Stellungnahme des Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland e.V. zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung

Dienstag, 10. Juni 2025

Sehr geehrter [redacted],

sehr geehrte Damen und Herren,

für die Möglichkeit zur Stellungnahme im Rahmen der Verbändeanhörung zum o.g. Entwurf, bedanken wir uns. Aufgrund der knappen Frist haben wir uns auf das Wesentliche fokussiert.

Vor der ausführlicheren Stellungnahme möchten wir folgende Punkte hervorheben: **die Einführung der befristeten Sonderregelung für den Wohnungsbau setzt klima- und flächenschutzpolitische Fehlanreize und hat potenziell gravierende Konsequenzen für die Siedlungspolitik, die Lebensqualität, die sozial-ökologische Transformation der Wohnungspolitik sowie für die Planungs- und Beteiligungskultur in Deutschland.** Wissenschaftliche Erkenntnisse werden dabei ignoriert und bestehende rechtliche Vorgaben werden systematisch außer Acht gelassen.[1]

Schon im vergangenen Jahr hat sich der BUND im Rahmen eines großen Verbändebündnisses gegen die Einführung des sogenannten Bauturbos ausgesprochen[2].

[1] So etwa die Klimaneutralität bis 2045, das Flächenschutzziel von maximal 30 ha täglich bis 2030 (dessen Einhaltung bislang dauerhaft verfehlt wird), sowie die nachhaltige Nutzung natürlicher Res-sourcen gemäß Anforderung 7 der EU-Bauprodukteverordnung, die eine ressourcenschonende Bauweise vorsieht, aber bislang nicht konsequent umgesetzt wird. Einen ergänzenden Überblick so-wie fachliche Einwände zahlreicher Fachakteur:innen enthält der offene Brief an Bundeskanzler Scholz vom Dezember 2023: https://bak.de/wp-content/uploads/2023/12/dgnb-offener-brief-an-bundeskanzler-scholz-1.pdf

[2] Gemeinsamer Appell der Verbände gegen den Bauturbo: https://www.dnr.de/sites/default/files/2024-10/Forderungspapier_Baugesetzbuch_Streichung_246e.pdf

Daher möchten wir hier wiederholt unser Bedenken anmelden, dass die **Einführung des §246e kein geeignetes Instrument zur Bewältigung der Wohnungs- und Klimakrise** ist und es stattdessen eines ausgewogenen, balancierten Maßnahmenpakets bedarf. Statt pauschaler Deregulierung braucht es den Fokus auf die Innenentwicklung – zum Schutz wertvoller Grün- und Agrarflächen ebenso wie zur Begrenzung kommunaler Infrastrukturkosten. Darüber hinaus müssen klare soziale Leitplanken gesetzt werden: mit Vorgaben für sozialen Wohnungsbau, verbindlichen Mietobergrenzen und Baukostenbegrenzungen sowie einer vorausschauenden Mitplanung sozialer Infrastruktur. Außerdem braucht es fiskalische Anreize zur Umnutzung und Erweiterung von Wohnraum.

Für eine erfolgreiche Wohnungsbeschaffungspolitik ist es erforderlich, die tatsächlichen Schwachpunkte der überkommenen Baupolitik zu erkennen und zu lösen. Das „Bau“gesetzbuch ist zu transformieren in ein Siedlungsmanagementgesetz, das sich einem optimierenden (statt konsumierenden) Stadtumbau verpflichtet fühlt. Angebotsmängel wie im Wohnangebot sind angesichts der ausgelasteten Flächen durch beratende Vermittlungs-, Akquise- und Unterstützungsangebote zur Erschließung von Leerständen, Baulücken und der Reaktivierung von leerstehenden Einliegerwohnungen aufzufangen. Zugleich sind überbordende Flächenverbräuche z.B. durch immer neue und investorengeprägte Einfamilienhausgebiete endgültig zu stoppen. Planungskultur, -qualität und – kompetenz müssen gestärkt und eingefordert werden.

