innerhalb diverser öffentlicher Interessen erfolgen soll, zum anderen gibt es dann praktisch überall einen Sonderrang, und der eigentliche Vorrang für wirklich existenzielle Interessen verwässert sich. Abgesehen davon ist eine gesetzlich angeordnete Prioritätensetzung für den Wohnungsbau innerhalb eines Bebauungsplanverfahrens zur Förderung des Wohnungsbaus auch nicht erforderlich.

Wird der Belang Wohnen gesetzlich als vorrangig für das Bebauungsplanverfahren festgelegt, kann eine angemessene, auf die örtliche Situation abgestellte Abwägung vermutlich nicht mehr stattfinden. So besteht die Gefahr, dass Flächen, die für ein funktionierendes Stadtgefüge essenziell sind – etwa Frischluftschneisen, Grünzüge oder bioklimatisch wirksame Freiräume – verstärkt unter Bebauungsdruck geraten. Zwar könnte damit dem aktuell dringenden Bedarf an Wohnraum Rechnung getragen werden, dies jedoch potenziell auf Kosten eines leistungsfähigen und klimaangepassten Stadtgefüges. Gerade in Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt, in denen § 1 Abs. 7a BauGB zur Anwendung kommen könnte, bestehen häufig bereits eine hohe bauliche Dichte und teilweise ungünstige bioklimatische Bedingungen. Zahlreiche laufende Projekte und Förderprogramme zielen darauf ab, den Folgen des Klimawandels zu begegnen und die städtebauliche sowie freiraumplanerische Situation zu verbessern. Die Einführung des § 1 Abs. 7a BauGB birgt das Risiko, diese Zielsetzungen zu konterkarieren.

Es ist daher sicherzustellen, dass auch bei dringendem Wohnraumbedarf eine ergebnisoffene Einzelfallabwägung möglich bleibt. Die Kommunen sind sehr gut in der Lage, Abwägungsentscheidungen mit der jeweils erforderlichen Gewichtung zu treffen und so die Belange des Wohnungsbaus und auch die Umwelt- und Klimabelange angemessen zu berücksichtigen.

Aus Sicht des **Deutschen Städtetages** erscheint hingegen eine Prüfung sinnvoll, die Durchführung von städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen nach § 165 Abs. 3 BauGB, soweit sie auch der Deckung eines erhöhten Wohnbedarfs dient, mit einem überragenden öffentlichen Interesse zu versehen. Dies könnte dazu beitragen, die aufwändigen und langen Voruntersuchungen mit Abwägung der privaten, öffentlichen und sonstigen Belange gegen- und untereinander zu verkürzen, um die Flächenmobilisierung in Regie der Kommunen mit überwiegenden Anteilen für den Wohnungsbau zu ermöglichen. Da vielfach der Flaschenhals bei der Wohnungsbauentwicklung in der mangelnden Flächenverfügbarkeit besteht, könnte der Bundesgesetzgeber hier den Hebel für das überragende öffentliche Interesse ansetzen. Dies könnte den Einsatz des Instruments der Entwicklungsmaßnahme erleichtern und zu einer schnelleren Aktivierung von potenziellen Wohnbauflächen führen. Zugleich kann eine maßgebliche Kostendämpfung für Bauland erzielt werden, da diese Flächen von den Gemeinden oder ihren treuhänderisch tätigen Entwicklungsgesellschaften zum entwicklungsunbeeinflussten Anfangswert ohne spekulativen Preisaufschlag erworben werden können. Hiervon profitiert auch und maßgeblich der private Wohnungsbau, da die Gemeinden zur Kompensation der Entwicklungskosten und aufgrund der Vorgaben des Entwicklungsrechts die Flächen wieder dem Markt zuführen müssen. Vorhabenträger, die die Entwicklungsziele dann umsetzen, können die Flächen zum gutachterlich festzustellenden entwicklungsbedingten Endwert wiederum ohne jeglichen spekulativen Aufschlag erwerben.

### 3. Art. 1 Nr. 3 lit. b), Nr. 18 (§ 1a Abs. 3, § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB-E – neues Ersatzgeld, Vorrang der Realkompensation erhalten, bei städtebaulichen Verträgen entsprechende Klarstellung erforderlich)

Die Option, dass bei nicht vermeidbaren und auch nicht anderweitig ausgleichbaren, in einem Bebauungsplan vorgesehenen voraussichtlichen Eingriffen in Natur und Landschaft eine Ersatzgeldzahlung ermöglicht werden soll, sehen wir grundsätzlich positiv. Die Einführung eines Ersatzgeldes darf aber nichts an dem Grundsatz der gemeindlichen Abwägung ändern. Danach unterliegt selbst der durch Bilanzierung ermittelte Ausgleichsbedarf der Abwägung.

Es muss daher sichergestellt bleiben, dass die Ersatzgeldzahlung nur unter den nachstehenden Voraussetzungen ermöglicht wird:

- Die Entscheidungsbefugnis über das „Ob“ eines Ersatzgeldes muss in der Hand der Gemeinde liegen. Es darf kein „Wahlrecht“ für Vorhabenträger geben. Durch die Einführung des Ersatzgeldes dürfen nicht der Vorrang der Realkompensation sowie die bestehende „Kaskade“ von Vermeidung/Minderung/Kompensation in Frage gestellt werden.
- Vor diesem Hintergrund ist klarzustellen, dass es gerade in dicht bebauten und stark versiegelten (Groß-)Städten auch in Zukunft dringend erforderlich ist, als Ausgleich für die zunehmende Bebauung von Flächen auch naturschutzfachliche Ausgleichsflächen im Stadtgebiet zu entwickeln und zu sichern. Diese können z. B. zusätzlich wichtige Vernetzungsfunktionen im Stadtgebiet ausüben. Der Schaffung von funktional geeigneten Ausgleichsflächen muss daher weiterhin Vorrang gegenüber rein finanziellen Ersatzgeldzahlungen zukommen.
- Dafür ist es erforderlich, dass der Gesetzgeber die Rahmenbedingungen für gemeindliche Ökokonten stärkt, z. B. durch eine Ermöglichung einer bevorratenden Kompensation im Biotopverbund und durch Vorkaufsrechtstatbestände für Gemeinden, Flächenagenturen und Ökokontenanbieter. Ökokonten tragen nachweislich zur Verfahrensbeschleunigung bei.

Folgerichtig ist der Vorschlag, die Angabe „und die Zahlung eines Ersatzgeldes“ in § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB-E einzufügen und damit zu ermöglichen, dass städtebauliche Verträge auch die Zahlung eines Ersatzgeldes zum Gegenstand haben können. Diese Regelung erweitert somit die städtebaulichen Gestaltungsmöglichkeiten der Anwenderkommunen und ist daher zu begrüßen.

Nach wie vor halten wir hier aber eine Klarstellung für erforderlich, dass auch eine vertragliche Vereinbarung eines Ersatzgeldes nur dann in Frage kommt, wenn die Voraussetzungen des Ersatzgeldes nach § 1a Abs. 3 BauGB-E vorliegen (also nur bei (Teil-)Unmöglichkeit eines Ausgleichs, kein Wahlrecht). Daher sollte klarer formuliert werden: „...*die Durchführung eines Ausgleichs und die Zahlung eines Ersatzgeldes nach Maßgabe des § 1a Absatz 3...*“

### 4. Art. 1 Nr. 3 lit. b) (§ 1a Abs. 4 und Abs. 5 BauGB-E – Klimaschutz; Klimaanpassung; Ausgestaltung als „Ist-Regelungen“)

Wir begrüßen die klare Regelung, dass den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, Rechnung getragen werden soll. Dabei sind Klimaschutzkonzepte zu berücksichtigen. Dieser Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. In unserer Stellungnahme zum Referentenentwurf hatten wir gefordert, dass neben Klimaanpassungskonzepten auch der „natürliche Klimaschutz“ Berücksichtigung finden sollte, weil sich eine Nennung mit Blick auf die in den vergangenen Jahren eingeführte und bisher mangels Konkretheit kaum genutzte Festsetzungsmöglichkeit in § 9 Abs. 1 Nr. 15a BauGB anbieten würde. Diese Anregung ist im Gesetzentwurf aufgegriffen worden, was wir begrüßen. Wir regen ferner an, den Kommunen in Bezug auf die Bedeutung des „natürlichen Klimaschutzes“ Konkretisierungen an die Hand zu geben.

Bedauerlicherweise übernimmt der Gesetzentwurf aber die Formulierung des Referentenentwurfs, wonach den Erfordernissen des Klimaschutzes (Abs. 4) bzw. denjenigen der Klimaanpassung (Abs. 5) lediglich „Rechnung getragen werden soll“. Hier muss es u. E. heißen „ist Rechnung zu tragen“, zumal insbesondere Klimaschutz- oder auch Klimaanpassungskonzepte usw. wiederum zu berücksichtigen „sind“. Erklärungsbedürftig ist auch, weshalb der Grundsatz in Bezug auf die wassersensible Stadtentwicklung ebenfalls lediglich als „Soll“-Vorgabe ausgestaltet wurde. Unklar ist auch, weshalb Abs. 4 für den Klimaschutz von „Maßnahmen“ spricht, für die Klimaanpassung in Abs. 5 jedoch nicht. Entsprechende Angleichungen sollten daher vorgenommen und die Regelungen als „Ist-Regelungen“ formuliert werden.

Die Klarstellung in Abs. 5 am Ende, dass sich die Berücksichtigung der Belange und des Ziels der Klimaanpassung im Anwendungsbereich des Baugesetzbuchs nach dessen Vorschriften richtet, begrüßen wir.

