



Muster-Einführungserlass

zum Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus
und zur Wohnraumsicherung (Bauturbo)

(BauGBÄndG 2025 - Mustererlass)



Vollzug des Baugesetzbuches

hier: Bekanntmachung des Muster-Einführungserlasses zum Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (Bauturbo) -(BauGBÄndG 2025 - Mustererlass)

Die Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz hat am 18.03.2026 einen Muster-Einführungserlass zu dem am 30.10.2025 in Kraft getretenen Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung beschlossen und auf der Internetseite der Bauministerkonferenz veröffentlicht. Er liefert erste Auslegungs- und Anwendungshinweise zu neuen bauplanungsrechtlichen Vorschriften der Novellierung des Baugesetzbuches 2025.

Um auf spezifische Fragestellungen in der hessischen Anwendungspraxis zu reagieren, wurde der Muster-Einführungserlass im Nachgang bei den Ausführungen zu § 31 Abs. 3 und § 36a Baugesetzbuch durch das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum ergänzt. Weder der Muster-Einführungserlass noch die spezifischen Ergänzungen in Hessen haben einen förmlichen Rechtscharakter, bieten aber eine Hilfestellung bei der Anwendung des neuen Rechts.

Die Ergänzungen zu den spezifischen Fragestellungen in Hessen werden den jeweiligen Passagen im Mustereinführungserlass angefügt und **rot** gekennzeichnet.

Muster-Einführungserlass
zum Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung
(Bauturbo)
(BauGBÄndG 2025 - Mustererlass)

beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 18.03.2026

Paragrafenangaben ohne Gesetzesbezeichnung sind solche des Baugesetzbuchs.

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines.....	5
1.1	Einführung.....	5
1.2	Überblick über die Neuregelungen	5
2	Bauleitplanung	7
2.1	Ergänzung der Abwägungsbelange (§ 1 Abs. 6)	7
2.1.1	Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. a)	7
2.1.2	Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9)	7
2.2	Lärmschutzfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. a))	8
2.2.1	Festsetzung von Geräuschemissionswerten und Abweichungen von den Vorgaben der TA Lärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. a) Doppelbuchst. aa) sowie § 9 Abs. 1 Nr. 24)	8
2.2.2	Geräuschemissionskontingentierung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. a) Doppelbuchst. bb))	10
2.3	Unwirksamkeit von Bebauungsplänen mit Abweichungen von der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (§ 216a)	11
2.3.1	Zuständigkeit und Verfahren nach Eintritt der Unwirksamkeit (§ 216 Abs. 1)	12
2.3.2	Anforderungen an geräuschemittierende Anlagen (Absatz 2)	12
2.3.3	Möglichkeit vertraglicher Regelungen (Absatz 3)	13
2.3.4	Möglichkeit der Planheilung (Absatz 4)	13
2.4	Beschleunigungsgebiete für die Windenergie an Land (§ 249c)	13
2.4.1	Darstellung von Beschleunigungsgebieten	13
2.4.2	In Aufstellung befindliche Windenergiegebiete	14
2.4.3	Windenergiegebiete in Bestandsplänen.....	15
2.4.4	Regeln für wirksame Minderungsmaßnahmen.....	15
2.4.5	Rechts- und Verfahrensfolgen der Darstellung von Beschleunigungsgebieten	16

2.4.6 Darstellungen zu Energiespeicheranlagen	16
3. Zulässigkeit von Vorhaben	17
3.1 Befreiungen (§ 31 Abs. 3).....	17
3.2 Abweichungen vom Erfordernis des Einfügens bei Bestandsgebäuden zugunsten des Wohnungsbaus (§ 34 Abs. 3a Satz 1 Nr. 1 Buchst. b)).....	19
3.3 Abweichungen vom Einfügingsgebot zugunsten des Wohnungsneubaus (§ 34 Abs. 3b)	20
3.4 Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau (§ 246e)	21
3.4.1 Anwendungsbereich Wohnungsbau	22
3.4.2 Den Wohnungsbau ergänzende Nutzungen	23
3.4.3 Öffentliche Belange, nachbarliche Interessen und Zustimmung der Gemeinde	23
3.4.4 Räumlicher Anwendungsbereich	24
3.4.5 Verfahrensfragen.....	24 25
3.5 Einvernehmen und Zustimmung der Gemeinde (§ 36 und § 36a)	25
3.5.1 Einvernehmen (§ 36)	25
3.5.2 Zustimmung der Gemeinde (§ 36a)	25
3.6 Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder zur Verteidigung (§ 37 Abs. 2) ..	28
3.6.1 Überblick	28
3.6.3 Produkte zur Landesverteidigung	29
3.7 Außenbereichsvorhaben zur Herstellung oder Lagerung von Produkten zur Landesverteidigung (§ 37a)	29
3.7.1 Überblick	29
3.7.2 Voraussetzungen	30
4.1 Verlängerung der Verordnungsermächtigung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt (§ 201a) bis 2031	30
4.2 Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (§ 250) – u. a. Verlängerung der befristeten Geltungsdauer von Landesverordnungsrecht bis 2030	31

1. Allgemeines

1.1 Einführung

Das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) ist am 30. Oktober 2025 in Kraft getreten. Artikel 1 enthält Änderungen des Baugesetzbuchs (BauGB); Artikel 2 regelt das Inkrafttreten des Gesetzes.

Darüber hinaus berücksichtigt dieser Muster-Einführungserlass auch die Änderungen des Baugesetzbuchs durch das Gesetz zur Umsetzung von Vorgaben der Richtlinie (EU) 2023/2413 für Zulassungsverfahren nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz und dem Wasserhaushaltsgesetz sowie für Planverfahren nach dem Baugesetzbuch und dem Raumordnungsgesetz, zur Änderung des Bundeswasserstraßengesetzes und zur Änderung des Windenergieflächenbedarfsgesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189).

Die aktuelle Zitierung kann dem Service Gesetze im Internet ([gesetze-im-internet.de](https://www.gesetze-im-internet.de)) des Bundesministeriums der Justiz und des Bundesamtes für Justiz entnommen werden.

1.2 Überblick über die Neuregelungen

- § 1 (Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung)

In § 1 Abs. 6 Nr. 8 und Nr. 9 erfolgt eine Ergänzung der Abwägungsbelange.

- § 9 (Inhalt des Bebauungsplans)

Die Möglichkeiten zur Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen in § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. a) Doppelbuchst. aa) werden ergänzt. In Doppelbuchst. aa) wird die Festsetzung bestimmter Werte, die zum Schutz vor Geräuschemissionen nicht überschritten werden dürfen, ermöglicht. Dabei kann in begründeten Fällen auch von den Vorgaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) abgewichen werden.

Die Festsetzung von Geräuschemissionskontingenten erhält mit § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. a) Doppelbuchst. bb) eine neue Rechtsgrundlage.

- § 9 Abs. 1 Nr. 24 wird dahingehend klarstellend ergänzt, dass sowohl Regelungen nach dieser Nummer als auch nach Nummer 23 Buchst. a) Doppelbuchst. aa) beachtlich sind.
- § 31 Abs. 3 (Befreiungen)

Der Anwendungsbereich der Befreiungsmöglichkeit nach § 31 Abs. 3 wird von angespannten Wohnungsmärkten i. S. d. § 201a entkoppelt und auf mehrere vergleichbare Fälle ausgeweitet: Er ist nicht mehr an eine Verordnung nach § 201a geknüpft.

- § 34 Abs. 2, 3a und 3b (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile)

§ 34 Abs. 2 sieht neu die Anwendung des § 31 Abs. 3 Satz 1 auf faktische Baugebiete vor.

Die Möglichkeit zur Abweichung vom Gebot des Einfügens nach § 34 Abs. 3a Satz 1 Nr. 1 Buchst. b bei Erweiterungen, Änderungen oder Erneuerung gilt nicht nur bei Wohngebäuden, sondern bei allen zulässigerweise errichteten Gebäuden, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar gemacht werden. Mit § 34 Abs. 3b neu eingeführt wird die Möglichkeit, mit Zustimmung der Gemeinde bei Errichtung von Wohngebäuden vom Gebot des Einfügens abzuweichen.

- § 36a (Zustimmung der Gemeinde)

Der neu eingeführte § 36a regelt die Zustimmung der Gemeinde in den Fällen des § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b und entsprechend bei § 246e.

- § 37 Abs. 2 und § 37a (Vorhaben des Bundes und Außenbereichsvorhaben zur Herstellung oder Lagerung von Produkten der Landesverteidigung)

Der neu eingeführte § 37a erleichtert die Zulassung von Vorhaben zur Herstellung oder Lagerung von Produkten der Landesverteidigung im Außenbereich. Nach dem neu gefassten § 37 Abs. 2 werden dem Grunde nach alle Vorhaben erfasst, die dienstlichen Zwecken der Bundeswehr dienen; das Verfahren wurde zudem gestrafft.

- § 201a (Verordnungsermächtigung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt)

Mit der Neuregelung wird die Ermächtigung für den Erlass entsprechender Landesverordnungen bis zum 31.12.2031 verlängert. Die Befreiungsmöglichkeit nach § 31 Abs. 3 ist nicht mehr an § 201a geknüpft.

- § 216a (Unwirksamkeit von Bebauungsplänen mit Abweichungen von der TA Lärm)

Die neu eingeführte Bestimmung enthält eine Regelung zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse für den Fall, dass ein Bebauungsplan mit einer Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. a) Doppelbuchst. aa) unwirksam ist.

- § 246e (Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau)

Die Neuregelung ermöglicht die Abweichung von allen Vorschriften des BauGB sowie der hierauf erlassenen Rechtsverordnungen (BauNVO, PlanZV) zugunsten des Wohnungsbaus.

- § 249c (Beschleunigungsgebiete für die Windenergie an Land)

Die Regelung dient der Umsetzung der RED III - Richtlinie in der Bauleitplanung über Darstellung von Beschleunigungsgebieten im Flächennutzungsplan.

- § 250 (Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt)

Mit der Neuregelung wird die Ermächtigung für das Außerkrafttreten entsprechender Landesverordnungen bis zum 31.12.2030 verlängert.

2 Bauleitplanung

2.1 Ergänzung der Abwägungsbelange (§ 1 Abs. 6)

§ 1 Abs. 6 enthält einen nicht abschließenden Katalog öffentlicher Belange, die für eine gerechte Abwägung (vgl. § 1 Abs. 7) im Rahmen der Bauleitplanung von besonderer Bedeutung sind. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind diese Belange entsprechend im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

2.1.1 Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. a)

Die Ergänzung des § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. a) stellt klar, dass die facettenreichen und umfänglichen Belange der Wirtschaft auch deren spezifische Bestands- und Entwicklungsinteressen einbeziehen. Dabei geht es um die Betriebsentwicklung, wie Ausnutzung, Erhaltung und Fortführung von Betrieben, genauso um die Ausweitung, Umstellung, Änderung, Modernisierung oder Erweiterung von vorhandenen Betrieben. Abwägungsrelevant können konkrete Entwicklungsvorhaben und realistische Entwicklungsperspektiven am Standort sein. Rein pauschale Bestrebungen zur Offenhaltung jeglicher Entwicklungsmöglichkeiten können keine Berücksichtigungsfähigkeit begründen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. a) ermöglicht, dass vorhandene oder drohende Lärmkonflikte durch geeignete, rechtsverbindliche Lösungen planerisch bewältigt werden. Denn Lärmkonflikte ziehen in der Abwägung regelmäßig eine Berücksichtigung von Bestands- und Entwicklungsinteressen der Wirtschaft nach sich. Beispielsweise können an geräuschemittierende Betriebe heranrückende (Wohn)Bebauungen zusätzliche, aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich machen. In solchen Konstellationen kann eine Freistellung der jeweiligen Betriebe oder geräuschemittierenden Anlage von den Kosten und weiteren Auflagen – etwa durch städtebauliche Verträge oder sonstige Vereinbarungen – abwägungsgerechte Ergebnisse bewirken.

2.1.2 Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9)

Die Ersetzung des gesamten § 1 Abs. 6 Nr. 9 beinhaltet im Sinne der Normenklarheit eine Überarbeitung der Struktur und des Wortlauts. Zwar lässt die Neufassung die bisherige ausdrückliche Erwähnung der Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen entfallen, gleichwohl sind mit der neugefassten Regelung keine inhaltlichen Änderungen verbunden. Nach wie vor umfasst § 1 Abs. 6 Nr. 9 die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten, städtebaulichen Entwicklung.

§ 1 Abs. 6 Nr. 9 Buchst. a) stellt klar, dass zu den vielfältigen und umfangreichen Belangen des Verkehrs auch das Bestands- und Entwicklungsinteresse bei Verkehrsanlagen gehört.