Stattdessen wird mit dem angedachten § 246e BauGB eine Regelung geschaffen, die in die Richtung des in 2023 gestrichenen, ehemaligen § 13b BauGB geht[3]. Die Regelungen für den Außenbereich sind aufgrund der Verpflichtungen aus der SUP-Richtlinie zweifelhaft. Die Zulassung von Bauvorhaben im Außenbereich stellt eine Umgehung der Bauplanungspflicht dar. Sowohl hinsichtlich des unbeplanten Innenbereichs (§ 34 BauGB) als auch für die Fälle gem. § 30 BauGB sind die Rechtsfolgen im Hinblick auf Art. 8 der WiederherstellungsVO kritisch zu hinterfragen. Werden die vorgesehenen Regelungen im unbeplanten Innenbereich angewendet, findet kein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG statt. Zwar wird gem. § 1a Abs. 3 BauGB bei Bebauungsplänen die Eingriffsregelung berücksichtigt, jedoch nur in dem Maße, in dem auch geplant wird. Die nunmehr geplante weitergehende Bebauung wurde in der Eingriffsbewertung nicht berücksichtigt, sodass ein Ausgleich unterbleibt. Das Verschlechterungsverbot aus Art. 8 Wiederherstellungsverordnung verlangt, dass es zu keinen weiteren Netto-Flächenverlusten in Bezug auf die städtischen Grünflächen und der städtischer Baumüberschirmung kommen darf. Hiervon umfasst sind auch private Grünflächen. Wird jedoch eine weitere Bebauung auf diesen Flächen zugelassen, ohne dass für den erforderlichen Ausgleich für die Verluste gesorgt wird, verstößt dies gegen das Verschlechterungsverbot. Der Bau-Turbo darf nicht auf Kosten des innerstädtischen Grüns erfolgen.

Die damals vielfältig geäußerte Kritikwürdigkeit von Vereinfachungen der Ausweitung von Siedlungsgebieten in den Außenbereich ohne die Durchführung der dafür eigentlich gesetzlich zur Problemermittlung und -lösung vorgesehenen Verfahren, trifft die nunmehr überraschend geplante Regelung des § 246e nun sogar noch im verschärften Maße. Denn im Anwendungsbereich dieser Vorschrift findet ja nicht nur eine Reduzierung der Pflichten zur Ermittlung von Problemen und der Planung deren Bewältigung statt. Vielmehr soll wohl jegliches Bauleitplan-verfahren obsolet werden!

[3] Das BVerwG hat auf eine Klage unseres Landesverbands BUND Baden-Württemberg mit Urteil vom 18.07.2023 bekanntermaßen entschieden, dass die Vorschrift des § 13b BauGB gegen beachtliche Vorgaben des europäischen Gemeinschaftsrechts (SUP-Richtlinie) verstößt.

Hierfür fehlt uns in bauplanungs- und umweltpolitischer Hinsicht jedes Verständnis. **§ 246e BauGB würde in der vorgelegten Fassung nicht weniger als eine Aufgabe gesetzlicher bauplanungsrechtlicher Regelung von Bautätigkeit bewirken**.

In der Praxis sind erhebliche Steuerungsdefizite zu erwarten, die von den Bauaufsichtsbehörden im Gesetzesvollzug rechtlich und faktisch nicht abgewendet werden können. Satzungen (z.B. Bebauungspläne, soziale und städtebauliche Erhaltungssatzungen oder Sanierungssatzungen) sowie andere im BauGB vorgesehene Rechtsgrundlagen sind wesentliche planungsrechtliche Steuerungsinstrumente, durch welche städtebauliche Ziele entwickelt und festlegt werden können. Siedlungsentwicklung prägt unser gesellschaftliches Umfeld ggfls. über Jahrhunderte. Deshalb sind im Rahmen der Planung die konkreten Gegebenheiten vor Ort, städtebauliche Ziele sowie bundes- und landesrechtliche Vorgaben zu analysieren, damit im Zuge einer Abwägung die beste Lösung für das Gemeinwohl gefunden werden kann. Die bauaufsichtlichen Verfahren, d.h. die Prozesse, die den Bauaufsichtsbehörden zur Behandlung der Bauanträge zur Verfügung stehen, sind nicht geeignet, diese elementare und komplexe Aufgabe zu bewältigen, damit die bauaufsichtlichen Entscheidungen im Ergebnis auch sachgerecht und insbesondere auch rechtssicher sind. Die bauplanungsrechtlichen Verfahren dürfen deshalb nicht aufgegeben werden.