#### **5. Art. 1 Nr. 4 (Zu § 2 Abs. 4 BauGB--E – Verpflichtende Anwendung von XPlanung; Heilungsvorschriften anpassen)**

Die verpflichtende Anwendung von XPlanung für Bauleitpläne und sonstige städtebauliche Satzungen ist vor dem Hintergrund der allgemeinen Digitalisierung folgerichtig und wird begrüßt.

Allerdings bestehen noch technische Probleme, insbesondere bei der Darstellung der Festsetzungen durch Planungsbüros. Durch die exakte Überlagerung mehrerer zeichnerischer Festsetzungen kann die Lesbarkeit der gedruckten Planurkunde nicht immer gewährleistet werden.

Zudem zeichnet sich ab, dass nicht alle Gemeinden den Standard XPlanung zum jetzigen Zeitpunkt einhalten können. Dies gilt insbesondere für kleinere Gemeinden, die hier noch nicht entsprechend weit fortgeschritten sind. So wurde in einigen Bundesländern bisher lediglich die Digitalisierung von RROP und FNP gefördert. Bei neuen Bebauungsplänen wird der Standard zwar auch zunehmend eingehalten, jedoch bedarf es einer Übergangsregelung, um die notwendige Bauleitplanung in der Zwischenzeit nicht zu verzögern.

Wir begrüßen es daher, dass in der Begründung zu Art. 1 Nr. 12 (§ 6a BauGB-E) betont wird, dass eine Veröffentlichung in einem anderen Format als XPlanung kein beachtlicher Formfehler sei. Das soll nach der dortigen Begründung auch für § 10a BauGB-E gelten. Nach wie vor für zielführender hielten wir es allerdings, Verstöße gegen § 2 Abs. 4 BauGB--E ausdrücklich als unbeachtliche Verfahrensfehler im Sinne des § 214 BauGB einzuordnen.

#### **6. Zu Art. 1 Nr. 5 (§ 2a BauGB-E – Neufassung der Vorgaben zu Umweltprüfung und Umweltbericht; Weitere Bestandsaufnahmen zu umweltrelevanten Belangen mit einbeziehen)**

Die vorgesehene Vereinfachung der Umweltprüfung durch die deutliche Trennung von SUP und UVP auf den EU-rechtlich vorgeschriebenen Umfang ist hilfreich. Eine weitergehende, materiell-rechtliche Entschlackung des Prüfumfangs ist damit jedoch nicht verbunden. Diese wäre jedoch angesichts des häufig erheblichen Umfangs von Umweltprüfung und Umweltbericht zur Beschleunigung der Bauleitplanung und Entlastung der Kommunen dringend erforderlich. Hier sollte nochmals überprüft werden, inwieweit innerhalb des geltenden europäischen Rechtsrahmens auch materiell-rechtliche Erleichterungen möglich sind. Ein wichtiger Schritt wäre zunächst, nicht „weniger Umweltrecht“, sondern die richtige Ebene für die richtige Prüfung zu definieren. Im Planverfahren wird nur geprüft, was auf dieser Ebene räumlich-strategisch sinnvoll beurteilt werden kann.

In der Gesetzesbegründung sollte zu dem Begriff „soweit“ klargestellt werden, dass sich die Pflicht zur Anwendung der Anlage 2 nur auf die für den Bau des UVP-pflichtigen Vorhabens festgesetzten Teile des jeweiligen B-Planes bezieht.

In § 2a Abs. 2 BauGB-E wird die Einbeziehung von Bestandsaufnahmen und Bewertungen bestimmter, vorliegender Pläne in die Umweltprüfung angeordnet. Unklar ist, warum hier nicht auch auf die Pläne/Konzepte nach § 1a Abs. 4 und Abs. 5 BauGB-E (Klimaschutzkonzepte, Hochwassergefahrenkarten, Hitzebelastungskarten etc.) verwiesen wird, zumal § 2a Abs. 2 Satz 1 BauGB-E anordnet, dass in der Umweltprüfung auch in Bezug auf die umweltbezogenen Belange nach § 1 Abs. 6 Satz 3 und § 1a BauGB-E die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden.

**7. Zu Art. 1 Nr. 5 und Art. 5 (§ 3 BauGB-E – Neuregelung der Öffentlichkeitsbeteiligung; Vollständige Digitalisierung wird begrüßt; Unbeachtlichkeitsregelung für unwesentliche Ausfallzeiten des Internets erforderlich; Präklusion auch in § 47 VwGO regeln)**

Der Entwurf sieht vor, die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung im Bauleitplanverfahren künftig einstufig auszugestalten. Die bisherige Verpflichtung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB bleibt den Gemeinden zwar weiterhin möglich, wird aber gemäß § 3 Abs. 3 BauGB-E fakultativ gestellt. Die in der Gesetzesbegründung konstatierte fehlende Resonanz in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit kann aus Sicht vieler Städte nicht bestätigt werden. Gerade Bürgerinitiativen und die anerkannten Naturschutzverbände nutzen diesen Verfahrensschritt, um ihre Stellungnahmen abzugeben. Aus verfahrenstechnischer Sicht helfen diese frühzeitigen Stellungnahmen, um möglichst früh zu einem satzungsreifen Bebauungsplanentwurf zu kommen. Erreichen solche Stellungnahmen die Gemeinde erst zur förmlichen Beteiligung nach dem neuen § 3 Abs. 1 BauGB-E, so ist häufig eine erneute Internetveröffentlichung nach § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich. Eine solche vorzubereiten und durchzuführen, ist zeitintensiver als eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung. Zudem bietet gerade die frühzeitige Beteiligung die Möglichkeit, neue Beteiligungsformate auszuprobieren. Da eine frühzeitige Beteiligung nach dem neuen § 3 Abs. 3 BauGB aber fakultativ auch weiterhin möglich bleibt - wie bei den Verfahren nach den §§ 13, 13a BauGB – kann diese Neuregelung aus kommunaler Sicht mitgetragen werden. Es bleibt dann zukünftig der Entscheidung vor Ort vorbehalten, ob und wann eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt wird.

Zur Vermeidung von Unsicherheiten sollte die Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB-E nicht (mehr) als „frühzeitige“ Beteiligung bezeichnet werden, da mit dieser Begrifflichkeit die bisherige „förmliche“ Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB bezeichnet wurde und eine Weiterverwendung des Begriffs zu Missverständnissen in der Praxis führen könnte.

Wir begrüßen darüber hinaus insbesondere die vollständige Digitalisierung der Öffentlichkeitsbeteiligung. Damit entstehen keine zusätzlichen Aufwände der Gemeinde für die Zurverfügungstellung „anderer leicht zu erreichender Zugangsmöglichkeiten“ zu den Unterlagen der Öffentlichkeitsbeteiligung. Hier müssen auch die Länder ihre Bekanntmachungsregelungen hin zu einer Digitalisierung öffnen. Das Ausfertigungsverfahren für Bekanntmachungen (Unterschrift Oberbürgermeister etc.) dauert oft länger als die tatsächliche Durchführung der Bekanntmachung selbst.

Die Digitalisierung der Beteiligung sollte noch mit einer Ergänzung der Unbeachtlichkeitsvorschriften in § 214 Abs. 1 Nr. 2 (weiterer Buchstabe) dahingehend ergänzt werden, dass bei den Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorübergehende, lediglich unwesentliche Ausfallzeiten des Internetzugangs unbeachtlich sind.

Die „Neueinführung“ einer Präklusionsregelung in § 3 Abs. 1 Nr. 3 BauGB-E für nicht UVP-pflichtige Bebauungspläne unterstützen wir. Sie sollte aber auch, wie die bis 2017 geltende Präklusionsregelung, in § 47 VwGO ihren Niederschlag finden.

#### **8. Zu Art. 1 Nr. 5 und 6 (§§ 4, 4a BauGB-E – Beteiligung der Behörden; neues Parallelverfahren von Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung führt nicht zu Beschleunigung und sollte daher optional erfolgen können; Erweiterung der Heilungsvorschriften bei § 4a Abs. 3 BauGB-E erforderlich)**

Die grundsätzliche Beibehaltung der zweistufigen Beteiligung im Rahmen der Beteiligungen der Behörden ist positiv. Dass auf eine frühzeitige Beteiligung auch verzichtet werden kann, wenn bereits eine anderweitige Beteiligung, z. B. bei einem Scopingtermin, stattgefunden hat, entspricht den Praxiserfordernissen. Die rein elektronische Beteiligung der Behörden zieht die Planungsrealitäten zumindest bei Großstädten nach und ist damit keine wesentliche Neuerung.

Die zwingend parallel durchzuführende Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 4a Abs. 2 BauGB-E sehen wir hingegen sehr kritisch, weil sie nicht praxisgerecht ist. Häufig wird in der Praxis die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vor der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt, um der Kommunalpolitik zum Beteiligungsbeschluss nach § 3 Abs. 2 BauGB einen möglichst satzungsreifen Bebauungsplanentwurf vorzulegen. Dieser enthält dann schon die erforderlichen Änderungen nach der Behördenbeteiligung. Bei einer parallel durchgeführten Beteiligung besteht eine weitaus höhere Gefahr, dass eine erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt werden muss, was dann zu einer Verfahrensverzögerung führt. Zwar wird ein Verstoß gegen § 4a Abs. 2 BauGB-E nicht als beachtlicher Verfahrensfehler in § 214 Abs. 1 Nr. 2 BauGB-E aufgeführt, aber ein bewusster Verstoß gegen diese Vorschrift könnte nicht gerichtsfest sein. Hier sollte keine Pflicht eingeführt werden, sondern die bisherige Wahlfreiheit der Gemeinden bestehen bleiben.