Der Verkehrsbegriff im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 9 ist umfassend gemeint und schließt alle Verkehrsarten ein. Dementsprechend weit fällt das Begriffsverständnis hinsichtlich der Verkehrsanlagen aus. Im Rahmen der Abwägung unterfallen den zu berücksichtigenden Belangen auch die der Verkehrsanlagen sowie ihrer Weiterentwicklung. Abwägungsbeachtliche Bestandsinteressen bei Verkehrsanlagen liegen vornehmlich in den Interessen an der Erhaltung und Nutzung solcher vorhandenen verkehrlichen Infrastrukturen. Außerdem richtet § 1 Abs. 6 Nr. 9 Buchst. a) die Belange zukunftsgerichtet aus und führt gleichrangig Entwicklungsinteressen bei Verkehrsanlagen auf. Diese bilden in erster Linie perspektivische Belange bei Verkehrsanlagen ab. Als abwägungsrelevant kommen - neben schon konkret ins Auge gefassten Entwicklungsvorhaben - ebenfalls sämtliche, bei realistischer Betrachtung der Entwicklungsmöglichkeiten naheliegenden, Entwicklungsinteressen infrage. Rein pauschale Bestrebungen zur Offenhaltung jeglicher Entwicklungsmöglichkeiten können keine Berücksichtigungsfähigkeit begründen.

§ 1 Abs. 6 Nr. 9 Buchst. b) führt weiterhin Belange des öffentlichen Personennahverkehrs, des Verkehrs mit elektrisch betriebenen Kraftfahrzeugen und des nicht motorisierten Verkehrs an.

Die Belange in Form von Bestands- und Entwicklungsinteressen bei Verkehrsanlagen sind regelmäßig dann in der Abwägung zu berücksichtigen, wenn Lärmkonflikte planerisch gelöst werden.

2.2 Lärmschutzfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. a))

Die Notwendigkeit zur Bewältigung von Lärmschutzkonflikten im Rahmen der Bauleitplanung ergibt sich aus dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung. Eine Verlagerung in nachfolgende Genehmigungsverfahren ist nur dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass der Konflikt tatsächlich bewältigt werden kann. Dementsprechend müssen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, insbesondere im Rahmen der Innenentwicklung, regelmäßig Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen werden, um insbesondere dem Belang der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Abwägung entsprechend Rechnung zu tragen.

2.2.1 Festsetzung von Geräuschemissionswerten und Abweichungen von den Vorgaben der TA Lärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. a) Doppelbuchst. aa) sowie § 9 Abs. 1 Nr. 24)

Die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. a) Doppelbuchst. aa) ermöglicht es, aus städtebaulichen Gründen, Gebiete festzusetzen, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 3 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG):

„bestimmte Werte zum Schutz vor Geräuschemissionen nicht überschritten werden dürfen, wobei in begründeten Fällen Abweichungen von den Vorgaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (GMBI S. 503), die zuletzt durch Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BANz AT 08.06.2017 B5) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, zulässig sind,“.

Durch die Ergänzung werden die planerischen Möglichkeiten zur rechtssicheren Bewältigung von Lärmkonflikten erweitert. Die Regelung zielt insbesondere auf Fälle der an Gewerbe

heranrückenden Wohnbebauung ab. Schon bislang konnten nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 zum Schutz vor Lärm Schutzflächen, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen sowie bauliche und technische Vorkehrungen im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Nunmehr können auch bestimmte Werte zum Schutz vor Geräuschimmissionen festgesetzt werden, die nicht überschritten werden dürfen. Die Einhaltung des jeweils festgesetzten Grenzwertes wird dann zur Voraussetzung für die Zulassung des jeweiligen Vorhabens.

Der Regulationsintention des Gesetzgebers lag vor allem die Konstellation der an ein Gewerbegebiet oder einen Gewerbebetrieb heranrückende Wohnbebauung zugrunde, an der die Geräuschimmissionsrichtwerte der TA Lärm überschritten werden. Für diesen Fall sollen die Gemeinden in die Lage versetzt werden, von der TA Lärm abweichende Vorgaben bei der Wertfestlegung festzusetzen.

Neben abweichenden Immissionsrichtwerten kann auch die Lage des Immissionsortes, an dem bestimmte Werte einzuhalten sind, abweichend von der TA Lärm bestimmt werden. Denkbar wäre also, von der Vorgabe abzuweichen, dass der maßgebliche Immissionsort 0,5 m vor dem geöffneten Fenster liegt.

Zudem kann auch die Veränderung von Beurteilungszeiten in Betracht kommen, d.h. eine Verschiebung der Tag- bzw. Nachtzeit (laut TA Lärm von 6-22 Uhr bzw. von 22-6 Uhr) auf die die Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 TA Lärm ausgelegt sind.

Da die Abweichungsmöglichkeit sämtliche Vorgaben der TA Lärm betrifft, ist die vorstehende Aufzählung nur beispielhaft zu verstehen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. a) Doppelbuchst. aa) ermöglicht jetzt explizit ein Abweichen von den Vorgaben der TA Lärm. In der Folge ist es nun rechtssicher möglich, die beispielsweise in der Freien und Hansestadt Hamburg praktizierte Vorgehensweise zu wählen, mit der Lärmkonflikte zwischen heranrückender Wohnbebauung und vorhandenen gewerblichen und industriellen Anlagen durch besondere Fensterkonstruktionen („Hamburger Fenster“), die einen bestimmten Innenraumpegel gewährleisten müssen, gelöst werden. Teil der Hamburger Praxis ist auch eine Festlegung von Innenraumpegeln zur näheren Beschreibung der Anforderungen an die besondere Fensterkonstruktionen.

In der Beschlussempfehlung des Ausschusses für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen des Bundestags wurde im Übrigen klargestellt, dass die Heranziehung des Innenraumpegels zur Beschreibung der Eigenschaften baulicher und sonstiger technischer Vorkehrungen zum Immissionsschutz bereits durch den bestehenden § 9 Abs. 1 Nr. 24 ermöglicht wird. (vgl. BT-Drs. 21/2109, S. 35).

Somit sind Festsetzungen denkbar, die einen von der TA Lärm abweichenden Außenimmissions(grenz)wert festsetzen und gleichzeitig einen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen zu erreichenden Innenraumpegel. Dies ist möglich, da Festsetzungen grundsätzlich auf mehrere Ermächtigungsgrundlagen gestützt werden können. Hierbei ist aber in jedem Fall auf Widerspruchsfreiheit der Festsetzungen zu achten.

Sofern die Festsetzung eines Außenimmissions(grenz)wertes lediglich eine vorgenommene Zwischenwertbildung nach Nr. 6.7 TA Lärm dokumentiert, wäre damit noch keine Abweichung von den Vorgaben der TA Lärm verbunden, sondern lediglich eine Klarstellung über die Höhe der jeweiligen Zwischenwerte im Bebauungsplan. Die ausschließliche Festsetzung eines von der TA Lärm abweichenden, höheren Außenimmissions(grenz)wertes - ohne gleichzeitige Vorgaben über zu ergreifende (passive) Lärmschutzmaßnahmen - kann allerdings Rechtsrisiken bei der Abwägung bergen. Die planaufstellende Gemeinde würde damit eine vom Immissionsschutzrecht abweichende Definition der schädlichen

Umwelteinwirkungen durch Geräusche vornehmen. In dieser Konstellation müsste die Gemeinde nachweisen, dass trotz eines höheren Außenimmissions(grenz)wertes dennoch keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind. Daher sollten Festsetzungen von der TA Lärm abweichenden höheren Außenimmissions(grenz)werten i.d.R. mit Vorgaben zu den aufgezeigten, baulichen bzw. technischen Lärmschutzmaßnahmen verbunden werden.

Die Abweichung von den Vorgaben der TA Lärm ist „in begründeten Fällen“ zulässig. Laut Gesetzesbegründung sollte mit dem Passus kein besonderes Begründungserfordernis normiert werden. Vielmehr sollte zur Sensibilisierung der Gemeinden klargestellt werden, dass die Abweichung von der TA Lärm einer städtebaulichen Begründung bedarf, insbesondere auch im Hinblick auf die Belange in § 1 Abs. 6 Nr. 8 und 9. Insofern ist auch kein gesondertes Regel-Ausnahme-Verhältnis zu wahren.

Der erste Halbsatz enthält keine Einschränkung in Hinblick auf die Lärmarten, sondern spricht nur von „bestimmten Werten zum Schutz vor Geräuschimmissionen“, ist also nicht auf Gewerbelärm beschränkt. Allerdings ist zu beachten, dass § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. a) Doppelbuchst. aa) lediglich Abweichungen von der TA Lärm ermöglicht. Weitere lärmbezogene Regelwerke des Immissionsschutzrechts, wie die 18. BImSchV oder die 16. BImSchV sind nicht erfasst, so dass Abweichungen von diesen im Umkehrschluss nicht möglich sind.

Festsetzungen von Geräuschimmissionswerten, bei denen eine Abweichung von den Vorgaben der TA Lärm vorgenommen wurde, wirken nicht direkt für angrenzende, außerhalb des Bebauungsplangebiets liegende, gewerblich genutzte Gebiete bzw. konkrete Anlagen und Betriebe, von denen die Lärmemissionen ausgehen.

In der Folge ist für immissionsschutzrechtliche Verfahren, die diese Betriebe betreffen, z. B. Neu- oder Änderungsgenehmigungen oder Prüfung von nachträglichen Anordnungen, jedoch davon auszugehen, dass die getroffenen Festsetzungen mittelbar Anwendung finden. Das entspricht im Ergebnis auch dem Grundsatz der Spiegelbildlichkeit, den das Bundesverwaltungsgericht bei der Betrachtung von Lärm emittierenden sowie diesem Lärm ausgesetzten Nutzungen zugrunde legt und vermeidet Wertungswidersprüche. Es ist anzunehmen, dass seitens der zuständigen Immissionsschutzbehörden die sogenannte ergänzende Prüfung im Sonderfall nach Nr. 3.2.2 TA Lärm anzuwenden ist, da mit den Festsetzungen im B-Plan ein besonderer Umstand vorliegt, der einen wesentlichen Einfluss auf die Beurteilung hat, ob schädliche Umwelteinwirkungen vorliegen.

In § 9 Abs. 1 Nr. 24 wurde ergänzt, dass bei Festsetzungen nach dieser Ermächtigung neben den Vorgaben des Immissionsschutzrechts auch Festsetzungen nach dem neuen § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. a) Doppelbuchst. aa) unberührt bleiben. Damit wird klargestellt, dass sowohl Festsetzungen nach Nr. 24 als auch nach Nr. 23 Buchst. a) Doppelbuchst. aa) beachtlich sind.

2.2.2 Geräuschemissionskontingentierung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. a) Doppelbuchst. bb))

Geräuschemissionskontingente dürfen bislang auf Grundlage von § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO in Form einer Gliederung von Baugebieten nach den Eigenschaften von Betrieben und Anlagen in Bebauungsplänen festgesetzt werden.

Voraussetzung hierfür ist allerdings eine Gliederung des jeweiligen Baugebietes in mindestens zwei Teilflächen mit zwei unterschiedlich hohen Kontingenten oder die

Gliederung von mehreren Gewerbe- oder Industriegebieten zueinander innerhalb einer Gemeinde. Gemäß den Anforderungen der Rechtsprechung muss nach der Gliederung entweder ein nicht kontingentiertes Teilgebiet verbleiben oder die Kontingentierung zumindest so gewählt sein, dass die jeweilig im Baugebiet gemäß BauNVO zulässigen Nutzungen auch alle weiterhin im Baugebiet zulässig bleiben (BVerwG, Urteil vom 07.12.2017, 4 CN 7.16).

Wie bei der bisherigen Anwendung der Kontingentierung, ist weiterhin darauf zu achten, dass die Zweckbestimmung des jeweiligen Baugebiets gewahrt bleibt.

Die Neuregelung des § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. a) Doppelbuchst. bb) ermöglicht jetzt, dass die Gemeinde Flächen nach § 9 Abs. 1 festsetzt, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 3 Abs. 1 BImSchG, „bestimmte Geräuschemissionskontingente nicht überschritten werden dürfen“.

Neben den Baugebieten kann diese Emissionskontingentierung beispielsweise auch für Versorgungsflächen oder Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt werden.

Die Schaffung der zusätzlichen Rechtsgrundlage für die Festsetzung von Geräuschemissionskontingenten entsprach dem Wunsch aus der Planungspraxis, nicht an das Gebot der Gliederung gebunden zu sein, da es Planungskonstellationen gibt, in denen das gesamte Baugebiet komplett mit demselben Kontingent belegt werden soll. Gleichzeitig soll die zusätzliche Ermächtigungsgrundlage die Rechtssicherheit von Kontingentierungsfestsetzungen erhöhen, da sie deutlich weniger fehleranfällig als die Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO ist. Auch eine Kontingentierung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. a) Doppelbuchst. bb) bedarf jedoch einer tragfähigen Grundlage und Rechtfertigung (z. B. Immissionsschutzgutachten).

Die Möglichkeit der Beschränkung der Kontingentierung auf Teile des Baugebiets bleibt insgesamt bestehen. Für die Bestimmung und den Nachweis der Einhaltung der Geräuschkontingente in nachfolgenden Zulassungsverfahren bleibt das in der DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) beschriebene Verfahren nach wie vor anwendbar.