Schließlich ist festzuhalten, dass das Vorhaben **fundamental dem Ziel einer nachhaltigen Bodenpolitik widerspricht**. Statt die Flächenneuinanspruchnahme zu reduzieren, wird sie weiter beschleunigt. Erhebliche und unter umwelt- und planungsrechtlichen Gesichtspunkten unkritische Beschleunigungsmöglichkeiten bestehen im Hinblick auf eine Entsiegelung und Umnutzung von derzeit nicht oder fehlgenutzten Flächen. In diese Richtung gehend wäre eine entsprechende Gesetzesinitiative zu wünschen und zu erwarten.

Der BUND Bundesverband nimmt im Einzelnen wie folgt Stellung:

Artikel 1: Änderung des Baugesetzbuchs

1.1 Inhalt des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a)

Die in §9 Absatz 1 Nummer 23 vorgesehene Zulassung von Abweichungen von der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (GMBl S. 503) führt sehenden Auges zu gesundheitlichen Problemen für die Bevölkerung. Die Änderung widerspricht auch den Nachhaltigkeitszielen 3 und 11 der Bundesregierung auf Gesundheit und Wohlergehen, sowie angemessenem Wohnraum. Hierbei geht es auch um ein gesundes Wohnumfeld. Die Änderung der Vorschrift wird daher abgelehnt. Zielführender wäre es, die für eine intensivere Nutzung von Flächen störenden Lärmemissionen zu reduzieren.

1.2 Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 (3))

Die Einführung des neuen Absatzes lässt den wichtigen Zusatz des nach §201 BauGB *angespannten Wohnungsmarktes* aus und kann so zu weiterem unkontrollierten Flächenverbrauch führen. Besonders mit der Formulierung „in mehreren vergleichbaren Fällen“ hat der Gesetzgeber hier eine große Lücke und Fehlanreize geschaffen, die auch einer geordneten Planungskultur widersprechen.

Die im Gesetzentwurf vorgesehene Erweiterung der Befreiungsmöglichkeiten verwischt die Grenzen zwischen Planung und Genehmigung und führt absehbar zu Unsicherheiten und Konflikten und damit auch zu kaum vermeidbaren Rechtsstreitigkeiten, die den beabsichtigten Beschleunigungszweck in Frage stellen. Mit der im Gesetzentwurf vorgesehenen Erstreckung der Befreiung über Einzelfälle hinaus auf „mehrere vergleichbare Fälle“ werden die Grenzen zwischen der Einzelfallentscheidung über die Zulassung eines Bauvorhabens und einer Änderung des Bebauungsplans verwischt. Die Befreiung wird – wie die Anforderung, sie ergänzend zum Bebauungsplan allgemein bekannt zu machen, verdeutlicht – faktisch zur Änderung des Bebauungsplans. Die von der Rechtsprechung des

Bundesverwaltungsgerichts vorgegebene Prüfung, ob ein Vorhaben wegen Unvereinbarkeit mit bodenrechtlichen Belangen dann nicht durch Befreiung ermöglicht werden durfte, wenn es bei unterstellter Anwendbarkeit des § 34 BauGB wegen des von ihm ausgehenden bodenrechtlich relevanten Widerspruchs nicht zugelassen werden dürfte (BVerwG, Urteil vom 9.6.1978 – 4 C 54.75 -), setzt der Befreiung bisher Grenzen, die auch weiterhin gelten müssen. Die Befreiung wird im Gesetzentwurf - zur Vermeidung erneuter Verstöße gegen EU-Recht (vgl. die Entscheidung des BVerwG zur Unvereinbarkeit von § 13b BauGB mit der SUP-Richtlinie, Urteil vom 18.7.2023 – 4 CN 3.22 -) - auch einer UVP-Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 unterworfen. Die Anwendung der Kriterien der Anlage 2 ist schwierig und die aus falscher Anwendung resultierenden Rechtsstreitigkeiten werden vom Bebauungsplanverfahren in das Baugenehmigungs- und Befreiungsverfahren verlagert. Die Anwendungspraxis wird an dieser Stelle zur Vermeidung von Verstößen gegen das UVP-Recht sehr genau beobachtet werden müssen.

Insgesamt werden hier – neben den Fehlanreizen - eher Planungsunsicherheit und potentielle neue Konflikte geschaffen.