Die in § 4a Absatz 3 BauGB-E vorgesehene erneute Beteiligung nur bei offensichtlicher erstmaliger oder stärkerer Betroffenheit von Belangen geht in die richtige Richtung. Viele Gemeinden werden aber Befürchtungen haben, dass sie den Kreis der offensichtlich erstmalig oder stärker Betroffenen anders einschätzen als die Normenkontrollgerichte. Die gleichen Praxisprobleme haben sich auch bei § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB gezeigt. Hier wäre zumindest eine Wahlfreiheit der Gemeinden, auch mit einer verkürzten Internet-Veröffentlichungsfrist von zwei Wochen unter Beschränkung der Stellungnahmen auf die Änderungen und Ergänzungen, praxistauglicher. Die Fehlerfolgenregelung in § 214 Abs. 1 Nr. 2 g) BauGB-E sollte noch um § 4 Abs. 3 BauGB-E erweitert werden.

Die in § 4a Abs. 6 BauGB-E enthaltene Präklusionsvorschrift für nicht UVP-pflichtige Bebauungspläne sehen wir positiv. Das erfordert ebenfalls eine Ergänzung in § 47 VwGO.

#### **9. Zu Art. 1 Nr. 8 (§ 4b Abs. 1 BauGB-E – Einsatz von KI)**

Die neu eingefügte Möglichkeit, bei der Erstellung des Bauleitplans sowie im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung Künstliche Intelligenz einzusetzen, halten wir für grundsätzlich sinnvoll. Hierdurch kann das sich durch die vollständige Digitalisierung des Verfahrens ergebende Beschleunigungspotential besser genutzt werden. Zudem ist zukünftig mit einem Anstieg an KI-generierten Stellungnahmen bei der Öffentlichkeitsbeteiligung zu rechnen. Auch hier kann der Einsatz von KI helfen, um die Verzögerung von Verfahren möglichst zu vermeiden.

### 10. Zu Art. 1 Nr. 7 (§ 4b Abs. 3 BauGB-E – Fristen für das Bauleitplanverfahren und neue Informationspflichten der Gemeinden sind weder sachgerecht noch zielführend und sollten gestrichen werden)

Die in § 4b Abs. 3 BauGB-E vorgesehenen Sollvorschriften, ein Bauleitplanverfahren innerhalb von zwei Jahren nach Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses abzuschließen bzw. innerhalb eines Jahres nach der letzten Beteiligung zum Satzungsbeschluss zu kommen, betrachten wir als politischen Appell. Diese Regelung ist nicht geeignet, die Ursachen der auch von den Städten und Gemeinden als unbefriedigend angesehenen Laufzeiten von Planverfahren zu beseitigen. Die Städte und Gemeinden sind ohnehin bestrebt, Planverfahren immer schnellstmöglich durchzuführen. Häufig liegen die Ursachen für die Verfahrensdauern nicht bei den planenden Verwaltungen, sondern in der Verfahrensdauer für die Erstellung vielfach notwendiger Gutachten. Weiter steigende Anforderungen des Fachrechts auch an die Bauleitplanung und damit einhergehende zusätzliche Abstimmungserfordernisse, auch mit der Politik und den Vorhabenträgern, und fachspezifische Gutachten führen zu Verzögerungen.

Die Ausgestaltung des Absatzes 3 als Soll-Vorschrift berücksichtigt zwar zu Recht den Umstand, dass angesichts der Vielschichtigkeit von Planungsverfahren verpflichtende Zeitvorgaben weder sachgerecht noch zielführend sind. Die Einführung der vorgenannten Fristen erhöht dennoch den zeitlichen Druck auf die Gemeinden unabhängig von zur Verfügung stehenden Ressourcen oder der Komplexität der Planungen. Zudem soll die Gemeinde noch verpflichtet werden, im Falle der Überschreitung dieser Fristen die hierfür maßgeblichen Gründe im Internet als Information einzustellen. Die fortlaufende Informationspflicht der Gemeinden sorgt dabei für einen erhöhten Bürokratieaufwand, bei dem stets die Fristen beachtet und Informationen veröffentlicht werden müssen, wofür erneut Ressourcen aufgewendet werden müssen.

Wir fordern daher ausdrücklich, den § 4b Abs. 3 BauGB-E zu streichen.

### 11. Zu Art. 1 Nr. 10 (§ 5 BauGB-E – Bestimmungen zum Flächennutzungsplan)

Die in **Absatz 1** vorgesehene Möglichkeit der Aufstellung sachlicher oder räumlicher Teilflächennutzungspläne begrüßen wir. Dies eröffnet neue planerische Möglichkeiten für Kommunen, denen aufgrund personeller und finanzieller Engpässe keine Aufstellung von flächendeckenden Flächennutzungsplänen möglich ist.

Die Erweiterung des Darstellungskatalogs in **Absatz 2** um die genannten Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen wird begrüßt.

In **§ 5 Abs. 5 BauGB-E** will der Gesetzgeber den Flächennutzungsplan dahingehend stärken, dass die Gemeinde im FNP für bestimmte Arten von Vorhaben festlegen kann, dass ihnen die privilegierenden Wirkungen von **§ 35 Abs. 1a BauGB-E** zukommen. Auch Darstellungen zum Maß der Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche sollen möglich sein. Zu begrüßen ist auch die Klarstellung, um welche Art von Vorhaben es sich in der Regel handeln soll. Die Einführung eines solchen planerischen Instruments ist grundsätzlich zu begrüßen. Es handelt sich um eine sinnvolle Alternative zu weiteren Privilegierungstatbeständen, die die kommunale Planungshoheit bewahrt.

Zudem regen wir an, zu prüfen, ob das hier eingeführte Instrument, mit dem die Kommune in ausgewiesenen Gebieten einen Privilegierungstatbestand schaffen kann, einige der in den vergangenen Monaten und Jahren eingeführten Privilegierungstatbestände ersetzen kann. Dies würde gleichfalls zu einer Stärkung der kommunalen Planungshoheit beitragen.

## 12. Zu Art. 1 Nr. 12 und Nr. 17 (§§ 6a, 10a BauGB-E – Wirksamwerden von Bebauungs- und Flächennutzungsplänen)

Wie bereits ausgeführt (siehe zu § 2 Abs. 4 BauGB-E), sehen wir die vollständige Digitalisierung sehr positiv. Wegen der bereits oben dargelegten Bedenken ist jedoch insbesondere für das Wirksamwerden von Bebauungs- und Flächennutzungsplänen eine Übergangsregelung notwendig. Ansonsten besteht die Gefahr, dass die dringend notwendige Bauleitplanung im Übergangszeitraum verzögert wird.

## 13. Zu Art. 1 Nr. 14 (§ 9 Abs. 1 BauGB-E – Ergänzungen und Änderungen im Festsetzungskatalog; Präzisierungen erforderlich; weitere Festsetzungsmöglichkeiten notwendig)

Insgesamt sind die im Entwurf geplanten Ergänzungen und Änderungen im Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB-E sinnvoll. Aus Gründen der Übersichtlichkeit und Rechtsklarheit sowie zur Vermeidung von Überschneidungen regen wir an, den Festsetzungskatalog grundlegend neu zu strukturieren und zu straffen sowie uneindeutige Festsetzungsermächtigungen zu konkretisieren.

Der neue **§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB-E** (Flächen für die Abfallbeseitigung, Schmutzwasserbeseitigung und Bewirtschaftung von Niederschlagswasser) umfasst allgemein nur die Festsetzungsmöglichkeit von Flächen. Mit Blick auf die Erfordernisse der Klimaanpassung sollte eine Ergänzung auch um die Festsetzungsmöglichkeit von Maßnahmen erfolgen. Dies ermöglicht eine Verbindung mit einem Maßnahmenangebot im Sinne von § 178 BauGB.

Die regelhafte Hinweispflicht im Bebauungsplan zu der **Möglichkeit der Anordnung eines Pflanzgebots** nach § 178 BauGB, wie sie nun in § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB-E vorgesehen ist, ist zu streichen. Sie hat keinen Mehrwert, beträfe in der Praxis zahlreiche Festsetzungen und birgt die Gefahr, dass der Hinweis versehentlich unterlassen wird und damit ein neues Rechtsrisiko für den Bestand der Bebauungspläne entsteht.

### Weiterer Ergänzungsbedarf im Festsetzungskatalog:

- Wir regen an, § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB um eine Festsetzungsmöglichkeit für eine **Mindestanzahl an Wohnungen** zu ergänzen.
- Flächenkonkurrenzen verschärfen sich insbesondere in den „wachsenden“ Städten und in den Innenstädten zusehends. Deswegen ist es notwendig, auch bisher nicht bzw. wenig genutzte Potentiale zu aktivieren. Ein besonderes Potential stellt dabei die **Nutzung von Dachflächen in Form von Gemeinschaftsdachgärten** dar. Gerade in hoch verdichteten Bereichen mit geringen Freiflächenanteilen bieten Dachflächen eine ergänzende Möglichkeit zur Freiraumnutzung. Für die Festsetzung von Dachgärten im Sinne einer über die bloße Begrünung hinausgehenden Fläche zu Aufenthalts- und Erholungszwecken, d. h. die Nutzung betreffend, liegt keine einschlägige Ermächtigungsgrundlage vor. Eine verbindliche Sicherung von Gemeinschaftsdachgärten ist daher – abgesehen von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen – bisher nur vertraglich möglich. Die Aufnahme einer Festsetzungsmöglichkeit in den Katalog des § 9 Abs. 1 BauGB soll die mit Schwächen versehenen vertraglichen Regelungen weitgehend entbehrlich machen und ein höheres Maß an Rechtssicherheit ermöglichen. Hierfür würden sich nachfolgende Ergänzungen anbieten: in § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB: „die öffentlichen und privaten Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, **Gemeinschaftsdachgärten**, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe“; oder in § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB: „die Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche wie Kinderspielplätze, **Gemeinschaftsdachgärten**, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze und Garagen.“

- Die Festsetzungsmöglichkeit in § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB bezieht sich auf Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen getroffen werden müssen. Hier regen wir an, die Festsetzungsmöglichkeit zu erweitern und **nicht nur bei der Errichtung, sondern auch „bei Änderung oder Nutzungsänderung“** von Gebäuden oder baulichen Anlagen greifen zu lassen.
- Wir halten zudem Ergänzungen in § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB für erforderlich, die **die besonderen Festsetzungsmöglichkeiten bei sektoralen Bebauungsplänen zur Wohnraumversorgung nach § 9 Abs. 2d S. 1 Nr. 3 BauGB in den allgemeinen Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB überführen**. Insbesondere muss die bisherige Festsetzungsmöglichkeit des § 9 Abs. 2d Nr. 3 (Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Einhaltung der Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung mit Miet- und Belegungsbindung) auch weiterhin möglich sein.