2.3 Unwirksamkeit von Bebauungsplänen mit Abweichungen von der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (§ 216a)

Mit § 216a wird das Vorgehen zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse unter Berücksichtigung der Interessen bestehender emittierender Betriebe geregelt, soweit ein Bebauungsplan mit von der TA Lärm abweichenden Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nummer 23 Buchst. a) Doppelbuchst. aa) durch gerichtliche Entscheidung für unwirksam erklärt wurde, nachdem ein Wohnbauvorhaben entsprechend diesen abweichenden Festsetzungen verwirklicht worden ist. Die Regelung zielt also auf die städtebauliche Situation ab, in der Wohnbebauung an eine bestehende lärmemittierende Anlage herangerückt ist.

Bei Unwirksamkeit eines entsprechenden Bebauungsplans würden grundsätzlich wieder die Regelungen der TA Lärm zur Anwendung kommen. Wenn in solchen Fällen die hinzugetretene Wohnbebauung Bestandsschutz erlangt hat, wäre sie trotz der durch die Unwirksamkeit des Bebauungsplans begründeten, materiellen Rechtswidrigkeit hinzunehmen. In der Folge muss der benachbarte, lärmemittierende Betrieb befürchten, nachträglich zu zusätzlichen Lärmschutzauflagen oder Einschränkungen aufgefordert zu werden. Damit würde dem Betrieb die Folgen der fehlerhaften Planung aufgebürdet. Dem soll § 216a entgegenwirken, indem er eine flexible Lösung im Einzelfall ermöglicht.

2.3.1 Zuständigkeit und Verfahren nach Eintritt der Unwirksamkeit (§ 216 Abs. 1)

Wird ein solcher Bebauungsplan für unwirksam erklärt, entscheiden gemäß § 216 Abs. 1 die zuständige Bauaufsichtsbehörde und die zuständige Immissionsschutzbehörde im Einvernehmen über die Anordnung der - zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlichen - lärmmindernden Maßnahmen nach Bauordnungsrecht oder Immissionsschutzrecht. Kann ein Einvernehmen nicht erzielt werden, trifft die höhere Verwaltungsbehörde die Entscheidung. Anknüpfungspunkt sind also die Erforderlichkeit von Maßnahmen im Einzelfall sowie der Maßstab der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Dies ist im Einzelfall zu beurteilen. Eine reine Nichteinhaltung der Vorgaben der TA Lärm führt dabei nicht zwangsläufig zur Anordnung solcher Maßnahmen.

Ist eine geräuschemittierende Anlage betroffen, die im Rahmen eines Planfeststellungs- oder Plangenehmigungsverfahrens genehmigt wurde, entscheidet die Planfeststellungs- bzw. Plangenehmigungsbehörde im Benehmen mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde und der zuständigen Immissionsschutzbehörde.

Die zuständigen Behörden haben sämtliche Maßnahmen zur Lärminderung an der Schallquelle, auf dem Ausbreitungsweg sowie an der schutzbedürftigen Wohnnutzung in Betracht zu ziehen. Anordnungen nach Abs. 1 kommen danach grundsätzlich sowohl gegenüber emittierenden Betrieben als auch gegenüber der herangerückten Wohnbebauung in Betracht. Um den Lärmkonflikt insgesamt, also sowohl für die Wohnnutzung als auch den geräuschemittierenden Betrieb, sachgerecht zu lösen, ist ein koordiniertes Vorgehen der beteiligten Behörden zwingend erforderlich.

In Bezug auf den baulichen Bestand, der auf Grundlage der abweichenden und später für unwirksam erklärten Festsetzungen errichtet wurde, ist die TA Lärm insoweit nicht anzuwenden. Die getroffenen Maßnahmen können also hinter den Vorgaben der TA Lärm zurückbleiben oder davon abweichen, solange gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.

2.3.2 Anforderungen an geräuschemittierende Anlagen (Absatz 2)

Absatz 2 enthält für Anordnungen gegenüber geräuschemittierenden Anlagen (i. S. d. § 3 Abs. 5 BImSchG) weitreichende Einschränkungen. An geräuschemittierende Anlagen, die bereits vor dem Hinzutreten des Wohnbauvorhabens nach Abs. 1 Satz 1 in Betrieb waren, dürfen Anforderungen nach Abs. 1 nur gestellt werden, wenn diese zumutbar sind und sich die Gemeinde, der Vorhabenträger des Wohnbauvorhabens oder ein anderer Eigentümer oder Nutzungsberechtigter zur Übernahme der hierdurch entstehenden Kosten verpflichtet. Weitergehende Anforderungen, etwa zum Schutz oder zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche in Bezug auf die auf Grundlage der unwirksamen Festsetzungen hinzugetretene, bauliche Nutzung aufgrund des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, sind ausgeschlossen. Bezugspunkt ist dabei immer die vorhandene bau- oder immissionsschutzrechtliche Genehmigung.

Für die Genehmigungsfähigkeit einer Änderung des emittierenden Betriebes, z. B. zur Ausweitung der Betriebszeiten oder Betriebserweiterungen, wäre bei der Abweichung von der TA Lärm die erneute Aufstellung eines Bebauungsplanes für die an den Betrieb

herangerückte Wohnbebauung mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. a) Doppelbuchst. aa) erforderlich.

2.3.3 Möglichkeit vertraglicher Regelungen (Absatz 3)

Absatz 3 stellt klar, dass anstelle von Anordnungen nach den Absätzen 1 und 2 auch städtebauliche Verträge im Sinne des § 11 zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse getroffen werden können. Diese sollten zwischen Kommunen und denjenigen Parteien abgeschlossen werden, die auch Adressat der Anordnungen nach den Absätzen 1 und 2 wären. Insofern bleibt der mögliche Regelungsgehalt gleich. Durch einen reinen gegenseitigen Verzicht auf Maßnahmen werden indes keine gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt, sofern sie bereits beeinträchtigt sind.

2.3.4 Möglichkeit der Planheilung (Absatz 4)

Die Möglichkeit der Gemeinde, den fehlerhaften Bebauungsplan zu heilen und gemäß § 214 Abs. 4 gegebenenfalls auch rückwirkend neu in Kraft zu setzen, bleibt unberührt.

2.4 Beschleunigungsgebiete für die Windenergie an Land (§ 249c)

Seit der Einführung des § 249c am 15. August 2025 gibt es eine Regelung zur besonderen Darstellung von Beschleunigungsgebieten für die Windenergie an Land auf Ebene der Bauleitplanung im Flächennutzungsplan. Vergleichbare Regelungen finden sich für die Ebene der Raumordnung in § 28 Bundesraumordnungsgesetz. Die Darstellung qualifiziert ausgewiesene Windenergiegebiete mit Rechtswirkungen für die Vorhabenzulassung und tritt zu der Gebietsausweisung als selbständige Darstellung hinzu.

2.4.1 Darstellung von Beschleunigungsgebieten

Nach § 249c Abs. 1 besteht eine gesetzliche Pflicht, Windenergiegebiete in Flächennutzungsplänen zugleich als Beschleunigungsgebiete darzustellen¹, soweit nicht ein gebietsbezogener Ausschluss nach § 249c Abs. 2 Satz 1 greift. Ein solcher Ausschluss besteht bei naturschutzrechtlich besonders geschützten Gebieten und bei landesweit bedeutenden Vorkommen bestimmter, europarechtlich geschützter Arten, sogenannte sensible Gebiete². Die Aufzählung der gebietsbezogenen Ausnahmeregelungen ist abschließend, d. h. für eine Darstellung als Beschleunigungsgebiet sind solche Windenergiegebiete von vornherein ausgeschlossen, soweit sie sich in einem Gebiet

¹ Umsetzung von Artikel 15c der durch die RED III-Richtlinie geänderten Richtlinie (EU) 2018/2001, soweit die dortigen Vorgaben das Planungsrecht betreffen.

² Nr. 1 Lage in einem Naturschutzgebiet, Natura 2000-Gebiet, Nationalparke oder Kern- und Pflegezonen von Biosphärenreservaten nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder Nr. 2 Gebiete mit landesweit bedeutendem Vorkommen mindestens einer durch den Ausbau der Windenergie betroffenen europäischen Vogelart nach § 7 Abs. 2 Nummer 12 des Bundesnaturschutzgesetzes, einer in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Art oder einer Art, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nummer 2 des Bundesnaturschutzgesetzes aufgeführt ist; diese Gebiete können auf der Grundlage von vorhandenen Daten zu bekannten Artvorkommen oder zu besonders geeigneten Lebensräumen ermittelt werden.

befinden, das in § 249c Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 oder 2 aufgeführt wird. Bei der Bestimmung der sensiblen Gebiete können vorhandene, z. B. für die planerische Festlegung von raumordnungsrechtlichen Vorranggebieten für die Nutzung der Windenergie erstellte Konzepte, etwa zur Identifizierung von Schwerpunkträumen und Dichtezentren, berücksichtigt werden. Der Bundesgesetzgeber geht davon aus, dass die sensiblen Gebiete nach der Nr. 2 in der Regel durch solche Vorarbeiten bereits bekannt sein dürften (vgl. BT-Drs. 21/797, S. 53 f.). Für die Darstellung von Windenergiegebieten als Beschleunigungsgebiet finden die allgemeinen Verfahrensregelungen über die Planaufstellung bzw. -änderung nach BauGB einschließlich der dort vorgesehenen Umweltprüfung und Öffentlichkeitsbeteiligung Anwendung. Der Umfang der Umweltprüfung im Planverfahren bleibt unverändert und richtet sich weiterhin nach den allgemeinen Vorschriften des BauGB zu Bauleitplanverfahren. Im Falle der ausnahmsweise nachträglich in einem separaten Planverfahren erfolgenden Darstellung eines Windenergiegebietes als Beschleunigungsgebiet (vgl. § 245f Abs. 3), sind die Ergebnisse der früheren Umweltprüfung lediglich bei Bedarf zu aktualisieren, soweit dies für die Bestimmung der Ausschlussflächen (§ 249c Abs. 2) und die Darstellung der Regeln für Minderungsmaßnahmen erforderlich ist.

Nach § 5 Abs. 2b besteht die Möglichkeit, sachliche Teilflächennutzungspläne auch für die Zwecke der Darstellung von Beschleunigungsgebieten nach § 249c aufzustellen. In diesen Fällen bedarf es nicht der vollständigen Neuaufstellung eines Flächennutzungsplans für das ganze Gemeindegebiet. Liegt in einer Gemeinde oder bei einem anderen Träger der Flächennutzungsplanung bereits ein Flächennutzungsplan vor, kann dieser weiterhin geändert werden, gegebenenfalls nur partiell im Hinblick auf die Darstellung von Gebieten für die erneuerbaren Energien (vgl. BT-Drs. 21/797, S. 51).

Sollten bei der Darstellung von Beschleunigungsgebieten die Anforderungen von § 249c Abs. 1 bis 3 und 5 verletzt werden, hat dies keine rechtliche Auswirkung auf die Wirksamkeit des zugrunde liegenden Windenergiegebietes (vgl. § 249c Abs. 6). Das Windenergiegebiet wird also nicht deshalb unwirksam, nur weil bei der zusätzlich erfolgten Darstellung als Beschleunigungsgebiet Fehler aufgetreten sind. Im Übrigen besteht die Möglichkeit, durch Landesgesetz zu regeln, dass die Pflicht für die Gemeinden, Windenergiegebiete in Flächennutzungsplänen zugleich als Beschleunigungsgebiete darzustellen, dann nicht mehr besteht, sobald und solange der Flächenbeitragswert nach Spalte 2 der Anlage zum Windenergieflächenbedarfsgesetz oder das jeweilige daraus abgeleitete Teilflächenziel erreicht wurde (§ 249c Abs. 4).

2.4.2 In Aufstellung befindliche Windenergiegebiete

Für in Aufstellung befindliche Windenergiegebiete, für die vor dem 15. August 2025 ein Beschluss über die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Flächennutzungsplans gefasst wurde, gilt § 245f Abs. 3. Hiernach besteht für die vorgenannten Gebiete ebenfalls die gesetzliche Pflicht, sie als Beschleunigungsgebiete darzustellen; allerdings nur soweit die in § 249c genannten Voraussetzungen vorliegen. Bei § 245f Abs. 3 handelt es sich um eine Überleitungsvorschrift zu den Neuregelungen im BauGB. Die Gemeinde kann die Darstellung ausnahmsweise in einem nachfolgenden, separaten Planverfahren vornehmen, wenn z. B. die zeitgleiche Darstellung eines Beschleunigungsgebietes nach Einschätzung der Gemeinde zu einer erheblich längeren Verfahrensdauer führen würde (§ 245f Abs. 3 Satz 2). Das nachträgliche Planverfahren ist innerhalb von drei Monaten nach Abschluss des Verfahrens zur Darstellung des Windenergiegebietes förmlich einzuleiten.

2.4.3 Windenergiegebiete in Bestandsplänen

Für Windenergiegebiete in Bestandsplänen gilt die Pflicht zur zusätzlichen Darstellung als Beschleunigungsgebiete nur dann, wenn sie unter § 245f Abs. 3 Satz 3 fallen. Von der Pflicht zur „nachträglichen Anpassung“ sind diejenigen Flächennutzungspläne betroffen, in denen ein Windenergiegebiet oder mehrere Windenergiegebiete dargestellt wurden und die nach Ablauf des 19. Mai 2024 und vor dem 15. August 2025 wirksam geworden sind, soweit bei ihnen die Voraussetzungen für eine Darstellung als Beschleunigungsgebiet nach § 249c vorliegen. Bei Flächennutzungsplänen, in denen ein Windenergiegebiet oder mehrere Windenergiegebiete dargestellt wurden und die bis zum Ablauf des 19. Mai 2024 wirksam geworden sind, sind Windenergiegebiete unter den Voraussetzungen nach § 6a Abs. 1 Windenergieflächenbedarfsgesetz bereits Kraft gesetzlicher Feststellung Beschleunigungsgebiete.