Darüber hinaus ermöglicht die vorliegende textliche Darstellung eine Aushebelung der in einem Bebauungsplan dargestellten geordneten städtebaulichen Entwicklung zugunsten der Einzelinteressen ausgewählter Grundstückseigentümer, die bei Vorlage gleichgearteter „nachbarlicher Interessen“ zu einer unmittelbaren Vereinbarkeit öffentlicher Belange führen kann. Dadurch können durch einen bestehenden Bebauungsplan bewusst geschützte Flächen, die z.B. dem mikroklimatischen Ausgleich, der innerstädtischen Biodiversität, der Landwirtschaft oder der dörflichen Siedlungsstruktur gewidmet sind und somit dem öffentlichen Interesse der gesamten Bevölkerung dienen, ohne eine entsprechende Anpassung des zu Grunde liegenden Bebauungsplans überbaut werden.

Deshalb ist eine Anwendung dieser „Freistellungsklausel“, die im vorliegenden Entwurf als „Hinterlandbebauung“ bezeichnet wird (Seite 23, Absatz 2, Satz 1) auf die §§ 30 und 31 BauGB strikt abzulehnen.

Der BUND lehnt daher den vorliegenden Änderungsvorschlag ab.

1.3 Beteiligung der Gemeinde und der höheren Verwaltungsbehörden

In dem vorliegenden Gesetzentwurf zum §36a ist im Absatz 2, Satz 1 eine optionale, freiwillige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange enthalten (*„kann der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange …Gelegenheit zur Stellungnahme … geben*).

Jedoch wird in dem Textentwurf zu § 3 Absatz 3, Satz 1, § 34 Absatz 3a Satz 1sowie § 246e Absatz 1 Satz 1 die Bedingung *„wenn die Befreiung … mit öffentlichen Belangen vereinbar ist*“ explizit als Voraussetzung genannt.

Im Umkehrschluss bedeutet diese Darstellung also folgerichtig:

Die Träger öffentlicher Belange müssen nicht mehr angehört werden, wenn es um die Vereinbarkeit eines Bauvorhabens mit den öffentlichen Belangen geht.

Somit könnte z.B. die Stadt Mainz im Rahmen ihres aus umwelt-, klima und naturschutzfachlicher Sicht höchst zweifelhaften Projektes des Neubaus eines Uni-Campus auf ertragsstarken landwirtschaftlichen Flächen beliebig viele „Studentenwohnheime“ errichten, ohne die Öffentlichkeit und die Behörden an der Planung zu beteiligen?

Dieser eklatante Widerspruch ist so nicht akzeptabel und wird auch einer juristischen Überprüfung kaum standhalten können.

Deshalb fordert der BUND eine verbindliche Beteiligung der Öffentlichkeit, der berührten Behörden sowie der Träger öffentliche Belange um eine umfassende und rechtskonforme Planung des projektierten Bauvorhabens sicherzustellen.

1.4 Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau §246e

Die Einführung der Sonderregel lehnen wir aus folgenden Gründen vehement ab:

1. **§ 246e BauGB fördert dauerhafte siedlungsstrukturelle Fehlentwicklungen & setzt klima- und flächenschutzpolitische Fehlanreize**

Deutschland hat sich im Rahmen der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie bis 2030 zur Verringerung des Flächenverbrauchs auf höchstens 30 ha/Tag verpflichtet und strebt bis 2050 das Flächenverbrauchsziel Netto-Null an (verpflichtende Regelungen der EU-Bodenstrategie). Bis dato fehlen dem BauGB jegliche Instrumente, dies mit der erforderlichen Konsequenz und Dringlichkeit auf den Weg zu bringen. Anstatt hier Abhilfe zu schaffen, verschlimmert § 246e BauGB die Zersiedelungsproblematik und konterkariert die Erreichung der Flächenverbrauchsziele, indem auch Vorhaben im Außenbereich zugelassen werden. Dies geht zu Lasten von Naturschutzbelangen (vgl. auch SDG 15.5) und der Landwirtschaft (vgl. SDG 2.4), indem die Konkurrenz um Agrarland verstärkt und Preisanstiege durch Spekulationsvorgänge gefördert werden. Die notwendige Anpassung an den Klimawandel wird nicht berücksichtigt; hohe gesellschaftliche Folgekosten sind so nicht auszuschließen. Eine Anwendung des §246e im Außenbereich muss deshalb ausgeschlossen werden.