#### **14. Zu Art. 1 Nr. 21 (§ 13a BauGB-E – Bebauungspläne der Innenentwicklung, Anhebung der Schwellenwerte wird grundsätzlich begrüßt)**

Wir begrüßen grundsätzlich die Erhöhung der Schwellenwerte im vereinfachten Verfahren. Die Anwendung des Verfahrens ist optional, auch Flächengrößen unterhalb der neuen Schwellenwerte bleiben nach wie vor möglich.

#### **15. Zu Art. 1 Nr. 27 bis Nr. 32 (§§ 24 bis 28b BauGB-E – Vorkaufsrechte)**

Das allgemeine Vorkaufsrecht bei sog. Schrottimmobilien wird gemäß **§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 8 BauGB-E** in Gebieten nach den §§ 30, 33 oder 34 BauGB dahingehend erweitert, dass es nicht nur bei einem Mangel der baulichen Anlage ausgeübt werden kann, sondern auch bei Vorliegen eines Mangels im Sinne des § 177 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Diese Neuregelung halten wir für besonders wichtig.

Bei Schrottimmobilien nach § 24 Abs. 1 S. 1 Nummer 8 BauGB-E kann zudem zukünftig auch für einzelne Wohnungen ein Vorkaufsrecht ausgeübt werden, wenn die Gemeinde die Ausweitung des **Vorkaufsrechts auch für Wohneigentum** zuvor in einer Satzung räumlich festgelegt hat, vgl. § 24 Abs. 2 S. 2 BauGB-E. Die Ausgestaltung als sog. „Opt-In“-Regelung (Satzungserlass) ist sinnvoll und ermöglicht es Städten und Gemeinden mit besonderen Herausforderungen in diesem Bereich, tätig zu werden. Gleichzeitig wird der Grundstücksmarkt in denjenigen Anwenderstädten und -gemeinden, die keine Satzung aufstellen, keinen zusätzlichen Erschwerissen ausgesetzt. Auch der Verwaltungsaufwand bei der Prüfung des Vorkaufsrechts wird in diesen Kommunen nicht erhöht.

Die Zielrichtung der **Neufassung des § 26 Nr. 4 BauGB-E (Wiederherstellung des Vorkaufsrechts in sozialen Erhaltungsgebieten)** begrüßen wir ebenfalls. Sie ist überfällig und wird von der Praxis seit Langem erwartet. Die konkrete Ausgestaltung der Neufassung mit der nun vorgesehenen Einschränkung ist für die Kommunen jedoch nicht akzeptabel.

Sinnvoll im Hinblick auf das Urteil des BVerwG vom 09.11.2021, Az. 4 C 1.20, und zwingend für die vom Gesetzgeber ausdrücklich gewünschte „Wiederermöglichung der früheren kommunalen Praxis“ (Referentenentwurf, S. 106) wäre eine vollständige Abschaffung des Ausnahmetatbestands des § 26 Abs. 4 BauGB für Grundstücke im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB gewesen. Der Referentenentwurf streicht den Ausnahmetatbestand des § 26 Nr. 4 BauGB für Grundstücke im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB indes nur, „soweit zukünftig nachteilige Ausstrahlungswirkungen auf die Umgebung im Sinne möglicher satzungswidriger Nutzungsabsichten zu erwarten sind“, vgl. § 26 Nr. 4 BauGB-E. Die Ausgestaltung der Neuregelung mit dem Abstellen auf zukünftige satzungswidrige Nutzungsabsichten würde zu

erheblichen Rechtsunsicherheiten bei der Käuferseite und Gemeinde führen, wie der dem o. g. Urteil des BVerwG zugrundeliegende Rechtsstreit verdeutlicht.

Für die Bewertung des Bestehens des Vorkaufsrechts in Erhaltungssatzungsgebieten muss nach der Neuregelung auf schwer nachweisbare subjektive Absichten der Käuferseite abgestellt werden. Das BVerwG hat in dem o. g. Urteil selbst auf die „Schwierigkeiten eines hinreichend verlässlichen Nachweises künftiger erhaltungswidriger Nutzungsabsichten“ (vgl. BVerwG, NVwZ 2022, 75, 78) hingewiesen. Hinzu träte eine Darlegungslast der Behörde hinsichtlich der Erwartung zukünftig nachteiliger Ausstrahlungswirkungen, der sie kaum gerecht werden kann, zumal der Entwurf keine Anhaltspunkte dafür liefert, aufgrund welcher Indizien von einer satzungswidrigen Nutzungsabsicht ausgegangen werden kann. Es bleibt zudem fraglich, ob „zukünftige nachteilige Ausstrahlungswirkungen auf die Umgebung“ (so auch die Formulierung im Koalitionsvertrag, S. 23, Ziff. 718 ff.) immer dann vorliegen, wenn satzungswidrige Nutzungsabsichten zu erwarten sind, oder ob hier eine besondere Qualität der Ausstrahlung auf die Umgebung vorausgesetzt wird, folglich der Begriff einen eigenständigen Regelungsgehalt hat.

Eine abschließende Regelung auf Gesetzesebene wäre zur Vermeidung der genannten Rechtsunsicherheiten mit absehbar erheblichen praktischen Auswirkungen für die Anwenderstädte und -gemeinden wünschenswert und erforderlich gewesen. Die praktische Handhabung des § 26 Abs. 4 BauGB-E ist durch den zweiten Halbsatz seines S. 2 erheblich erschwert, das Vorkaufsrecht gem. § 24 Abs. 1 Nr. 4 Alt. 2 BauGB droht in dieser Ausgestaltung seit dem Urteil des BVerwG – entgegen der ausdrücklichen gesetzgeberischen Intention – leerzulaufen. **Der Einschub „soweit zukünftig nachteilige Ausstrahlungswirkungen auf die Umgebung im Sinne möglicher satzungswidriger Nutzungsabsichten zu erwarten sind“ ist daher unbedingt wieder zu streichen.**

Die Neuregelung zur Abwendung des Vorkaufsrechts in **§ 27 BauGB-E** in sozialen Erhaltungssatzungsgebieten entspringt einem praktischen Bedürfnis der Anwenderstädte und -gemeinden.

Das neu vorgesehene Erwerbs- und Mitteilungsrecht bei sog. „share deals“ in den **§§ 28a und 28b BauGB-E** sehen wir grundsätzlich positiv. Dass das Erwerbsrecht eine vorhergehende Gebietsabgrenzung durch Satzung voraussetzt, halten wir entsprechend unseren Ausführungen oben zur „Opt-In-Regelung“ beim Vorkaufsrecht für Wohn Eigentum für richtig und angemessen. Wir gehen nicht davon aus, dass eine Satzungsregelung für das gesamte Gemeindegebiet erfolgen kann, diese Option könnte daher gestrichen werden. Ob das Kernproblem mit der Umgehung der Vorkaufsrechte durch die sog. „share deals“ damit in den Griff zu bekommen ist, ist allerdings zweifelhaft. Bei den problematischen Verkaufsfällen geht es weniger um die Neueinbringung von Grundstücken in eine Gesellschaft, sondern um den Verkauf von Gesellschaften oder Gesellschaftsanteilen, deren überwiegenden Vermögenswert ein oder mehrere Grundstücke darstellen. Das ist auch für die Kommunen von besonderer bodenrechtlicher Relevanz. Sie müssen in diesen Fällen bodenrechtlich handlungsfähig werden. Wir fordern daher ausdrücklich, diesen Tatbestand dem Erwerbsrecht gleichzustellen. Die Notariate, die diese Gesellschaftsverkäufe beurkunden, müssten verpflichtet werden, ein entsprechendes Negativattest bei den Gemeinden zu beantragen.