2.4.4 Regeln für wirksame Minderungsmaßnahmen

§ 249c Abs. 3 regelt die Pflicht, im Flächennutzungsplan geeignete Regeln für wirksame Minderungsmaßnahmen für die Errichtung und den Betrieb von Windenergieanlagen und ihren Netzanschluss darzustellen, um mögliche negative Umweltauswirkungen, die bereits in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 in Verbindung mit der Anlage 1 ermittelt wurden, zu vermeiden oder, soweit sie unvermeidbar sind, erheblich zu verringern. Negative Umweltauswirkungen sind dabei nur die in Satz 2 Nummer 1 bis 3 aufgelisteten Auswirkungen. Die Pflicht zur Ermittlung von möglichen negativen Umweltauswirkungen geht also grundsätzlich nicht über die Anforderungen der nach § 2 Abs. 4 i. V. m. der Anlage 1 erfolgenden Umweltprüfung hinaus. Die Gebiete, in denen erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, werden bereits nach § 249c Abs. 2 von der Darstellung als Beschleunigungsgebiet ausgeschlossen, sodass sich Regeln für wirksame Minderungsmaßnahmen auf die Vermeidung und Verringerung verbleibender (nicht erheblicher) Auswirkungen auf die in Abs. 3 genannten Schutzgüter beziehen. Die Gemeinde soll also auf der Planungsebene in ihren Regeln die Anforderungen an die konkreten Minderungsmaßnahmen bestimmen, die auf der Genehmigungsebene entwickelt und angeordnet werden. Auf der Planungsebene werden also flächenbezogene Regeln dargestellt, aus denen die Genehmigungsbehörde die projektbezogenen Minderungsmaßnahmen entwickelt und anordnet (vgl. BT-Drs. 21/797, S. 57). Die Darstellung der Regeln kann entsprechend der Anlage 3 des BauGB erfolgen. Als Regeln für Minderungsmaßnahmen bestimmt die Gemeinde dabei für das jeweilige Beschleunigungsgebiet, welche Arten von Minderungsmaßnahmen regelmäßig oder anlassbezogen durchzuführen oder zu prüfen sind (vgl. Eingangssatz zu Anlage 3). Bei ihnen dürfte es sich in der Regel um eine textliche Darstellung handeln. Die Anlage 3 soll eine Hilfestellung bei der Aufstellung von Regeln für Minderungsmaßnahmen bieten und ist für die Gemeinden nicht verbindlich. Sie können auch abweichende Konzepte zur Aufstellung von Regeln für Minderungsmaßnahmen anwenden. Es steht im Ermessen der Gemeinde, dabei auch auf Leitfäden des Bundes und der Länder zurückzugreifen (vgl. BT-Drs. 21/797, S. 55, 57).

2.4.5 Rechts- und Verfahrensfolgen der Darstellung von Beschleunigungsgebieten

Wird ein neues Windenergiegebiet – wie aufgezeigt – im Flächennutzungsplan zusätzlich als Beschleunigungsgebiet dargestellt oder erfüllt ein bestehendes Windenergiegebiet bereits die Voraussetzungen des § 6a Abs. 1 WindBG, resultieren hieraus Erleichterungen im Genehmigungsverfahren für Windenergieanlagen im Hinblick auf naturschutzrechtliche Prüfungen nach § 6b WindBG. Für bis zum Ablauf des 30. Juni 2025 gestellte Anträge gelten gemäß § 6 Abs. 2 noch die Vorgaben des § 6 Abs. 1 WindBG.

2.4.6 Darstellungen zu Energiespeicheranlagen

Von den neuen Genehmigungserleichterungen nach § 6b WindBG können auch Energiespeicheranlagen profitieren, soweit sie im Beschleunigungsgebiet liegen und der Planungsträger sie schon bei der Ausweisung des Windenergiegebietes im Flächennutzungs- bzw. Raumordnungsplan vorgesehen hat³. Hat der Planungsträger bei der Ausweisung der Windenergiegebiete keine Bestimmungen zu Energiespeicheranlagen getroffen, was insbesondere Bestandspläne vor Inkrafttreten des Umsetzungsgesetzes betrifft, können diese nicht mehr nachträglich in die zeitlich nachfolgende Beschleunigungsgebietsplanung einbezogen werden.

Wenn sich der Planungsträger im Plan allerdings mit Energiespeicheranlagen nach § 249 Abs. 6a auseinandersetzt und die nachfolgenden Anforderungen erfüllt werden, gelten Energiespeicheranlagen im Außenbereich als privilegierte Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 5, was im Plan näher bestimmt werden kann. Die Anlagen sind nicht planfeststellungs- und nicht plangenehmigungsbedürftig - also keine Groß- und Pumpspeicher -, stehen mit der Windenergieanlage im räumlich-funktionalen Zusammenhang und weisen ihr gegenüber eine „dienende Funktion“ auf. Für Bestandspläne gilt § 249 Abs. 6a nicht. Die Energiespeicheranlagen sind nicht auf die Speicherung der vor Ort erzeugten, erneuerbaren Energie beschränkt. Bei der zu speichernden Energie muss es sich um Wärme ohne Bohrung ins Erdreich oder Strom handeln, z. B. ein Batteriespeicher, der einen Windpark bei der Markt- und Netzintegration des erzeugten Stroms unterstützt.

Der räumlich-funktionale Zusammenhang zwischen Windenergieanlage und Energiespeicher sowie die „dienende Funktion“ bedeuten, dass die Speicheranlage im Verhältnis zur Größe der Windenergieanlage(n) hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme weniger ins Gewicht fällt. Je nach Energiespeicheranlage sind die Schwellenwerte für die Bestimmung der „dienenden Funktion“ unterschiedlich. Bei Batteriespeichern ist bei einer Flächenausdehnung von 2 ha oder einer Höhe von 8 m davon auszugehen, dass die Kriterien des räumlich-funktionalen Zusammenhangs und der „dienenden Funktion“ nicht mehr erfüllt sind. Es handelt sich vielmehr um eine eigenständige Speicherinfrastruktur (vgl. BT-Drs. 21/797, S. 52). Von einer eigenständigen Speicherstruktur ist bei Erdbeckenspeichern bei einer Flächenausdehnung von 1 ha auszugehen, bei Behälterspeichern ab einer Höhe von 25 m.

Die Art und das Maß der Speicher können im Rahmen der oben genannten Grenzen im Plan gegebenenfalls näher bestimmt werden. Die Ausweisung solcher Energiespeicheranlagen im Zusammenhang mit Windenergieanlagen hindern die Anrechenbarkeit der Flächen nach § 4

³ In der Regel dürfte davon auszugehen sein, dass sich der Planungsträger bislang hierzu bei der Planaufstellung bestehender Pläne in der Regel nicht geäußert hat.

WindBG nicht, da der Vorrang der Windenergienutzung durch solche untergeordneten Anlagen nicht infrage gestellt wird.

3. Zulässigkeit von Vorhaben

Die neuen Zulassungsregelungen für den Wohnungsbau erweitern die Möglichkeiten, die jeweils erfassten Vorhaben ohne ein Bauleitplanverfahren zuzulassen. Dabei bleiben durch die notwendige Zustimmung der Gemeinde (Ausnahme: § 34 Abs. 3a Satz 1 Nr. 3 Buchst. b)) die kommunale Planungshoheit und damit die Vereinbarkeit mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung gewahrt. Auch die Umweltschutzanforderungen bleiben erhalten, werden allerdings von der Ebene der Planung auf die Genehmigungsebene verlagert, was unter anderem die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung oder einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedingt.

3.1 Befreiungen (§ 31 Abs. 3)

Das Gesetz ändert § 31 Abs. 3 und erweitert die bisherigen Möglichkeiten zur Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus. § 31 Abs. 3 beinhaltet keine Bindung mehr an Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt (vgl. § 201a).

§ 31 Abs. 3 Satz 1 gestattet nunmehr die Erteilung einer Befreiung im Einzelfall oder auch in „mehreren vergleichbaren Fällen“. In solchen Konstellationen wird eine ansonsten erforderliche Änderung des Bebauungsplans entbehrlich.

Mehrere vergleichbare Fälle liegen vor, wenn sich innerhalb eines Plangebiets eine Mehrzahl von Bauvorhaben mit gleichgelagerter Befreiungslage ergeben. Zwar bedarf es dann nicht mehr einer Befreiung im (atypischen) Einzelfall. Doch auch eine Befreiung in mehreren vergleichbaren Fällen ergeht immer nur anlässlich eines Einzelfalls und in Bezug auf ein konkretes Einzelvorhaben, d. h. mit Befreiungswirkung auf ein bestimmtes Vorhaben. Dabei geht es aus Anlass des jeweils gegenständlichen, einzelnen Vorhabens um eine prognostische Prüfung, ob voraussichtlich in mehreren vergleichbaren (potenziellen) Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans abgewichen wird und künftig in eben solchen vergleichbaren Fällen ebenfalls befreit wird. Die Befreiung betrifft dann das einzelne, anlassgebende Vorhaben und verhilft allein ihm insoweit zur planungsrechtlichen Zulässigkeit. Sie bedeutet (noch) keine Befreiungsentscheidung für etwaige, spätere, vergleichbare Fälle.

§ 31 Abs. 3 Satz 1 gilt für Befreiungen zugunsten des Wohnungsbaus. Der Begriff des Wohnungsbaus ist grundsätzlich weit zu verstehen. In Anlehnung an § 16 Abs. 1 WoFG umfasst er insbesondere die Schaffung von Wohnraum durch die Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden und den Neubau von Wohngebäuden, beispielsweise durch Hinterlandbebauung. Wenn andere Nutzungen als Wohnen realisiert werden sollen, beispielsweise Kita, Schulen etc., richtet sich deren Zulässigkeit nach den allgemeinen Regelungen der §§ 30 Abs. 1, 31 Abs. 1 und 2.

Außerdem muss sich eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 Satz 1 unmittelbar selbst zugunsten des so verstandenen Wohnungsbaus auswirken; insbesondere bloß mittelbare Vorteile für den Wohnungsbau durch Befreiungen zugunsten gänzlich anderer Nutzungen reichen hierfür nicht aus.

Ergänzungen für Hessen:

Nach § 31 Abs. 3 BauGB ist keine bloße Wohnraumerweiterung / Vergrößerung vorhandener Wohnungen ohne die Schaffung neuer Wohneinheiten möglich. Stattdessen muss neuer Wohnraum geschaffen werden. Diese Auslegung stützt sich auf zwei Überlegungen:

Einerseits unter Heranziehung der Gesetzesbegründung (vgl. BT-Drs. 21/781 (neu), S. 22). Hiernach kann es zur Schaffung neuen Wohnraums angezeigt sein, zum Beispiel den vorhandenen (Wohn-)Gebäudebestand aufzustocken oder eine Hinterlandbebauung zuzulassen. Der Begriff des Wohnungsbaus ist bei § 31 Abs. 3 BauGB weit zu verstehen. In Anlehnung an § 16 Absatz 1 des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) umfasst er insbesondere auch die Schaffung von Wohnraum durch die Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden. Über dieses Instrument kann daher zum Beispiel die Aufstockung oder die Erweiterung zugunsten von neuen Wohnungen für ganze Straßenzüge zugelassen werden. Darüber hinaus hat der Gesetzgeber die Formulierung aus der erstmaligen Einführung mit dem Baulandmobilisierungsgesetz belassen. Ausweislich der Gesetzesbegründung zum Baulandmobilisierungsgesetz war Voraussetzung für die Anwendung des § 31 Abs. 3 eine ganz erhebliche Gefährdung der Wohnraumversorgung, weshalb der Gesetzgeber zunächst die Anwendung auf das Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarktes beschränkt hatte. Letztere Voraussetzung ist zwar entfallen, es bleibt aber nach unserem Verständnis grundsätzlich bei der Intention des Gesetzgebers dem Wohnraummangel zu begegnen, allerdings mit der Erweiterung des Anwendungsbereichs auf alle Kommunen. Eine bloße Wohnraumerweiterung dürfte daher nach unserem Verständnis die Wohnraumversorgung nicht ausreichend verbessern.