Durch zusätzlichen Wohnraum müssen auch die neuen Bedarfe an Infrastruktur (Schulen, Kitas, ÖPNV, Straßen, etc.) gedeckt werden. Das führt zu einer Belastung der kommunalen Haushalte, für die der Gesetzgeber keine Lösung anbietet. Die Frage wird gerade in Ländern mit kleinteiligen Siedlungsstrukturen virulent, wie z.B. in Schleswig-Holstein und insbesondere in Rheinland-Pfalz. Letzteres ist zwar das fünftkleinste Flächenland, weist mit rd. 2300 Gemeinden aber die deutlich höchste Gemeindezahl bundesweit aus. In den Gemeinden leben zu einem großen Teil 100 oder weniger Einwohner. Wie soll die strukturelle Entwicklung dieser Kleinstgemeinden aussehen? Wenn sogar aus der Stellungnahme der Kommunalen Spitzenverbände vom 17.11.2023 zum Vorgängerentwurf mit überraschender Deutlichkeit gefolgert werden kann, dass Kommunen mit dem Konzept eines „Bauturbo“ überfordert sein können,

dürfte dies insbesondere für kleine Kommunen gelten, zumal eine Behördenbeteiligung oder die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nicht verbindlich vorgeschrieben sind. Sollte der „Bauturbo“ entgegen aller kritischen Punkte dennoch in die parlamentarischen Beratungen eingebracht werden, muss zumindest für die Außenbereichsvorhaben (Absatz 3) vorgesehen werden, dass diese nur in Gemeinden zulässig sind, die eine gewisse Größe haben und ein Mindestmaß infrastruktureller Einrichtungen vorhalten. Anbieten würde sich eine Beschränkung auf Städte und Gemeinden, denen nach Raumordnungsrecht zentrale Funktionen zugewiesen sind, dort dürfte sich die Wohnraumknappheit sehr deutlich zeigen und eine zumindest im Ansatz tragfähige Infrastruktur vorliegen.

Gleichzeitig wird – angesichts der enormen Treibhausgasemissionen im Bausektor – das Bauen im Bestand immer wichtiger. § 246e BauGB unterläuft die notwendige Fokussierung auf den Innenbereich und privilegiert darüber hinaus Abriss und Ersatzneubau ohne entsprechende Abwägungsoptionen zum Schutz der im Bestand gespeicherten grauen Energie sowie vor sozialer Verdrängung.

2. § 246e BauGB fehlt fachliche Rechtfertigung, beschneidet demokratische Beteiligungsprozesse und Planungskultur

Die Sonderregelung adressiert keinesfalls aktuelle Probleme: aktuell liegt der Bauüberhang bei etwa 780 000 Wohneinheiten[4]. Diese Wohnungen sind schon genehmigt und könnten gebaut werden. Dass das nicht passiert liegt an anderen Problemen wie u.a. gestiegenen Zinsen und hohen Baukosten, Spekulation, Fachkräftemangel oder fehlenden, zielgerichtete Förderungen. Diese Probleme werden mit der Einführung des § 246e BauGB nicht gelöst. Der Bauturbo ist eher ein Genehmigungsturbo, der so nicht gebraucht wird.

[4] Siehe Bundesamt für Statistik: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/05/PD25_183_31121.html

Es besteht keine Notwendigkeit bzw. keine ausreichende Rechtfertigung für eine solche Notstandsregelung und eine derartig einschneidende „Generalbefreiung“ von den Regelungen des BauGB.

Des Weiteren hebelt der Bau-Turbo die verbindliche Beteiligung aus: die im BauGB vorgesehene verbindliche Beteiligung der Öffentlichkeit wird freiwillig und gibt den Kommunen nur 2 Monate Zeit, die Beteiligung umzusetzen. Das ist in diesem Zeitrahmen schlicht unmöglich. Dies bedeutet eine Entdemokratisierung der Planungskultur, beschneidet die kommunale Selbstverwaltung und befördert die gesellschaftliche Polarisierung.

3. § 246e BauGB trägt nicht zur Bezahlbarkeit und sozial gerechten Bewältigung der Wohnungskrise bei, sondern ist vielmehr ein „Bodenspekulations-Turbo“

In der Wohnungskrise fehlt es besonders an bezahlbarem Wohnraum, vor allem ein Mehr an Sozialwohnungen braucht es. Hier gibt es aber keinen Hinweis im §246e, wie das gewährleistet werden kann, es fehlen klare Anforderungen zur Schaffung von sozial gefördertem Wohnraum oder zur Einhaltung von Mietobergrenzen.