#### Vorschläge zu weiteren Ergänzungen u. a. bei den Vorkaufsrechten, die den Umgang mit Problemimmobilien erleichtern

Ergänzend sehen wir das dringende Erfordernis, weitergehende Regelungen zu den Vorkaufsrechten im Zusammenhang mit Problemimmobilien aufzunehmen, um diesem zusehends politisch, medial und in der Öffentlichkeit beklagten Zustand wirksam bodenrechtlich entgegenzutreten zu können. Wir bitten dringend darum, diese Regelungsvorschläge zu prüfen und mit den kommunalen Spitzenverbänden unter Einbeziehung der kommunalen Praxis zu erörtern:

- Vereinfachung der preislimitierten Vorkaufsrechtsausübung zugunsten der Kommune durch Verschiebung der Kostentragungspflicht bei Rücktritt nach § 28 Abs. 3 S. 4 BauGB, etwa indem die Privilegierung der Gemeinden aus § 91 Abs. 1 Nr. 2 GNotKG in diesem Fall für anwendbar erklärt würde.
- Vorkaufsrecht im Sanierungsgebiet erleichtern, indem das Vorkaufsrecht auch bei einem nach § 144 Abs. 2 BauGB nicht genehmigungsfähigen Kaufvertrag entsteht, obwohl dieser das Erfordernis eines wirksamen Kaufvertrags im Sinn von § 24 BauGB nicht erfüllt.
- Zwangsversteigerung im Sanierungsgebiet (Vollverfahren) unter einen Genehmigungsvorbehalt stellen und eine verpflichtende Preisprüfung einführen.
- Betretungsrecht der Wohnungen nach § 209 BauGB auch im Sanierungsgebiet möglich machen.
- Vereinfachung der Mängelbeschreibung bei Geboten (z. B. durch pauschale Funktions- bzw. Ausstattungslisten) und/oder der Wirtschaftlichkeitsberechnung (ggf. ebenfalls durch Pauschalierung).
- Vorkaufsrecht zum Verkehrswert/Steigpreis vor/in der Zwangsversteigerung und/oder im Insolvenzverfahren ermöglichen („unmittelbarer Zugriff durch die Kommune zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert“).

**16. Zu Art. 1 Nr. 76 (§ 34 Abs. 2 i. V. m. § 239 Abs. 2 BauGB-E – Wegfall der Nichtanwendung von § 34 Abs. 2 für Baugebiete nach § 5a BauNVO; „faktisches Dörfliches Wohngebiet“ wird abgelehnt)**

Der Ausschluss der Geltung des § 34 Absatz 2 BauGB bei den Gebieten nach § 5a BauNVO soll entfallen. Ein Übergangszeitraum bis zum 30. Juni 2027 soll eingeräumt werden, um den Gemeinden im Bedarfsfall die Möglichkeit für planerische Schritte zu geben. Dass § 6a BauNVO nun weiterhin dauerhaft von der Geltung von § 34 Abs. 2 BauGB ausgeschlossen werden soll, begrüßen wir ausdrücklich. An der Nichtanwendung von § 34 Abs. 2 BauGB für dörfliche Wohngebiete sollte ebenfalls festgehalten werden. Auch hier kann ein Wegfall zu ungewollten Verschiebungen des Zulässigkeitsmaßstabs führen.

**17. Zu Art. 1 Nr. 35 lit. a) (§ 35 Absatz 1 – Privilegierung von Batteriespeicheranlagen)**

Zu den im Dezember 2025 in Kraft getretenen Privilegierungstatbeständen für Batteriespeicher (§ 35 Abs. 1 Nr. 11 und 12 BauGB) enthält der Entwurf zwar keine Änderungsbefehle; die aktuellen Fassungen beider Regelungen lassen aber weiterhin verschiedene Auslegungsfragen offen, so bspw. den Begriff des „räumlich-funktionalen Zusammenhangs“.

Weiter weisen der **Deutsche Städte- und Gemeindebund und der Deutsche Landkreistag** darauf hin, dass nicht alle Batteriespeicher automatisch zur Netzstabilität beitragen. Nur Speicher, die gezielt zur Bereitstellung von Netzreserve, Spannungshaltung, Frequenzsteuerung oder Engpassentspannung dienen, gelten als netzdienlich. Viele Speicheranlagen, insbesondere marktgetriebene Stand-alone-Speicher, können netzneutral oder sogar netzbelastend wirken, indem sie lokale Engpässe verstärken oder zusätzliche Netzverstärkungen auslösen. Vor diesem Hintergrund scheint die Aufnahme eines Netzdienlichkeitskriteriums für die privilegierte Nutzung sinnvoll.

Wir regen außerdem an, hier nicht von der „Nutzung erneuerbarer Energien“ zu sprechen, sondern vielmehr von der „Erzeugung“ (so auch die Gesetzesbegründung).

**18. Zu Art. 1 Nr. 35 lit. d) eee) (§ 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 7 BauGB-E – Privilegierung von Feuer- und Rettungswachen)**

Die Einführung einer Privilegierung von Feuer- und Rettungswachen im Außenbereich nach § 35 Absatz 4 Nr. 7 BauGB-E wird begrüßt. Da aufgrund geänderter fachgesetzlicher Vorgaben

und der vielerorts entstehenden interkommunalen Zusammenarbeit vielfach Neubauten von Feuer- und Rettungswachen im Außenbereich notwendig sind, ist eine solche Regelung dringend erforderlich.

Wir begrüßen insbesondere den aktuellen Wortlaut der Regelungen im Gesetzentwurf, mit dem ein Formulierungsvorschlag aus unserer Stellungnahme zum Referentenentwurf aufgenommen wurde.

#### **19. Zu Art. 1 Nr. 39 (§ 58a BauGB-E – Sozialer Flächenbeitrag in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt)**

Die vorgesehene Einführung eines sozialen Flächenbeitrags im Umlegungsverfahren in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt würde im rein amtlich gesetzlichen Umlegungsverfahren erstmals die soziale Infrastruktur als Umlegungsgegenstand (zuzuteilende Fläche für den sozialen Wohnungsbau anstelle des bisher monetär zufließenden Umlegungsvorteils) berücksichtigen, was bisher nicht möglich war. Dies ist ausdrücklich zu begrüßen, da die Umlegung so durch ein gemeinwohlorientiertes Instrument ergänzt wird.

#### **20. Zu Art. 1 Nr. 47 (§ 135a Abs. 3 BauGB-E – Kostenerstattung; Neue Regelfrist von 5 Jahren wird abgelehnt)**

Der neue Absatz 3 legt jetzt einen Regelzeitraum von 5 Jahren für die Kostenerstattung von „Pflegetmaßnahmen“ fest. Wir gehen davon aus, dass es sich dabei um die auch bisher schon erstattungsfähigen Kosten der „Fertigstellungs- und Entwicklungspflege“ handelt. In der Praxis werden bislang längere Zeiträume verankert, was auch durch entsprechende Rechtsprechung, oft mit Zeiträumen von bis zu 25 Jahren, gedeckt ist. Wenn davon abweichend im Gesetz jetzt nur noch 5 Jahre regelhaft benannt werden, wird es im Rahmen von Vertragsverhandlungen kaum möglich sein, die weitergehenden Zeiträume als Vertragsgegenstand durchzusetzen. Damit werden die Kommunen den sich daraus ergebenden Kostenaufwand selbst tragen müssen, was in Anbetracht der ohnehin höchst defizitären Haushaltslagen eine weitere Belastung darstellt und nicht leistbar ist. Darüber hinaus vermögen wir aktuell auch keine Notwendigkeit zur Einführung der 5-Jahres-Frist zu erkennen. Diese ist daher wieder zu streichen. Nähere zeitliche Vorgaben im Kontext der Eingriffsregelung sollten sich ggf. an § 15 Abs. 4 Bundesnaturschutzgesetz orientieren. Danach sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen „in dem jeweils erforderlichen Zeitraum“ zu unterhalten und rechtlich zu sichern. Hierbei ist zu beachten, dass die Instrumente zur Umsetzung des Ausgleichs, d. h. Festsetzung, Vertrag, Maßnahmen zum Ausgleich, grundsätzlich alternativ und gleichberechtigt zueinanderstehen („oder“, „anstelle“) und die Festsetzungen in Bebauungsplänen (vgl. hier die Festsetzung von Maßnahmen zum Ausgleich nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) grundsätzlich nicht befristet sind.

#### **21. Zu Art. 1 Nr. 48 (§ 135d BauGB-E – Einführung eines Ersatzgelds für den Ausgleich nach der Eingriffsregelung nur nachrangig zur Realkompensation; Zeitliche Vorgabe zur Verwendung muss erweitert werden)**

Die Einführung einer „Ersatzgeldsatzung“ in Anlehnung an die Regelung zur Kostenerstattung ist sinnvoll und konkretisiert die neu eingeführte Möglichkeit zur Erhebung eines Ersatzgeldes nach § 1a Abs. 3 BauGB-E. Wichtig ist aber, dass es beim „Ob“ eines Ersatzgeldes bei den dort genannten Voraussetzungen bleibt. Insoweit verweisen wir auf unsere Ausführungen zu § 1a Abs. 3 BauGB-E und die von uns noch als erforderlich angesehenen Klarstellungen.

Zu begrüßen ist, dass der vorgesehene Zeitraum zur Verausgabung der Mittel im Vergleich zum Referentenentwurf auf jetzt fünf Jahre verlängert wurde. In unserer ersten Stellungnahme hatten wir uns für eine entsprechende Anpassung ausgesprochen, weil für die Frage, ob noch ein Ursächlichkeitszusammenhang bei Folgekostenverträgen besteht, Zeiträume von ca. 5 Jahren noch als Indiz für das Bestehen eines entsprechenden Zusammenhangs wirken.

Zudem muss die Kommune die Entscheidungsmöglichkeit behalten, ob sie auch nach Ablauf der 5-Jahres-Frist die Mittel selbst verausgaben will. Eine „automatische“ Weiterleitung der Mittel an das Land sollte daher nicht erfolgen. § 135 Abs. 6 Satz 2 BauGB-E (Zufluss nicht verausgabter Mittel an das Land) sollte daher nach Entscheidung der Kommune als Optionsmöglichkeit formuliert werden.

Wir regen zudem an, dass das Ersatzgeld durch die Gemeinden auch für die „dauerhafte“ Pflege angelegter Strukturen verwendet werden kann, zu der sonst der Eingriffsverursacher verpflichtet würde.