Nach Maßgabe von § 31 Abs. 3 Satz 1 kann nur befreit werden, wenn die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Zu den öffentlichen Belangen gehören vor allem die in § 1 Abs. 6 und § 1a nicht abschließend bezeichneten Belange. Im Anwendungsbereich des § 31 Abs. 3 kommt es – anders als bei den Befreiungsvoraussetzungen des § 31 Abs. 2 – nicht auf ein Nichtberührtsein der Grundzüge der Planung an. Insofern besteht bei Zulassungsentscheidungen auf Grundlage von § 31 Abs. 3 eine besondere Prüfungsverantwortung – sowohl seitens der Genehmigungsbehörde als auch seitens der Gemeinde – bei Erteilung ihrer Zustimmung. Aus der Gesetzesbegründung folgt, dass der Geltungsbereich einzelner Festsetzungen relativiert wird, wenn voraussichtlich in mehreren, vergleichbaren Fällen von Festsetzungen des Bebauungsplans abgewichen wird. Damit kann die Funktionslosigkeit einzelner Festsetzungen Folge einer Befreiung nach § 31 Abs. 3 sein. Falls die Funktionslosigkeit dazu führen würde, dass planerische Maßnahmen erforderlich werden, weil es zu städtebaulichen Konflikten im Hinblick auf andere Grundstücke kommt, kann hierin ein tragfähiges Argument gegen die Befreiung liegen.

Im Zusammenhang mit der Prüfung der Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen, ist weiter die Regelung des § 31 Abs. 3 Satz 2 zu beachten. Mit öffentlichen Belangen nicht mehr vereinbar wäre es, wenn durch die Befreiung eine Änderung des Bebauungsplans entbehrlich würde, für die andernfalls, angesichts zu erwartender, erheblicher Umweltauswirkungen, eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung im Rahmen eines entsprechenden Bauleitplanverfahrens bestehen würde. Da dies nach höchstrichterlicher Rechtsprechung eine Umgehung der SUP-Richtlinie darstellen würde, schreibt § 31 Abs. 3 Satz 2 vor, dass eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 Satz 1 mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar ist, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche, erhebliche Umweltauswirkungen hat. Die erheblichen Umweltauswirkungen beziehen sich auf die zusätzlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens, die durch die Befreiung ermöglicht werden. Ausreichend ist eine überschlägige Prüfung. Für diese Prüfung i. S. v. § 31 Abs. 3 Satz 2 können die Kriterien der Anlage 2 zum BauGB als Hilfsmittel dienen. Dabei ist zu bedenken, dass § 31 Abs. 3 Zielsetzungen dient (insbesondere der Nachverdichtung), für deren planerische Umsetzung grundsätzlich auch

eine Planänderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a in Betracht käme. Änderungen von Bebauungsplänen der Innenentwicklung können im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Ausgehend davon dürften mit Blick auf § 31 Abs. 3 öffentliche Belange gewahrt sein, solange ein Bebauungsplan, der anstelle einer Befreiung die Zulässigkeit entsprechender Vorhaben bewirken würde, die Grenze von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 nicht erreicht. Bei der überschlägigen Prüfung kann die zuständige Behörde berücksichtigen, inwieweit erhebliche Umweltauswirkungen bereits durch die Ausgestaltung des Vorhabens verringert oder vermieden werden. Entsprechend denkbar ist auch eine Kompensation durch bereits bei der Vorhabenplanung berücksichtigte Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen, wenn diese innerhalb des Vorhabengebietes, d. h. in der von den Umweltauswirkungen betroffenen Fläche, umgesetzt werden.

§ 31 Abs. 3 Satz 1 setzt im Zusammenhang mit der Prüfung der Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen voraus (ebenso wie § 31 Abs. 2), dass auch nachbarlicher Interessen gewürdigt werden. Würdigen bedeutet - nach den bekannten Grundsätzen -, die nachbarlichen Interessen zu erkennen oder bei deren Geltendmachung zur Kenntnis zu nehmen und in die Entscheidung einzubeziehen. Eine Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen schließt nicht von vornherein eine Befreiung aus. Unter nachbarlichen Interessen sind nicht etwa nur subjektive Rechte aufgrund nachbarschützender Vorschriften zu verstehen. Zu den nachbarlichen Interessen gehören alle Interessen, die nach den planungsrechtlichen Grundsätzen des § 1 Abs. 6 und 7 in Bezug auf private Belange abwägungsbeachtlich sind. Als nachbarliche Interessen sind nur solche zu würdigen, die öffentlich-rechtlich geschützt sind, z. B. durch das Rücksichtnahmegebot. Auch Gesichtspunkte der Zumutbarkeit können hierbei eine Rolle spielen.

Infolge der Erleichterungen zugunsten des Wohnungsbaus in §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e durch Befreiungen von Festsetzungen eines Bebauungsplans oder Abweichungen von den Regelungen des Einfügens in die nähere Umgebung oder generell den Vorschriften des BauGB bzw. den aufgrund des BauGB erlassenen Vorschriften, können Lärmkonflikte erstmalig entstehen oder sich verschärfen. Derartige Sachverhalte können sich zum Beispiel bei einem Heranrücken von Wohnbebauungen an bestehende gewerbliche Nutzungen ergeben. Die Belange der Wirtschaft gehören dabei zu den nachbarlichen Interessen, die im Rahmen der Anwendung von §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e im Zusammenhang mit der Prüfung einer Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen auch zu würdigen sind.

3.2 Abweichungen vom Erfordernis des Einfügens bei Bestandsgebäuden zugunsten des Wohnungsbaus (§ 34 Abs. 3a Satz 1 Nr. 1 Buchst. b))

Nach § 34 Abs. 3a Satz 1 kann vom Erfordernis des Einfügens gemäß § 34 Abs. 1 abgewichen werden, wenn die Abweichung einem der in der Vorschrift unter Nr. 1 Buchst. a – c) genannten Vorhaben dient, städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Diese Ausnahme dient der Erhaltung und Weiterentwicklung von bereits bestehenden und zulässigerweise errichteten Anlagen und erleichtert die Umwandlung bestehender Anlagen, insbesondere deren Nutzungsänderung.

Mit der Neufassung des § 34 Abs. 3a Satz 1 Nr. 1 Buchst. b) kann künftig vom Einfügungserfordernis nicht nur bei Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen von Wohngebäuden abgesehen werden, sondern auch bei entsprechenden Maßnahmen an zulässigerweise errichteten Nichtwohngebäuden, wenn hierdurch neue Wohnungen

geschaffen werden oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird. Ein Vorhaben, das lediglich der Erweiterung einer bereits vorhandenen Wohnung dient, ist dagegen nicht mehr möglich. Die Regelung ermöglicht grundsätzlich eine Abweichung sowohl hinsichtlich der Art als auch dem Maß der baulichen Nutzung. Hiermit soll beispielsweise auch die Aufstockung von Supermärkten um Etagen zur Wohnnutzung erfasst werden können. In diesem Fall dürften allerdings nachbarliche Interessen und öffentliche Belange häufiger entgegenstehen als in Gebieten, in denen sich die Wohnnutzung nach der Art der Nutzung einfügt.

Die Regelung sieht – anders als der neue § 34 Abs. 3b – kein Zustimmungserfordernis nach § 36a der Gemeinde vor. Erforderlich ist jedoch das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs. 1 Satz 1.

Während in den Fällen des § 34 Abs. 3a Satz 1 Nr. 1 Buchst. a) eine Abweichung nur im Einzelfall möglich ist, kann nach § 34 Abs. 3a Satz 3 (der bereits durch das Baulandmobilisierungsgesetz eingefügt wurde) in den Fällen des § 34 Abs. 3a Satz 1 Nr. 1 Buchst. b) und c) auch in mehreren vergleichbaren Fällen abgewichen werden, wenn die übrigen Voraussetzungen für eine Abweichung vorliegen und die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht erforderlich ist (vgl. § 34 Abs. 3a Satz S. 3). Das Merkmal „mehrerer vergleichbarer Fälle“ deckt sich mit dem des § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3b.

3.3 Abweichungen vom Einfügungsgebot zugunsten des Wohnungsneubaus (§ 34 Abs. 3b)

Die Abweichungsmöglichkeiten des § 34 Abs. 3a, die vor allem den Bestand betreffen, wurden um eine weitere Abweichung zugunsten des Neubaus von Wohngebäuden in § 34 Abs. 3b ergänzt. Wie bei den Abweichungsmöglichkeiten nach § 34 Abs. 3a Satz 1 Nr. 1 Buchst. b) und c) kann die Abweichung nicht nur im Einzelfall, sondern auch „in mehreren vergleichbaren Fällen“ erfolgen. Das Merkmal „mehrerer vergleichbarer Fälle“ deckt sich mit dem des § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3a

Im Unterschied zu der Regelung in § 34 Abs. 3a ist der Hinweis auf die Prüfung, ob gegebenenfalls ein Bebauungsplanverfahren erforderlich ist, entfallen. Für die Planungspraxis dürfte dies wenig relevant sein, da auch bei der Anwendung des § 34 Abs. 3b, insbesondere im Rahmen der Prüfung der Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen, die Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 im Ergebnis festgestellt werden kann. Dies kann maßgeblich für die notwendige Zustimmung nach § 36a sein.

Um von der Abweichungsmöglichkeit des neu eingefügten § 34 Abs. 3b Gebrauch machen zu können, müssen mehrere Voraussetzungen vorliegen. Zunächst muss es sich bei dem Vorhaben um ein oder mehrere Wohngebäude innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 Abs. 1 handeln. Bei sogenannten Außenbereichsinseln im Innenbereich scheidet die Anwendung folglich aus. Neben der Aufstellung eines Bebauungsplans kann lediglich noch die Anwendung des § 246e geprüft werden. Darüber hinaus darf sich das Vorhaben nicht bereits nach § 34 Abs. 1 einfügen.

Ergänzt wurde außerdem § 34 Abs. 2 wonach bei Abweichungen von der Nutzungsart in faktischen Baugebieten § 31 Abs. 2 und nunmehr auch § 31 Abs. 3 Satz 1 entsprechend anzuwenden ist.

Die Vorschrift erfasst die Errichtung eines oder mehrerer Wohngebäude. Der Begriff des Wohnungsbaus ist grundsätzlich weit zu verstehen. In Anlehnung an § 16 Abs. 1 WoFG umfasst er insbesondere die Schaffung von Wohnraum durch die Änderung,

Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden und den Neubau von Wohngebäuden, beispielsweise durch Hinterlandbebauung. Wenn andere Nutzungen als Wohnen realisiert werden sollen, beispielsweise Kita, Schulen etc., richtet sich deren Zulässigkeit nach den allgemeinen Regelungen der §§ 30 Abs. 1, 34 Abs. 1 bis 3a.

Die Abweichungen vom Erfordernis des Einfügens müssen auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein; es gilt also das Gebot der Rücksichtnahme.

Der Anwendungsbereich des § 34 Abs. 3b dürfte vor allem dazu genutzt werden, Grundstücke oder Grundstücksteile „in zweiter Reihe“ oder Freiflächen innerhalb von Wohnblöcken („Höfe“) zu bebauen. Ebenfalls möglich ist eine Abweichung von der Art der baulichen Nutzung, wobei nachbarliche Interessen und öffentliche Belange dann häufiger entgegenstehen dürften als in Gebieten, in denen sich die Wohnnutzung bereits ihrer Art nach einfügt.

Die Durchführung einer Umweltprüfung sowie die Anwendung der Eingriffsregelung sind im Rahmen des § 34 im Allgemeinen und auch speziell in § 34 Abs. 3b nicht vorgesehen. Da bei § 34 Abs. 3b – anders als bei § 31 Abs. 3 – nicht von einem Bebauungsplan abgewichen wird, droht keine Umgehung von der SUP-Richtlinie, so dass es einer – dem § 31 Abs. 3 Satz 2 – entsprechenden Regelung nicht bedurfte. Zu den „öffentlichen Belangen“ können im Einzelfall allerdings auch Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gehören.

Anders als bei den Abweichungen nach § 34 Abs. 3a ist für die Abweichung von der Einfügingsregelung in § 34 Abs. 1 bei der Errichtung von Wohngebäuden nach § 34 Abs. 3b eine Zustimmung der Gemeinde erforderlich, die in § 36a geregelt wird. Der Grund hierfür liegt gerade mit Blick auf die Neuerrichtung in der Wahrung der kommunalen Planungshoheit, da die Abweichung vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung so weitreichend ist, dass nach bisherigem Recht für die Schaffung des Baurechts die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig gewesen wäre. Insofern muss die Gemeinde für die Zustimmung prüfen, ob die Abweichung mit der von ihr beabsichtigten, städtebaulichen Entwicklung im Einklang steht.

3.4 Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau (§ 246e)

Mit der Neuregelung in § 246e wird ein befristetes Sonderbaurecht eingeführt, um zugunsten des Wohnungsbaus auf ein Bauleitplanverfahren verzichten zu können. Gleichzeitig wird über die Zustimmung der Gemeinde die kommunale Planungshoheit gewahrt und mit der Beschränkung der Abweichungsmöglichkeiten auf bauplanungsrechtliche Vorschriften, insbesondere den Anforderungen des Umweltschutzes, Rechnung getragen.

Die in vorherigen Gesetzentwürfen bzw. dem Gesetzgebungsvorhaben ursprünglich noch vorgesehenen Beschränkungen auf Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a oder eine Mindestanzahl von 6 Wohnungen wurden nicht übernommen und sind dementsprechend keine Anwendungsvoraussetzung.