## **22. Zu Art. 1 Nr. 49 (§ 135e BauGB-E – Wiederherstellungssatzung; die Einführung ist hilfreich, die Satzungsermächtigung sollte auch außerhalb städtischer Ökosystemgebiete und für alle Städte und Gemeinden zur Verfügung stehen)**

Die Option einer Wiederherstellungssatzung ergänzt als wichtiges Instrument die Festsetzung von grünflächenbezogenen Vorgaben und ermöglicht den Kommunen eine flächendeckende Regelung zur Erreichung der Ziele des Art. 8 EU-WVO. Aber auch für Kommunen, die nicht in den Anwendungsbereich von Art. 8 der EU-WVO fallen, ist die Satzungsbefugnis ein hilfreiches Instrument zur Gestaltung und Verbesserung des innerstädtischen Grüns und zur Stärkung der Klimaanpassung. Das gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass es kaum bauordnungsrechtliche Satzungsermächtigungen gibt, mit denen nicht nur die Begrünung baulicher Anlagen, sondern auch die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen geregelt werden kann. Die neue Satzungsermächtigung im BauGB sollte daher für alle Städte und Gemeinden und auch außerhalb städtischer Ökosystemgebiete zur Verfügung stehen. Hilfreich wäre zudem die Erarbeitung einer Mustersatzung.

Die „Härtefallklausel“ in § 135e Abs. 4 BauGB-E wurde neu formuliert: Eine Befreiung von den Vorgaben der Satzung bei „wirtschaftlicher Unzumutbarkeit“ ist entfallen. Stattdessen soll jetzt eine Befreiung in den Fällen erfolgen können, in denen Beschränkungen des Eigentums aufgrund der Satzungsregelungen im Einzelfall zu unzumutbaren Belastungen führen. Wir sehen hier allerdings im Ergebnis für die Verwaltungspraxis keine Verbesserung. Wann eine „unzumutbare Belastung“ vorliegt, wird beispielsweise in einem Baugenehmigungsverfahren kaum zu definieren und zu überprüfen sein. Wir fordern daher, die Regelung zu streichen.

## **23. Zu § 135f BauGB-E (Wegfall des zunächst vorgesehenen Wiederherstellungsbeitrags)**

Der im Referentenentwurf vorgesehene und inzwischen weggefallene Wiederherstellungsbeitrag wurde kontrovers diskutiert. Umso wichtiger ist es, bestehende Finanzierungsinstrumente des Bundes für das Stadtgrün zu stärken. Die Finanzierung des Stadtgrüns ist seit Jahren ein Thema in den Kommunen und angesichts der Rekorddefizite der kommunalen Haushalte zunehmend schwierig und mancherorts kaum noch umsetzbar. Gleichzeitig haben die Hitzewellen in diesem Sommer die Dringlichkeit von Investitionen in das Stadtgrün nochmals verdeutlicht. Mit Blick auf die Umsetzung des Artikels 8 WVO begrüßen wir ausdrücklich, dass auf bestehende und bewährte Förderprogramme gesetzt werden soll, anstatt aufwändige neue Förderkulissen aufzubauen. Eine zusätzliche finanzielle Stärkung der genannten Programme ist im Entwurf des nationalen Wiederherstellungsplans zwar teilweise angestrebt, jedoch bisher nicht gesichert. Um der Bedeutung des Stadtgrüns für lebenswerte Städte, insbesondere auch für Klimaanpassung und Gesundheit, Rechnung zu tragen, muss die Finanzierung der Programme mittel- und langfristig deutlich angehoben werden. Dies gilt insbesondere in Anbetracht der geschätzten Finanzierungslücke für die Umsetzung des Artikels 8 von zusätzlich rund 2,15 Milliarden Euro jährlich als bestmöglicher Schätzung für den Zeitraum bis 2032. Neben dem KfW-444-Programm muss insbesondere das Bundesprogramm „Anpassung urbaner und ländlicher Räume an den Klimawandel“ deutlich aufgestockt werden. Im Rahmen des diesjährigen Aufrufs mit einem Volumen von 80 Millionen wurden 326 Projektvorschläge mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 928 Millionen Euro eingereicht. Die eingereichten

Projekte übersteigen die verfügbaren Mittel um mehr als das Elffache. Dies verdeutlicht, dass in den Kommunen zahlreiche Planungen bestehen, die zeitnah umgesetzt werden könnten.

#### **24. Zu Art. 1 Nr. 58 (§ 172 BauGB-E – Die Änderungen im Sozialen Erhaltungsrecht werden begrüßt)**

Die vorgesehenen umfangreichen Änderungen im sozialen Erhaltungsrecht begrüßen wir. In der überwiegenden Anzahl dienen diese der Klarstellung und Vereinfachung zur Umsetzung des sozialen Erhaltungsrechts in der kommunalen Praxis. Die Spannungsfelder zwischen den Zielen des sozialen Erhaltungsrechts, dem Klimaschutz und den selbstnutzenden Wohneigentümern werden aufgegriffen und ermöglichen örtlich passende Lösungen. Die vorgesehenen Regelungen, die die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen betreffen, sind hilfreich, sie entfalten jedoch nur Wirkung bei Erlass einer entsprechenden Landesverordnung.

Die neuen Regelungen in **§ 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1a bis 1c BauGB-E** sehen wir ebenfalls positiv. **Nr. 1a** entspricht bereits in einigen Fällen der bisherigen Genehmigungspraxis. Unabhängig von der Ausgestaltung der Mindestanforderungen im Gebäudeenergiegesetz wird so eine sozialverträgliche Umsetzung energetischer Maßnahmen in sozialen Erhaltungsgebieten ermöglicht, ohne die erforderliche Ertüchtigung des Gebäudebestandes zu blockieren. **Nr. 1b** ermöglicht es den Kommunen, auch höherwertige energetische Maßnahmen zuzulassen und mittels einer Absicherung, z. B. im Rahmen öffentlich-rechtlicher Verträge, negative Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung abzuwenden. **Nr. 1c** eröffnet für die Kommunen Spielräume im Umgang mit selbstnutzenden Eigentümern. Als wesentlich und unabdingbar sieht die Praxis das Festhalten am Ausnahmetatbestand für die Teilung oder Zusammenlegung von Wohnungen an, da dies direkte Auswirkungen auf den Wohnungsbestand, die Quantität und damit die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung hat. Die Konkretisierung des selbstnutzenden Eigentümers über den Erstwohnsitz wird befürwortet und dient der Klarstellung.

Die Verpflichtung zur Selbstnutzung für die Dauer der Geltung der Sozialen Erhaltungssatzung wird als wesentlicher Bestandteil gewertet, da somit mögliche Schlupflöcher im Erhaltungsrecht für Umgehungen geschlossen werden. Dies dient einer langfristigen Sicherung im Sinne des Erhalts der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, auch im Falle einer Neuvermietung. Die Weitergabe der Pflichten ist erforderlich.

Dass Nr. 1c im Vergleich zum Referentenentwurf nicht nur Veräußerungen, sondern alle Formen des Eigentumsübergangs einbezieht, begrüßen wir ausdrücklich. Damit ist eine Anregung der kommunalen Spitzenverbände aufgegriffen worden.

Auch die Neufassung der **Sätze 4 und 5 von § 172 Abs. 4 BauGB** wird von uns begrüßt. Hierdurch kann der missbräuchlichen baulichen Aufwertung von Wohnungen wirksam entgegengewirkt werden.

#### **25. Zu Art. 1 Nr. 66 und Nr. 67 (§§ 192, 193, 195, 197, 198 BauGB-E – Ersetzung der Begriffe „Grundstückswert“ und „Grundstücksmarkt“ durch „Immobilienwert“ und „Immobilienmarkt“; Übersendungspflicht von „Share-Deal“-Verträgen an die Gutachterausschüsse einführen; Streichung des Nichtbestehens der Auskunftspflicht in § 197 Abs. 2 Satz 2 BauGB)**

Auch im Gesetzentwurf nicht aufgegriffen wurde bislang unsere Anregung, den im Zusammenhang mit der Wertermittlung verwendeten Begriff „Grundstück“ zu aktualisieren. Rechtlich gesehen gehören zum Grundstück zwar „die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude“, allerdings zeigt die Praxis, dass unter dem Begriff „Grundstück“ vielfach nur der Grund und Boden verstanden wird. Das Land Hessen beispielsweise hat diesem abweichenden Verständnis des Begriffs „Grundstück“ bereits vor 15 Jahren dahingehend Rechnung getragen, dass die Gutachterausschüsse dort als Gutachterausschüsse für Immobilienwerte bezeichnet werden und Immobilienmarktberichte erstellt werden.

Unseres Erachtens sollten daher zumindest im Ersten Teil des Dritten Kapitels Begriffe wie „Grundstückswert“ durch „Immobilienwert“ bzw. „Grundstücksmarkt“ durch „Immobilienmarkt“ ersetzt werden. Dies würde eindeutig klarstellen, dass sich die Aufgaben und Daten der Gutachterausschüsse auf die jeweilige Immobilie insgesamt (inkl. aufstehender Gebäude) beziehen. Wir regen daher an, diese Gesetzesänderung dazu zu nutzen, in den §§ 192, 197 und 198 anstatt „Grundstück“ den Begriff „Immobilien“ zu verwenden.

Zudem kommt nach der Neuordnung in § 193 BauGB-E (Aufgaben des Gutachterausschusses) der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten und damit auch der Mitteilung an die Finanzbehörden eine größere Bedeutung zu. Dies impliziert, dass die Finanzbehörden ein starkes Interesse an den durch die Gutachterausschüsse ermittelten Daten haben. Eine Unterstützung der Gutachterausschüsse durch die Finanzbehörden, insbesondere bei der Erhebung von Daten u. a. für die Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten, wird zwar in § 197 Abs. 2 BauGB eröffnet, allerdings schränkt der letzte Satz des gleichen Absatzes diese Auskunftspflicht sofort wieder ein. Diese Einschränkung läuft dem Grundsatz der Grundstücksmarkttransparenz zuwider. Auch im Zuge der fortschreitenden Digitalisierung der Datenerfassung auch bei den Finanzämtern dürfte die Datenweitergabe an die Gutachterausschüsse keinen unverhältnismäßigen Aufwand mehr darstellen.

Für die Erstellung von Verkehrswertgutachten im Zusammenhang mit Vorkaufsrechten, aber auch für alle anderen Wertermittlungen im Rahmen von „**Share Deals**“ ist es notwendig, dass entsprechende sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten vorliegen. Derzeit ist die Ableitung der Daten für diesen Teilmarkt für die Gutachterausschüsse nicht möglich, da § 195 BauGB, der die Übersendung der Kaufverträge an den Gutachterausschuss zur Führung der Kaufpreissammlung regelt, diese Verträge nicht umfasst. Um eine vollständige Transparenz des deutschen Immobilienmarktes zu erzielen, ist es erforderlich, dass die Gutachterausschüsse diese Kaufverträge ebenfalls erhalten. Wir fordern daher eine entsprechende Erweiterung des § 195 Abs. 1 BauGB um „Share-Deals“-Verträge, beispielsweise durch Anfügen des nachstehenden Satzes: *„Den in Satz 1 genannten Verträgen sind die Rechtsvorgänge nach § 1 Absatz 3 und 3a des Grunderwerbsteuergesetzes gleichzusetzen.“*

#### **26. Zu Art. 1 Nr. 76 (§ 234 Abs. 2 BauGB-E – Neuordnung der Übergangsregelungen sinnvoll, weitreichende Privilegierung von Telekommunikationsanlagen wird abgelehnt)**

Die Neuordnung der teilweise schon sehr alten und unübersichtlichen Überleitungsregelungen ist sinnvoll. Die Privilegierung von Telekommunikationsanlagen über § 14 Abs. 1a BauNVO auch im Anwendungsbereich des § 34 BauGB und in alten Bebauungsplänen in § 234 BauGB-E lehnen wir ab. Diese „Nebenanlagen“ haben in der Praxis vielfach „Garagengröße“ erreicht und haben damit keine untergeordnete städtebauliche Bedeutung, wovon die Gesetzesbegründung offenbar ausgeht. Ob hier das Gebot der Rücksichtnahme als Korrektiv ausreicht, ist zweifelhaft und wird in der Praxis zu Diskussionen führen, was die Verfahren verlängert. Bei Beibehaltung der Privilegierung müssen auf jeden Fall vertragliche Maximalgrößen festgelegt werden. Der Versuch einer Steuerung dieser Anlagen mittels Bauleitplanung ist sehr ressourcenintensiv und rechtlich außerordentlich anspruchsvoll, da dem Ausbau der Telekommunikation der Status eines überragenden öffentlichen Interesses zukommt.

#### **27. Zu Art. 1 Nr. 76 (§ 238 Abs. 4 BauGB-E – Bestandsschutz für zwischen Kommune und Eigentümer ausgehandelte Verträge)**

Eine Regelung, dass bereits geschlossene Vereinbarungen, z. B. über öffentlich-rechtliche Verträge, weiterhin Bestand haben, wird als zwingend notwendig erachtet. In der Formulierung des Referentenentwurfs wurden jedoch nicht alle Fallkonstellationen erfasst, wie beispielsweise Vereinbarungen zu Rückbau/Abriss, Neubauvorhaben von Wohngebäuden. Wir

begrüßen es daher, dass im Gesetzentwurf der Bezug zu § 172 Absatz 4 Satz 3 gestrichen und die Regelung entsprechend unserem Vorschlag formuliert wurde.

## **28. Zu Art. 1 Nr. 76 (§ 236 Abs. 3 BauGB-E) und Nr. 85 (§ 249 Abs. 3 BauGB-E)**

Der **Deutsche Landkreistag** sowie der **Deutsche Städte- und Gemeindebund** begrüßen es ausdrücklich, dass mit den Neuregelungen in §§ 236 Abs. 3, 249 Abs. 3 BauGB-E der Praxis des sog. „Herausrepowerns“ ein Ende gesetzt wird. Mit dem Begriff des „Herausrepowerns“ ist der Ersatz einer innerhalb eines Windenergiegebiets stehenden Altanlage durch eine neue Anlage außerhalb dieses Gebiets im Wege des sog. Repowerings gemeint. Die planerisch festgelegten Grenzen eines Windenergiegebiets werden auf diese Weise mithin faktisch verschoben.

Eine statistische Auswertung von GIS-Daten zu Windenergiegebieten und Genehmigungsunterlagen zeigt, dass bis April dieses Jahres 361 Repowering-Anlagen außerhalb von Windenergiegebieten errichtet wurden. 107 dieser Anlagen befinden sich im 2H-Abstand zu Windenergiegebieten, sind also mutmaßlich Fälle des „Herausrepowerns“. Bei Ansetzen eines 5H-Abstands würde sich die Fallzahl nochmals vergrößern. Darüber hinaus – so wird uns aus unserer Mitgliedschaft berichtet – liegen zahlreiche Anträge von Projektierern und Investoren vor, die sich auf die genannten Bestimmungen stützen. Es handelt sich also nicht länger um ein theoretisches, sondern um ein handfestes praktisches Problem.

Für die Akzeptanz der Windenergie in der Bevölkerung ist es dagegen wichtig, dass nicht der Eindruck eines ungesteuerten Ausbaus von Windenergieanlagen entsteht, insbesondere da seitens der regionalen und kommunalen Planungsbehörden erhebliche Anstrengungen unternommen wurden, geeignete Flächen auszuweisen und für die Windenergie zu sichern. Mit der Ausweisung von Windenergiegebieten ist sichergestellt, dass erhebliche, aber noch vertretbar große Teile der Fläche für den Ausbau von Windkraft zur Verfügung stehen. Außerhalb dieser Gebiete darf es dann aber auch keinen weiteren Ausbau mehr geben, es sei denn, der jeweilige Planungsträger hat dafür die notwendigen planerischen Grundlagen geschaffen.

Das wird mit den Neuregelungen sichergestellt. Die beiden Verbände begrüßen in diesem Zusammenhang auch, dass beim Repowering außerhalb von Windenergiegebieten, das nach wie vor möglich bleibt, die 2H-Regelung Anwendung finden soll, und dass der statische Verweis auf das BImSchG entfallen ist. Damit steht künftig außer Zweifel, dass planungsrechtlich im Wege des Repowerings eine alte nur durch eine neue Anlage ersetzt werden kann, die Anlagenzahl sich also nicht erhöht.

Nach § 236 Abs. 7 BauGB-E gilt das bisherige Recht weiter, wenn der vollständige Genehmigungsantrag bis zum Tag vor Inkrafttreten der Novelle eingegangen ist. Diese Übergangsbestimmung könnte zur Folge haben, dass in den nächsten Wochen noch eine Vielzahl entsprechender Anträge gestellt wird.

In diesem Zusammenhang weisen der Deutsche Landkreistag sowie der Deutsche Städte- und Gemeindebund ferner darauf hin, dass der § 249 Absatz 7 BauGB eine Drohkulisse darstellt, die nicht zur Anwendung kommen darf. Es wäre katastrophal, wenn die Lenkungswirkung aller Planungen entfiel, weil gesetzliche Flächenziele für die Windenergie nicht erreicht würden. Daher fordern wir die Streichung des § 249 Absatz 7 BauGB.

Außerdem bedarf noch ein weiteres Problem dringend einer Lösung. Eine räumliche Steuerung des Ausbaus von Windkraftanlagen kann derzeit nicht erfolgen, wenn die planerische Festsetzung von Windenergiegebieten durch gerichtliche Aufhebung weggefallen ist. Bis zum Inkrafttreten eines neuen Plans entfällt die Rechtswirkung des § 249 Abs. 2 BauGB. Zugleich kommt eine auf § 12 ROG gestützte Veränderungssperre nicht in Betracht. Wir schlagen daher vor, § 249 Abs. 2 BauGB um folgenden Satz zu ergänzen:

*„Die Rechtsfolge nach Satz 1 tritt bereits ein, wenn sich ein Plan zur Ausweisung von Windenergiegebieten in Aufstellung befindet.“*

Ferner sollte § 12 ROG wie folgt ergänzt werden:

*"Die zuständige Raumordnungsbehörde kann eine Untersagung gemäß § 12 ROG aussprechen, wenn ein Antrag zur Errichtung von Windenergieanlagen auf Flächen gestellt wurde, die außerhalb von Vorranggebieten Windenergienutzung in einem veröffentlichten Entwurf eines Raumordnungsplans liegen, mit dem ein Teilflächenziel gemäß WindBG erreicht werden soll."*

## **29. Zu Art. 1 Nr. 82 (§ 246d – Biogasanlage)**

Aus Sicht der kommunalen Spitzenverbände ist vorab anzumerken, dass Biogasanlagen regelmäßig mit einem erheblichen baulichen Flächenbedarf verbunden sind und großtechnische Anlagen darstellen. Vor diesem Hintergrund wäre es problematisch, wenn deren Zulässigkeit künftig ohne eine standortbezogene planerische Abwägung eröffnet würde. Hinzu kommt, dass mit Blick auf etwaige Neuregelungen immer beachtet werden muss, dass eine Verzahnung mit der kommunalen Wärmeplanung erfolgt. Kommunen erstellen derzeit auf Grundlage des Wärmeplanungsgesetzes bis Ende 2026 beziehungsweise bis Ende 2028 Wärmepläne. Diese Wärmepläne identifizieren lokale Potenziale einschließlich Biogas, legen Standorte für Wärmenetze fest und weisen Eignungsgebiete aus. Damit erfüllen die Kommunen eine zentrale Aufgabe, die im Kernbereich der kommunalen Daseinsvorsorge liegt.