Auch wenn § 246e nicht ausdrücklich vorsieht, dass seine Anwendung gegenüber sonstigen Zulässigkeitsnormen subsidiär ist, erscheint es aus Gründen der Verfahrenseffizienz und mit Blick auf die gemeindliche Planungshoheit geboten, zunächst festzustellen, ob eine planungsrechtliche Zulassungsfähigkeit nach den §§ 31 und 34, möglich ist und nur, wenn diese nicht einschlägig sind, die planungsrechtliche Zulassungsfähigkeit nach § 246e zu

prüfen. § 246e erfordert ggf. weitere Verfahrensschritte, wie etwa die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung.

Durch die Vorschrift kann – unter Berücksichtigung des allgemeinen Verhältnismäßigkeitsgebotes – zugunsten des Wohnungsbaus von allen Vorschriften des Baugesetzbuchs sowie den hierauf erlassenen Vorschriften insbesondere der BauNVO abgewichen werden. Dies sind z. B. Regelungen des BauGB (insbesondere §§ 29 bis 38), der BauNVO (z. B. Grundfläche, Gebäudehöhe, GRZ, GFZ) sowie von Bebauungsplänen und anderen städtebaulichen Satzungen. Grundsätzlich ermöglicht der Bau-Turbo keine Abweichungen vom Bauordnungsrecht der Länder. Allerdings können die Länder gemäß § 9 Abs. 4 nach Landesrecht bestimmen, wie beispielsweise in § 91 Abs. 3 HBO, § 89 Abs. 2 BauO NRW, dass unter Abweichungen auch Festsetzungen nach Landesrecht fallen.

In § 246e Abs. 3 Satz 2 wird klargestellt, dass von den Vorgaben des Naturschutzrechts gemäß § 18 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 Satz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nicht abgewichen werden kann.

Bei der Prüfung der „öffentlichen Belange“ sind auch die Ziele der Raumordnung zu berücksichtigen, d.h. die Wohnungsbauvorhaben sollten den Zielen der Raumordnung nicht widersprechen. In der Praxis sind Wohnungsbauvorhaben als raumbedeutsame Vorhaben nur dann beachtlich, wenn das Ziel der Raumordnung so verdichtet ist, dass das Wohnungsbauvorhaben das Erreichen des Ziels der Raumordnung unmöglich machen würde, z. B. bei einem Wohnhaus im Bereich eines als Vorranggebiet festgelegten Nassauskiesungsbereichs. Im Übrigen sind die Ziele der Raumordnung lediglich zu berücksichtigen und es kann davon abgewichen werden.

3.4.1 Anwendungsbereich Wohnungsbau

Der Zweck der Regelung liegt in der Schaffung von Wohnraum. Um dabei den vielfältigen Fallgestaltungen in der Praxis gerecht zu werden, bestimmt § 246e Abs. 1 Satz 1 abschließend 3 Anwendungstatbestände (Katalogvorhaben):

- Nr. 1 bezieht sich auf die Errichtung von Gebäuden, die Wohnzwecken dienen. Der Tatbestand stellt auf den Neubau von Wohngebäuden ab; also Gebäuden, die überwiegend durch eine Wohnnutzungen geprägt sind. Erfasst wird nur das Wohnen im bauplanungsrechtlichen Sinn. Somit nicht erfasst werden Beherbergungsbetriebe oder wohnähnliche Nutzungen, die die bauplanungsrechtlichen Anforderungen (Dauerhaftigkeit, Freiwilligkeit und eigenständige Haushaltsführung) nicht erfüllen.
- Nr. 2 ermöglicht die Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, um neue Wohnungen zu schaffen oder vorhandenen Wohnraum wieder nutzbar zu machen. Die Regelung entspricht dem Wortlaut des § 34 Abs. 3a Satz 1 Nr. 1 Buchstabe b) und erfasst Maßnahmen, mit denen im baulichen Bestand neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar gemacht werden. Die bloße Vergrößerung einer bestehenden Wohnung ist vom Tatbestand nicht erfasst. Wenn jedoch neue Wohnungen entstehen, kann die Regelung sowohl für bereits bestehende Wohngebäude als auch auf bestehende Nicht-Wohngebäude angewendet werden. Ein Beispiel ist die Aufstockung eines Supermarktes mit Wohnungen (vgl. 3.3).
- Nr. 3 ermöglicht die Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter, baulicher Anlagen für Wohnzwecke, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder

Erneuerung. Hierdurch können z. B. leerstehende, gewerbliche Immobilien, wie Bürogebäude oder Kaufhäuser, zu Wohnzwecken umgenutzt werden.

Die Tatbestände können sowohl einzeln als auch in Kombination herangezogen werden.

3.4.2 Den Wohnungsbau ergänzende Nutzungen

Nach § 246e Abs. 5 Nr. 1 können in Ergänzung zu den nach § 246e Abs. 1 genehmigten Wohnbauvorhaben auch Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke zugelassen werden. Die Regelung knüpft an die Nutzungsbegriffe der BauNVO an. Das Ziel ist die Ermöglichung einer bedarfsgerechten Versorgungsinfrastruktur. Als Voraussetzung für die ergänzenden Nutzungen gilt, in Anlehnung an die Vorgaben zum reinen Wohngebiet (§ 3 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauNVO), dass sie den Bedürfnissen der Bewohnenden dienen müssen (Bedürfnisklausel).

Nicht möglich ist die alleinige Zulassung einer ergänzenden Nutzung, z. B. die Genehmigung einer Schule als kulturelle Einrichtung über § 246e Abs. 5, ohne dass nicht auch Wohnungsbau nach § 246e im Vorlauf oder zeitgleich genehmigt wird, der den Bedarf für eine Schule auslöst.

Die isolierte Zulassungsfähigkeit einer Schule oder Kita ist folglich nach den allgemeinen Vorschriften der §§ 30, 31, 34 zu prüfen; gegebenenfalls kann ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 Satz 1 für die Aufstellung eines Bebauungsplans zu prüfen sein.

Mit § 246e Abs. 5 Nr. 2 sollen auch Läden erfasst werden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohnenden dienen und somit einen Bezug zu Wohnungsbauvorhaben aufweisen. Diese begrenzenden Anforderungen für die Zulassung flankierender Nutzungen sind durch die Genehmigungsbehörden im Einzelfall zu prüfen, wobei es regelmäßig entsprechender Nachweise durch den Vorhabenträger bedarf.

Bei sämtlichen zusätzlichen Nutzungen des § 246e Abs. 5 handelt es sich also um sogenannte begleitende Nutzungen, die bei der Vorhabenzulassung nach § 246e Abs. 1 „auch“ zugelassen werden können, unter entsprechender Anwendung von § 246e Abs. 1 bis 4. Soweit entsprechende Anlagen bereits nach allgemeinen Vorschriften zugelassen werden können, findet § 246e Abs. 5 keine Anwendung.

3.4.3 Öffentliche Belange, nachbarliche Interessen und Zustimmung der Gemeinde

Die Regelung des § 246e Abs. 1 ermöglicht – wie bereits dargelegt – Abweichungen von bauplanungsrechtlichen Vorschriften, die beispielsweise durch einen Bebauungsplan festgesetzt worden sind. Es sind insbesondere Abweichungen von der Art und dem Maß der baulichen Nutzung möglich. Dabei muss die Abweichung mit öffentlichen Belangen und unter Würdigung nachbarlicher Interessen möglich sein. Es gilt das Rücksichtnahmegebot. Auch wenn die Erschließung nicht ausdrücklich in § 246e erwähnt ist, muss sie gesichert sein. Weitere öffentliche Belange sind insbesondere die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie der sparsame Umgang mit Grund und Boden. Als Ausfluss des Rechtsstaatsprinzips und unter Beachtung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes muss die jeweilige Abweichung erforderlich und verhältnismäßig sein. Dies ist insbesondere der Fall, wenn ein entsprechender Wohnraumbedarf besteht.

Die Vereinbarkeit mit der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde wird gem. § 246e Abs. 2 über die Zustimmung gemäß § 36a sichergestellt. Diese ist notwendig, weil die Entscheidung über Vorhaben nach § 246e in die kommunale Planungshoheit eingreifen kann. Die Gemeinde kann ihre Zustimmung von bestimmten Bedingungen abhängig machen, wie z. B. Schaffung eines Anteils förderfähigen Wohnraums. Solche Vereinbarungen können durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

3.4.4 Räumlicher Anwendungsbereich

Von § 246e kann in allen Baugebieten, im unbeplanten Innenbereich und im Außenbereich Gebrauch gemacht werden, wobei im Außenbereich besondere Anforderungen gemäß § 246e Abs. 3 bestehen. Eine Anwendung im Außenbereich ist nur möglich, wenn ein räumlicher Zusammenhang mit nach § 30 Abs.1, Abs. 2 oder § 34 zu beurteilenden Flächen besteht. Das dürfte z. B. bei sogenannten „Außenbereichsinseln“ im Innenbereich der Fall sein.

Die Zulassung von Abweichungen für Vorhaben an den Siedlungsändern ist möglich, wenn sich diese unmittelbar hieran anschließen oder trotz eines gewissen Abstandes noch als organische Entwicklung des Siedlungsbereichs darstellen und von dessen Erschließungsanlagen profitieren können. Diese Einschätzung ist im konkreten Einzelfall vorzunehmen. Bei einem Abstand von mehr als 100 m besteht dieser Zusammenhang laut Gesetzesbegründung nicht mehr, er ist aber bei einem Abstand bis zu 100 m im Umkehrschluss nicht automatisch gegeben. Zu beachten ist, dass bei Vorhaben im Außenbereich die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 18 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 Satz 1 BNatSchG anzuwenden ist, mit der Folge der Notwendigkeit einer Vollkompensation. Die Entscheidung ergeht nach § 18 Abs. 3 Satz 1 BNatSchG im Benehmen mit den Naturschutzbehörden.

§ 246e Abs. 1 Satz 3 weist ausdrücklich darauf hin, dass bei Vorhaben nach den Nummern 18.7 und 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls unberührt bleibt. Bei Erreichen der entsprechenden Schwellenwerte nach Anlage 1 zum UVPG, ist regelmäßig eine UVP bzw. UVP-Vorprüfung durchzuführen. Zu beachten sind darüberhinausgehende, landesrechtliche Regelungen.

Bei Anwendung des § 246e im Außenbereich oder bei Abweichungen von Bebauungsplänen oder anderen Satzungen nach BauGB, muss zur Erfassung zusätzlicher, möglicher Umweltauswirkungen, eine überschlägige Prüfung durchgeführt werden. Hierbei kann auf die Anlage 2 zum BauGB zurückgegriffen werden. Kommt die überschlägige Prüfung zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben voraussichtlich zusätzliche, erhebliche Umweltauswirkungen hat, ist nach § 246e Abs. 1 Satz 2 eine Strategische Umweltprüfung nach den §§ 38 bis 46 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung ist eine Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 42 UVPG durchzuführen. Gegebenenfalls kann es ratsam sein, bei einem positiven Ergebnis der überschlägigen UVP-Prüfung (mit der Rechtsfolge einer SUP-Prüfung), ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 Satz 1 zu prüfen.

3.4.5 Verfahrensfragen

Ein eigenes Verfahren zur Anwendung der Vorschrift des § 246e gibt es nicht. Vielmehr sind die entsprechenden Prüfungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzunehmen. Da sie bei größeren Projekten, insbesondere, wenn diese im Außenbereich gelegen sind, komplex sein dürften, erscheint es sinnvoll, eine frühzeitige Abstimmung zwischen Vorhabenträgerin oder Vorhabenträger und Gemeinde vorzunehmen, um die Rahmenbedingungen der Anwendung des § 246e sowie die notwendigen Untersuchungen zu erarbeiten, bevor ein Bauantrag oder eine Bauvoranfrage gestellt wird.

Die Befristung der Vorschrift gilt bis zum 31. Dezember 2030 und terminiert das behördliche Gebrauchmachen des spätesten Zeitpunkts für die Bescheidung des Abweichungsantrags. Die Geltungsdauer der Genehmigung ist hingegen nicht befristet.

3.5 Einvernehmen und Zustimmung der Gemeinde (§ 36 und § 36a)

3.5.1 Einvernehmen (§ 36)

Bei der Änderung in § 36 handelt es sich lediglich um eine redaktionelle Folgeänderung, die im Zusammenhang mit der Einführung des § 36a notwendig wurde. § 36 regelt nunmehr nicht mehr ausschließlich die Beteiligung der Gemeinde im Verfahren der Vorhabenzulassung, da die (planeretzende) Zustimmungsentscheidung der Gemeinde, wie sie in den §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e vorausgesetzt wird, nunmehr durch § 36a ausgestaltet wird.

3.5.2 Zustimmung der Gemeinde (§ 36a)

Nach bisheriger Rechtslage war die Zustimmung der Gemeinde lediglich in § 31 Abs. 3 für die dort geregelte Befreiung im Einzelfall erforderlich. Durch die Änderung des § 31 Abs. 3 und die Einfügung des § 34 Abs. 3b sowie durch die Einführung des Wohnungsbauturbos in § 246e, ist eine Zustimmung der Gemeinde in weiteren Fällen erforderlich. § 36a schafft eine eigenständige Zustimmungsregelung.

Auf die Erteilung der Zustimmung gemäß § 36a besteht grundsätzlich kein Rechtsanspruch und die Zustimmung kann nicht durch die höhere Verwaltungsbehörde ersetzt werden. § 36a dient der Sicherstellung und der Ausübung der gemeindlichen Planungshoheit. § 36a tritt an die Stelle des Bebauungsplans, weshalb es sich bei der Zustimmungsentscheidung dogmatisch um eine Entscheidung des freien Planungsermessens nach § 1 Abs. 3 handelt. Es bleibt der Gemeinde zur Sicherung ihrer kommunalen Planungshoheit jedoch unbenommen, bei Versagung der Zustimmung, ein Planerfordernis zur Vorhabenrealisierung durch Bebauungsplan zu prüfen.

Die Zuständigkeiten bzw. das konkrete Verfahren der gemeindlichen Zustimmung, einschließlich der Frage, ob ein Gemeinderatsbeschluss erforderlich ist, regelt § 36a nicht. Diese Fragen richten sich nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorgaben. Anders als beim gemeindlichen Einvernehmen, ist eine Zustimmung der Gemeinde auch dann gemäß § 36a Abs. 2 Satz 2 Hs. 2 erforderlich, wenn diese Gemeinde selbst die zuständige Bauaufsichtsbehörde ist.

Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Hieraus wird deutlich, dass das Zustimmungserfordernis sich nicht auf eine Rechtskontrolle beschränkt. Vielmehr übt die Gemeinde mittels der Zustimmungsentscheidung ihre kommunale Planungshoheit aus. Welche Vorstellungen die Gemeinde von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung hat, bestimmt die Gemeinde im Rahmen ihrer kommunalen Selbstverwaltung. Sie hat dabei weite Gestaltungsfreiheit und bleibt ausweislich der Gesetzesbegründung vor allem an die allgemeinen Grundsätze rechtsstaatlichen Handelns gebunden, insbesondere an die Anforderungen des allgemeinen und besonderen Gleichheitsgrundsatzes nach Artikel 3 des Grundgesetzes. Die Zustimmung ersetzt somit funktional eine entsprechende Bauleitplanung. Sie setzt demnach gewisse Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung voraus. Dementsprechend wird es sich für die Gemeinden regelmäßig anbieten, die Zustimmungsentscheidung anhand von städtebaulichen Orientierungshilfen, wie städtebaulichen Entwicklungskonzepten, Rahmenplänen, Grundsatzbeschlüssen oder Flächennutzungsplänen zu treffen.

Die Gemeinde kann nach § 36a Abs. 1 Satz 3 ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten, die auch im Rahmen einer Bauleitplanung, beispielsweise über einen städtebaulichen Vertrag oder durch Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1, von ihm verlangt werden könnten. Bei größeren Wohnungsbauvorhaben kann dies beispielsweise die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Einhaltung der geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung für alle oder für einen Teil der Wohnungen sein, die in einem „festsetzungsersetzenden“ städtebaulichen Vertrag vereinbart wird. Die Zustimmung kann überdies unter der Bedingung erteilt werden, dass mit dem Vorhaben ganz oder teilweise Wohnbedarfe von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen gedeckt werden. In diesem Zusammenhang sind u.a. auch Vorgaben zur Barrierearmut oder -freiheit, Anforderungen zur Konfliktbewältigung (Lärm, Hochwasser) und Maßnahmen zur Klimaanpassung möglich, ebenso Folgekostenregelungen im Sinne des § 11 Abs. 1 Nr. 3 und Erschließungsregelungen im Sinne des § 11 Abs. 1 Nr. 1. Schließlich sollte die Zustimmung standardmäßig nur unter der Bedingung der Vereinbarung einer Bauverpflichtung (Baubeginn, Baufertigstellung) samt ihrer Sicherung (Vertragsstrafen, Bürgschaften) erfolgen.

Für die Zustimmung durch die Gemeinden gilt eine Frist von 3 Monaten. Die Zustimmung der Gemeinde gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen 3 Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird (Zustimmungsfiktion); § 36 Abs. 2 Hs. 2 gilt entsprechend. Die Gemeinden müssen sicherstellen, dass die Verweigerung ihrer Zustimmung rechtzeitig bei der zuständigen Genehmigungsbehörde eingeht. Die Länder sind im Einzelfall gefordert, ihre bauordnungsrechtlichen Fiktionsregelungen mit § 36a Abs. 1 Satz 3 zu harmonisieren. Die Frist zur Erteilung der Zustimmung kann sich gemäß § 36a Abs. 2 Satz 2 um maximal 1 Monat verlängern, auf dann maximal 4 Monate. Und zwar dann, wenn die Gemeinde von der Möglichkeit Gebrauch macht, der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung, Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. In diesem Fall verlängert sich die nach § 36 a Abs. 1 Satz 4 anzuwendende Entscheidungsfrist um die Dauer der Stellungnahmefrist.

Dies soll ausweislich der Gesetzesbegründung helfen, insbesondere eine vorsorgliche Versagung der Zustimmung aufgrund unsicherer Datenlage zu vermeiden. Die Gemeinde soll die Möglichkeit erhalten, etwaig entgegenstehende, nachbarliche Interessen zu ermitteln und gegebenenfalls durch entsprechende Auflagen oder vertragliche Verpflichtungen des Vorhabenträgers auszuräumen. Es besteht die Möglichkeit, im Fall der Anhörung der betroffenen Öffentlichkeit, auch die betroffenen Träger öffentlicher Belange (TÖB)

einzu beziehen; da der Baugesetzgeber dazu keine Regelung getroffen hat, ist das also nur eine informelle Möglichkeit, die betroffenen TöB auch zeitgleich mit der betroffenen Öffentlichkeit innerhalb des „4. Monats“ mit einzubeziehen.

Die Entscheidung der Gemeinde über die Zustimmung kann schließlich nur inzident im Rahmen des Rechtsbehelfsverfahrens (Widerspruchsverfahren) gegen die Zulassungsentscheidung (auch gerichtlich) überprüft werden. § 36a Abs. 3 geht davon aus, dass die Zustimmung der Gemeinde eine Zwischenentscheidung im bauaufsichtlichen Verfahren ist. Sie hat alleine keinerlei Rechtswirkungen im Außenverhältnis; gleichwohl kann die gemeindliche Zustimmung nicht durch die Bauaufsichtsbehörde „ersetzt“ werden. Eine Außenrechtswirkung bekommt die Entscheidung im bauaufsichtlichen Verfahren. Diese kann daher mit den üblichen Rechtsbehelfen angegriffen werden. In diesem Verfahren kann dann inzident die Zustimmungsentscheidung der Gemeinde überprüft werden. Daher sind Rechtsbehelfe, wie beim gemeindlichen Einvernehmen, allein gegen diese Entscheidung statthaft. Da es sich bei der Zustimmungsentscheidung der Gemeinden um eine planersetzende Entscheidung im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde handelt, ist Gegenstand einer möglichen gerichtlichen Überprüfung, ob das Vorhaben vereinbar ist mit der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in der Gemeinde, beispielsweise die Übereinstimmung mit einer (beschlossenen) städtebaulichen Rahmenplanung bzw. einem abgestimmten, städtebaulichen Konzept.

Ergänzungen für Hessen:

Für die Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB ist in Hessen nach § 50 Abs. 1 Satz 1 Hessische Gemeindeordnung (HGO) die Gemeindevertretung bzw. die Stadtverordnetenversammlung zuständig, da sie eine wichtige Entscheidung im Rahmen einer Angelegenheit von grundsätzlicher Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung darstellt. Hierzu gehört auch die Entscheidung, die Zustimmung zu verweigern. Bei der Zustimmung nach § 36a BauGB handelt es sich um ein Instrument zur Sicherstellung der kommunalen Planungshoheit der Gemeinde. Dadurch ist diese stärkere Form der Beteiligung nicht mit dem Einvernehmen nach § 36 BauGB vergleichbar. Dies hat zur Folge, dass die Entscheidung über die Zustimmung nicht ersetzt werden kann.

Weil die Zustimmung i. S. v. § 36a BauGB jedoch nicht zum Katalog der ausschließlichen Zuständigkeiten nach § 51 HGO gehört, ist eine Delegation auf den Gemeindevorstand oder einen Ausschuss möglich, was jedoch einen entsprechenden Beschluss der Gemeindevertretung voraussetzt. Insofern kann die Gemeindevertretung bzw. die Stadtverordnetenversammlung die Zuständigkeit für die Beschlussfassung über die Zustimmung insgesamt oder auf bestimmte Einzelfälle beschränkt auf den Gemeindevorstand bzw. den Magistrat oder einen Ausschuss übertragen (§ 50 Abs. 1 Satz 2 HGO). Hierbei handelt es sich um eine zulässige innerorganisatorische Delegation einer wichtigen Entscheidung. Eine darüber hinausgehende weitere Delegation auf den Bürgermeister oder den zuständigen Beigeordneten zur selbstständigen Erledigung im Rahmen der laufenden Verwaltung gem. § 70 Abs. 2 HGO (z.B. Bauamt, Bauverwaltung) ist hingegen unzulässig, denn die Zustimmung nach § 36a BauGB ist keine Angelegenheit der laufenden Verwaltung, sondern erfordert eine eigenständige städtebauliche Bewertung sowie eine planerische Abwägung im Einzelfall. Sie weist damit vielmehr einen politischen Steuerungsgehalt auf, der über rein verwaltende oder vollziehende Tätigkeiten hinausgeht. Die laufende Verwaltung ist auf die Erledigung regelmäßig wiederkehrender, rechtlich und tatsächlich weitgehend gebundener Geschäfte beschränkt. Entscheidungen mit maßgeblichem Gestaltungsspielraum und städtebaulicher Relevanz fallen demgegenüber in die Zuständigkeit der gewählten Vertretungskörperschaften bzw. der von ihr gebildeten Ausschüsse.

Laut des Bundesbauministeriums kann die Gemeinde bereits im Vorhinein entscheiden, ob, in welchen Baugebieten und unter welchen Voraussetzungen sie ihre Zustimmung zur Anwendung des Bau-Turbos (§ 246e BauGB), aber auch zur Anwendung von § 31 Abs. 3 BauGB und/oder § 34 Abs. 3b BauGB erteilen wird. Dies kann zur Transparenz beitragen und das Stellen von Anträgen ohne Erfolgsaussichten vermeiden helfen. Rechtlich ausschlaggebend ist aber letztlich die Zustimmung bzw. Verweigerung der Zustimmung im Einzelfall. In Betracht kommt z.B., dass die Gemeindevertretung bzw. die Stadtverordnetenversammlung Leitlinien in einem Grundsatzbeschluss festlegt und die konkrete Zustimmungsentscheidung im Einzelnen überträgt. Alternativ kann sie die Befugnis zur Erstellung entsprechender Leitlinien dem Gemeindevorstand bzw. dem Magistrat oder einem Ausschuss übertragen. Die Gemeinde ist frei zu entscheiden, welches Vorgehen sie für ihr Gemeindegebiet vorsehen möchte.

Darüber hinaus wird noch darauf hingewiesen, dass in den Fällen, in denen die Gemeinde mit der unteren Baugenehmigungsbehörde identisch ist, die Frist im Sinne des § 36a BauGB erst zu laufen beginnt, sobald durch die Bauaufsichtsbehörde bei der Stadtplanung das Ersuchen nach der Entscheidung über die Zustimmung nach § 36a BauGB eingegangen ist. Auf eine ausreichende Dokumentation des Zeitpunktes des Eingangs des Ersuchens durch die Bauaufsichtsbehörde in den Akten ist zu empfehlen.

3.6 Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder zur Verteidigung (§ 37 Abs. 2)

3.6.1 Überblick

Mit der Änderung des § 37 Abs. 2 wird zunächst klargestellt, dass die Abweichungsbefugnis aus § 37 Abs. 1 sämtliche Vorhaben umfasst, die der Landes- und Bündnisverteidigung dienen. Zu diesem Zweck wird der Wortlaut der Regelung zur Abweichungsbefugnis für Vorhaben erweitert, die dienstlichen Zwecken der Bundeswehr oder der verbündeten Streitkräfte einschließlich der Herstellung und Lagerung von Produkten zur Landesverteidigung dienen. Damit soll mehr Klarheit hinsichtlich der Reichweite des Begriffs der Landesverteidigung geschaffen und eine zu enge Auslegung vermieden werden. Der Anwendungsbereich ist nicht auf Vorhaben mit unmittelbar militärischen Aufgaben beschränkt, sondern umfasst auch solche Vorhaben, die die sachgerechte Wahrnehmung dieser Aufgaben erst ermöglichen, z. B. Kasernen, Flugplätze, Radaranlagen, Schießständen aber auch Wirtschaftsgebäude und Ausbildungseinrichtungen wie Schulungsräume und dazugehörige Unterkünfte.

Mit der ausdrücklichen Nennung verbündeter Streitkräfte ist in solchen Fällen eine Argumentation mit dem NATO-Truppenstatus oder ähnlichem (vgl. BVerwG, Urteil vom 3. Dezember 1992 - 4 C 24/90) nicht mehr erforderlich.