### **Streichung der Befristung (§ 246d Absatz 2 bis 4 BauGB)**

Die Befristung der Sonderregelungen auf nunmehr Ende 2032 ist zwar eine grundsätzlich sinnvolle zeitliche Erweiterung. Gleichwohl erzeugt die Regelung immer noch einen unnötigen Entscheidungsdruck ohne energiewirtschaftliche Notwendigkeit. Investitionen in Biogas-Infrastruktur rechnen sich über einen Zeitraum von 15 bis 20 Jahren. Eine Befristung auf wenige Jahre verhindert eine langfristige Planung. Die ersatzlose Streichung der Befristungen würde zudem Bearbeitungsspitzen in den Genehmigungsbehörden vor dem Stichtag vermeiden.

### **Streichung des Quasi-Änderungsverbots (§ 246d Absatz 5 Satz 2 BauGB)**

Das faktische Änderungsverbot in der aktuellen Gesetzesfassung ist zu eng gefasst. Bauliche Änderungen oder Erweiterungen von Anlagen dürfen nur erfolgen, wenn dies zur Erfüllung gesetzlicher Anforderungen notwendig ist. Das kann technische Innovationen behindern. Beispiele sind die Integration von Wärmepumpen, die Nachrüstung von Gasspeichern oder neue Aufbereitungstechnologien. Vor diesem Hintergrund sich ändernder wirtschaftlicher Rahmenbedingungen und technischer Entwicklungen ist dies ungünstig. Änderungen sollten - bis zur Grundfläche der Ursprungsanlage - zulässig sein. Auch Höhenanpassungen sollten für technische Ertüchtigung möglich bleiben.

## II. Änderung der Baunutzungsverordnung

### 1. Zu Art. 2 Nr. 5 bis 13 (§§ 4a, 5, 6, 6a, 7, 8 und 9 BauNVO – neue Nutzungskategorie Musikclubs wird positiv gesehen, im Detail gibt es noch Klarstellungsbedarf)

Zur Einführung einer Nutzungskategorie „Musikclubs“ bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Dennoch sind weitere Klarstellungen erforderlich: So geht auch aus der Begründung nicht hervor, ob derartige Nutzungen jeglicher Größenordnung unter den Nutzungsbegriff „Musikclubs“ fallen können. Kann es sich auch bei Großraumdiskotheken oder Konzert-Locations mit einem Fassungsvermögen von mehreren Tausend Personen um „Musikclubs“ handeln? Gegebenenfalls könnte – wie bei den Vergnügungsstätten – auch hier eine Unterscheidung in kerngebietstypische und nicht-kerngebietstypische Musikclubs sinnvoll sein. Aus Sicht der kommunalen Planungs- und Genehmigungspraxis wird angeregt, dass zumindest in der Gesetzesbegründung mehr Einordnungs- bzw. Abgrenzungshinweise zum neuen Begriff „Musikclubs“ gegeben werden. Dass die Club- und Live-Musikkultur gefördert werden soll, unterstützen wir. Es erscheint allerdings inkonsequent, dass die Nutzungsart „Musikclub“ für sich allein ausgegliedert wird. Es gibt auch andere kommerzielle Nutzungen aus dem Kultur- und Freizeit-Sektor, die ähnliche städtebauliche Auswirkungen haben können, z. B. Lärm sowie An- und Abfahrtsverkehr nach 22:00 Uhr, aber auch der positiven Belebung von gemischten Quartieren dienen. Hierzu gehören etwa (Klein- bzw. Programm-)Kinos oder Kleinkunstabühnen. Es sollte daher geprüft werden, den Nutzungsbegriff um diese Nutzungen zu erweitern oder allgemeiner zu fassen. Dass es hier nicht ganz widerspruchsfrei zugeht, zeigt bereits die Begründung zum Gesetzesentwurf: Demnach könnten einerseits Räumlichkeiten für künstlerische Darbietungen, Kleinkunstabühnen, politische Kabaretts etc. den Anlagen für kulturelle Zwecke zugerechnet werden, andererseits wird auf die ständige Rechtsprechung des BVerwG Bezug genommen, nach der nur Gemeinbedarfseinrichtungen bzw. Einrichtungen der öffentlichen Daseinsvorsorge als Anlagen für kulturelle Zwecke eingeordnet werden können.

### 2. Zu Art. 2 Nr. 13 (§ 11 Abs. 3 BauNVO-E – modifizierte Vermutungsregel zugunsten des Lebensmitteleinzelhandels, zur Vermeidung von städtebaulich problematischen Auswirkungen sind Klarstellungen erforderlich)

Die Neuregelung will die bewährte Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO zugunsten bestimmter Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe, die der Nahversorgung dienen, anpassen. Die Zielrichtung ist im Grundsatz zu begrüßen und nachvollziehbar. Die vorgeschlagene Regelung führt zu einer gesetzlichen Vorbewertung bestimmter Vorhaben und erleichtert damit die Darlegung, dass keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zu erwarten sind. Dafür ist allerdings erforderlich, dass schon im Verordnungstext selbst eine klarstellende Obergrenze aufgenommen wird. Der Bundesrat hat hierzu in seiner Stellungnahme Drs. 334/26 (Beschluss) einen Vorschlag unterbreitet, dass Nahversorger bei städtebaulich integrierter Lage bis zu einer Geschossfläche von 1600 qm einer gesonderten Regelvermutung unterfallen sollten. Das wäre nach unserer Auffassung ein möglicher Weg, wenngleich noch zu ergänzen wäre, dass keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche entstehen.

### 3. Zu Art. 2 Nr. 20 (§ 19 Absatz 5 BauNVO-E: Grünflächenzahl / Grün- und Retentionsdächer)

Wir begrüßen die vorgesehene Möglichkeit, Gründächer anteilig nicht auf die Grundflächenzahl anzurechnen und dies als Festsetzung in Bebauungsplänen zu verankern. Hierdurch können ökologische Zielsetzungen unterstützt und zusätzliche Spielräume für nachhaltige Stadtentwicklung eröffnet werden.

#### **4. Zu Art. 2 Nr. 21 (§ 19a BauNVO-E: Versiegelungsfaktor)**

Der Regierungsentwurf greift den Regelungsvorschlag des Entwurfs der BauGB-Novelle 2024 wieder auf und erweitert den Festsetzungskatalog für das Maß der baulichen Nutzung um eine Festsetzungsmöglichkeit zum Versiegelungsfaktor.

Die neue Festsetzungsmöglichkeit unterstützen wir im Sinne des Klimaschutzes und der Klimaanpassung. Die zusätzliche Option bietet den Gemeinden eine neue Gestaltungsmöglichkeit, um mehr versickerungsfähige Flächen auf den Grundstücken zu schaffen und damit vor dem Hintergrund des Klimawandels und mit dem Ziel einer wassersensiblen Stadtentwicklung den Oberflächenabfluss zu verringern und Niederschlagswasser zu einem hohen Anteil auf den Grundstücken zu speichern bzw. zu versickern.

Die Definition von Grün- und Retentionsdächern erfolgt hier bereits in § 19 Abs. 6 BauNVO-E. Wir begrüßen, dass den Gemeinden dabei strengere Anforderungen hieran ermöglicht werden, um Rückschritte durch die BauNVO zu vermeiden.

### **III. Änderung des Raumordnungsgesetzes**

#### **1. Zu Art. 4 Nr. 2 lit. c) (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 ROG-E – regionaler Wohnraumbedarf)**

Die Ausweitung des § 2 Abs. 2 Nr. 3 ROG-E und den Verzicht auf den noch im Referentenentwurf vorgesehenen § 29 ROG-RE begrüßen wir. Auch wenn wir die Zielsetzung des ursprünglichen Regelungsvorschlags teilen, dass es aufgrund der in vielen Regionen bestehenden angespannten Wohnungsmarktlage verstärkter Stadt/Umland-Maßnahmen zur Verbesserung der Flächenbereitstellung bedarf, hätte sie einen klaren Eingriff in die kommunale Planungshoheit dargestellt. Die Ausweisung von Wohngebieten ist Aufgabe der Gemeinde und muss im Rahmen einer ausgewogenen Stadtentwicklung vor Ort entschieden werden. Zur Umsetzung solcher Stadt/Umland-Maßnahmen gibt es bereits diverse regionalplanerische Initiativen in den Ländern, die – insbesondere unter Beachtung der kommunalen Planungshoheit – auf kooperativer Basis laufen. Zu befürchten wäre gewesen, dass die geplante Sonderregelung im ROG aufgrund ihres verpflichtenden Charakters die Landesinitiativen gefährden würde und die Länder vielfach von ihrem Abweichungsrecht Gebrauch machen könnten. Dann liefe die Regelung ins Leere. Durch die jetzt vorgesehene Erweiterung des § 2 Abs. 2 Nr. 3 ROG-E wird der überörtliche Steuerungsbedarf hinreichend deutlich gemacht werden und bleiben zugleich die Handlungsspielräume der Träger der Raumordnungsplanung und der Kommunen erhalten.