Auch künftig gilt, dass bei sämtlichen Vorhaben nach § 37 die öffentliche Zweckbestimmung die Abweichung vom Planungsrecht erforderlich machen müssen. Deshalb dürfte etwa bei Verwaltungsbauten innerhalb von Innenstädten (z.B. Karrierecenter) eine Inanspruchnahme von § 37 Abs. 2 eher nicht in Betracht kommen.

Der bisherige § 37 Abs. 2 Satz 2 sieht uneingeschränkt vor, dass die Gemeinde anzuhören ist. Die Pflicht zur Anhörung der Gemeinde dient der Wahrung der Planungshoheit (Artikel 28 Abs. 2 GG); denn § 37 soll keine Bauvorhaben ermöglichen, ohne dass die Gemeinde Gelegenheit zur Stellungnahme hatte.

Wenn die Gemeinde aber bereits beteiligt war, z. B. in Form einer Versagung des Einvernehmens, ist ihre Planungshoheit bereits ausreichend gewahrt. In diesen Fällen wäre eine Anhörungspflicht reiner Formalismus ohne zusätzlichen Erkenntnisgewinn. Der neue Satz 2 sieht daher vor, dass die Anhörungspflicht entfällt, wenn die Gemeinde bereits beteiligt war.

3.6.3 Produkte zur Landesverteidigung

Der Anwendungsbereich des § 37 Abs. 2 ist ausdrücklich auch für Vorhaben eröffnet, die „der Herstellung und Lagerung von Produkten zur Landesverteidigung“ dienen. Da die Herstellung entsprechender Produkte vorrangig durch privatrechtliche Unternehmen der Rüstungsindustrie erfolgt, handelt es sich bei der entsprechenden Ergänzung in § 37 Abs. 2 gleichsam um eine vorsorgliche Klarstellung. Der zuständige Bundestagsausschuss verweist in seinem Bericht vor allem auf einen Bedarf nach sogenannten Battle Decisive Munitions, also Munition für Artillerie und Raketenartillerie sowie Sprengstoffe und deren Vorprodukte. Der Begriff des Produkts zur Landesverteidigung ist aber weiter zu fassen. Voraussetzung ist, dass das Produkt objektiv geeignet ist, Verteidigungszwecke zu verfolgen, erkennbar durch den Verteidigungszweck geprägt ist und direkt oder indirekt zu diesem Zweck genutzt wird. Anhaltspunkte dafür, ob ein Produkt diesen Anforderungen genügt, kann u. a. die detaillierte Auflistung in der gemeinsamen Militärgüterliste (GASP 2020/ C 85/01), der Europäischen Union vom 17. Februar 2020⁴ bieten. Laut Gesetzesbegründung sind auch Waffensysteme und militärisch genutztes Gerät gemeint.

3.7 Außenbereichsvorhaben zur Herstellung oder Lagerung von Produkten zur Landesverteidigung (§ 37a)

3.7.1 Überblick

Bei § 37a handelt es um eine Außenbereichsprivilegierung sui generis. Das Vorliegen der Privilegierungsvoraussetzungen nach § 35 Abs. 1 Nummer 4 ist weder Voraussetzung noch Ausschlussgrund für die Anwendbarkeit des § 37a. Eines Rückgriffs auf § 37a bedarf es nur in Fällen, in denen die allgemeinen Privilegierungsvoraussetzungen nicht vorliegen oder zweifelhaft erscheinen.

⁴ INFORMATIONEN DER ORGANE, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGEN STELLEN DER EUROPÄISCHEN UNION RAT GEMEINSAME MILITÄRGÜTERLISTE DER EUROPÄISCHEN UNION (vom Rat am 17. Februar 2020 angenommen) (vom Gemeinsamen Standpunkt 2008/944/GASP des Rates betreffend gemeinsame Regeln für die Kontrolle der Ausfuhr von Militärtechnologie und Militärgütern erfasste Ausrüstung) (Aktualisierung und Ersetzung der vom Rat am 18. Februar 2019 angenommenen (1) Gemeinsamen Militärgüterliste der Europäischen Union) (GASP) (2020/C 85/01)

3.7.2 Voraussetzungen

Diese Ausführungen gelten, soweit nicht landesrechtlich etwas anderes bestimmt ist.

Auch Baugenehmigungen für Vorhaben im Sinne des § 37a werden von der nach Landesrecht zuständigen Baugenehmigungsbehörde erteilt. Das Baugenehmigungsverfahren ist landesrechtlich geregelt. Die in § 37a Abs. 2 Satz 1 geregelte Zuständigkeit der höheren Verwaltungsbehörde betrifft nur die Entscheidung über die planungsrechtliche Zulässigkeit.

Sofern der Vorhabenträger der Ansicht ist, dass eine Zulassungsentscheidung nach § 37a in Betracht kommen könnte, empfiehlt sich, dies sogleich im Bauantrag vermerken.

Sofern das Vorhaben entgegen der Erwartung des Vorhabenträgers offensichtlich bereits nach § 35 Abs. 1 Nummer 4 genehmigungsfähig ist, kann die Baugenehmigungsbehörde die Genehmigung bereits auf Grundlage des § 35 Abs. 1 Nummer 4 erteilen. Auf § 37a käme es in diesem Fall nicht an.

Für Zulassungsentscheidungen nach § 37a wird eine Erklärung des Bundesministeriums der Verteidigung (BMVg) benötigt, in der bestätigt wird, dass das Vorhaben für die Einsatzfähigkeit und Versorgungssicherheit der Bundeswehr erforderlich ist.

Für die Erforderlichkeitserklärung gilt Folgendes:

- Die Erforderlichkeitserklärung bezieht sich auf ein konkretes Vorhaben.
- Sie ist von der nach Landesrecht zuständigen Behörde beim BMVg anzufordern. Hierbei sind aussagekräftige Unterlagen oder Beschreibungen über Art und Umfang des Bauvorhabens beizufügen. Der vollständige Bauantrag wird in der Regel nicht benötigt.
- BMVg teilt der nach Landesrecht zuständigen Behörde das Prüfergebnis mit und übersendet im Fall einer positiven Entscheidung eine entsprechende Erklärung an die nach Landesrecht zuständige Behörde.
- Die jeweilige höhere Verwaltungsbehörde entscheidet über die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 37a. Sie ersucht ihrerseits die Gemeinde um ihr Einvernehmen.

Sollte die höhere Verwaltungsbehörde die Entscheidung ablehnen und/ oder die Gemeinde das erforderliche Einvernehmen versagen, gilt Folgendes:

- Die höhere Verwaltungsbehörde übersendet den Vorgang ihrer obersten Landesbehörde.
- Diese übersendet ihre Bewertung einschließlich Votum an das BMVg.

BMVg entscheidet über die Abweichung im Benehmen mit der obersten Landesbehörde durch einen rechtsmittelfähigen Bescheid, mit dem die Abweichung zugelassen oder abgelehnt wird.

4.1 Verlängerung der Verordnungsermächtigung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt (§ 201a) bis 2031

Mit dem sogenannten Baulandmobilisierungsgesetz (BauGB-Novelle 2021, BGBl. I S. 1802), wurde den Landesregierungen in § 201a Satz 1 eine Ermächtigung eingeräumt, Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt durch Rechtsverordnung zu bestimmen. Diese

Verordnungen gelten nach § 201a Satz 5 mit der Maßgabe, dass das Landesverordnungsrecht spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2026 außer Kraft treten muss. Diese Frist wird jetzt bis zum 31.12.2031 verlängert, so dass die Rechtsverordnungen nach Landesrecht spätestens mit Ablauf des 31.12.2031 außer Kraft treten müssen.

Bei bereits bestehendem Landesverordnungsrecht mit einer noch bis zum Ablauf des 31.12.2026 befristeten Geltungsdauer kann eine Verlängerung der Geltungsdauer bis 2031 gerechtfertigt sein, sofern die Voraussetzungen für das Ausschöpfen der Verordnungsermächtigung des § 201a Satz 1 und 5 unverändert vorliegen. Eine Änderungsverordnung zur bloßen Fristverlängerung bis 2031 ist also nur gerechtfertigt, wenn es sich bei dem vom Geltungsbereich der Verordnung umgriffenen Gebiet weiterhin um ein solches mit angespanntem Wohnungsmarkt im Sinne der Voraussetzungen des § 201a Sätze 3 und 4 handelt. Die Bewertung der Gebietskulisse eines angespannten Wohnungsmarktes kann durch ein Fachgutachten erfolgen; ggf. kann sich also bei einer Änderungsverordnung auch der Flächenumgriff ändern. Der Erlass einer neuen Vollregelung einer Landesverordnung aufgrund des geänderten § 201a Satz 5 ist also nicht zwingend notwendig. Gleichwohl muss zumindest geprüft werden, ob die den Eingriff rechtfertigenden Tatsachen fortbestehen. Bei veränderter Sachengrundlage dürfte eine neue Prüfung zum Erlass einer grundlegend neuen Änderungsverordnung mit Geltungsdauer bis 2031 erforderlich sein.

Die Rechtsfolge der Gebietsbestimmung durch Verordnung nach § 201a Satz 1 ist die Anwendbarkeit der Bestimmungen des § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 (Tatbestand für ein Satzungsvorkaufsrecht) und der § 175 Abs. 2 Satz 2 und § 176 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 (Baugebote). Bei diesen vorgenannten Vorschriften, die eine auf § 201a Satz 1 gestützte Rechtsverordnung zur Gebietsbestimmung eines angespannten Wohnungsmarktes voraussetzen, handelt es sich um rechtliche Instrumente, die dem Ziel dienen, (mehr) Wohnungsbau zu mobilisieren.

4.2 Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (§ 250) – u. a. Verlängerung der befristeten Geltungsdauer von Landesverordnungsrecht bis 2030

In § 250 Abs. 1 Satz 3 wurde die Frist zum außer Kraft treten von Landesverordnungsrecht auf das Jahr 2030 verlängert. Bereits geschaffenes und bis zum Ablauf des 31.12.2025 geltendes Landesverordnungsrecht, ist bei Vorliegen der Voraussetzungen der Ermächtigungsnorm des § 250 zu verlängern. Es empfiehlt sich ein Außerkrafttretenlassen des noch geltenden Landesverordnungsrechts und sodann eine Neufassung der auf § 250 Satz 3 gestützten Landesverordnung.

Danach ist die Umwandlung von Bestandsgebäuden zur Bildung von Wohneigentum oder Teileigentum in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt genehmigungspflichtig gemäß § 250 Abs. 1 Satz 3 i. V. m. § 250 Abs. 1 Satz 1. Das gilt für Wohngebäude, die am Tag des erstmaligen Inkrafttretens der Rechtsverordnung nach § 250 Abs. 1 Satz 3 bereits bestanden. Das Adjektiv „erstmaligen“ Inkrafttretens hat der Bundesgesetzgeber neu eingefügt, um den Vertrauensschutz in Bezug auf nach dem Inkrafttreten des § 250 im Jahre 2021 errichteten Neubauten nicht zu verletzen.

Abhängig von der in einer etwaigen Gebietskulisse mit angespanntem Wohnungsmarkt ermittelten Anzahl von Kaufverträgen über „umgewandelte Eigentumswohnungen“ im maßgeblichen Berichtsjahr eines kommunalen Grundstücksmarktberichts, ist durch den

jeweiligen Landesverordnungsgeber bei erstmaligem Erlass einer Verordnung nach § 250 zu bewerten, ob die Voraussetzungen für das Ausschöpfen dieser Ermächtigungsnorm erstmals tatsächlich vorliegen. Bei einer – im Verhältnis zur jeweiligen Gebietskulisse – eher geringfügigen Anzahl der vorgenannten Fälle, besteht aus Gründen der Verhältnismäßigkeit kein Regelungsbedarf für eine solche Verordnung, die als Rechtsfolge die Genehmigungspflicht auslöst. Bei der Beurteilung von Gebieten, in denen bisher schon ein Genehmigungserfordernis nach § 250 bestand, ist eine Verlängerung der bestehenden Verordnung gerechtfertigt, wenn sich die den Verdrängungsdruck begründenden Tatsachen nicht verändert haben.

Dasselbe gilt für die Bewertung des Vorliegens der Verordnungsermächtigung in § 250 Abs. 1 Satz 6 mit dem Inhalt, die in § 250 Satz 2 bestimmte, gesetzliche Schwelle der Genehmigungsfreiheit bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen von nicht mehr als 5 Wohneinheiten durch Landesverordnung zu ändern. Der Bundesbaugesetzgeber hat den Landesregierungen einen Regelungsspielraum zur Regelung einer von § 250 Satz 2 abweichenden Anzahl an Wohnungen zwischen 3 und 15 Wohneinheiten eingeräumt.

In § 250 Satz 2 wurde ein flächenbezogener Einschub aufgenommen, dass das Genehmigungserfordernis nunmehr auch nicht „für Flächen, auf denen zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird“ gilt. Die in § 250 Satz 2 bisher schon enthaltene, gebäudebezogene, gesetzliche Freistellung von der Genehmigungspflicht bei Bestandswohngebäuden mit nicht mehr als 5 Wohnungen wurde im Gesetzestext unverändert gelassen.