Ferner eröffnet § 246e die Möglichkeit, die Regelungen zur Dämpfung von Mietpreisen in Gebieten mit Erhaltungssatzungen zu umgehen. Umbauten, Ergänzungen und Erweiterungen, die zu einer Mietpreiserhöhung führen und Verdrängungsprozesse beschleunigen, können leichter und ohne das übliche Genehmigungsverfahren umgesetzt werden.

§ 246e BauGB eröffnet Optionen auf Baugenehmigungen in allen Arealen, die derzeit über die Bauleitplanung, die kommunalen Abwägungsvorgänge und weitere Satzungen (z.B. soziale oder städtebauliche Erhaltungssatzungen) geschützt sind. Dadurch werden Vorgängen der Bodenspekulation in großem Stil Tür und Tor geöffnet. Es entstehen Verdrängungsprozesse zuungunsten nicht-kommerzieller und weniger

renditestarker Nutzungen. Eine nachhaltige und sozial gerechte Stadt- und Siedlungsentwicklung gemäß der Neuen Leipzig Charta wird damit gefährdet.

Gleichzeitig sieht § 246e BauGB keinerlei Gemeinwohlverpflichtungen vor. Baulandmodelle oder Möglichkeiten für Infrastrukturkostenabschöpfungen auf kommunaler Ebene werden ausgehebelt bzw. bleiben unberücksichtigt. Damit handelt es sich um einen Notstandsparagrafen, der nicht nur den eigentlichen Notstand unbearbeitet lässt, sondern essenzielle bodenpolitische Defizite des Baugesetzbuchs sowie die Bezahlbarkeitskrise weiter verschärft.

4. § 246e BauGB schießt inhaltlich und zeitlich über das Ziel hinaus, stellt einen Bruch mit dem geltenden Baurecht dar

Inhaltlich schießt der Entwurf von § 246e BauGB deutlich über das Ziel hinaus und stellt einen Bruch mit dem geltenden Baurecht dar. Die Neuregelung will alle umweltbezogenen Vorgaben des BauGB aushebeln. Die zentrale Vorschrift zum Erreichen des Bodenschutzziels von nicht mehr als 30 ha Flächenversiegelung pro Tag, § 1a Abs. 2 BauGB gilt für die Bauleitplanung, die mit § 246e BauGB konterkariert wird. Mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen, Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen, die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen zu begründen; dabei Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde zu legen, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können, sind sämtlich Vorgaben des 1a Abs. 2 BauGB, die für die Bauleitplanung, nicht aber für § 246e BauGB gelten sollen. Praktisch wird mit § 246e BauGB den Gemeinden die Möglichkeit gegeben, das gesamte Bauplanungsrecht und seine Funktionen zugunsten von Einzelinteressen außer Kraft zu setzen. Der Einschränkung „in erforderlichem Umfang“ misst der Gesetzentwurf in der Begründung kaum Bedeutung bei. Zwar wird sie als Ausdruck des

Verhältnismäßigkeitsprinzips erwähnt. Dazu wird aber keinerlei Bezug zu bestehenden Regelungen, keinerlei Beispiele oder andere Konkretisierungen angeführt, die auf ein ernstzunehmendes Gewicht der zentralen bauleitplanerischen Vorgaben schließen lassen. In der Auslegung spielt die Gesetzesbegründung eine zentrale Rolle. Hier lässt sie erkennen, dass dem „erforderlichen Umfang“ keine zentrale Bedeutung zukommen soll, er nicht eng auszulegen ist. Die einzig verbleibende Anforderung der Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen kann dem keine wirksamen Schranken setzen. Die Erforderlichkeit, das gesamte Bauplanungsrecht außer Kraft setzen zu können, wird aber an keiner Stelle begründet.

Die nach der Rechtsprechung des BVerwG (Urt. v. 18.7.2023 – 4 CN 3.22 -) notwendige Prüfung nach § 246e Abs. 1 Satz 2 des Entwurfs wird absehbar dazu führen, dass Baugenehmigungsbehörden und Gemeinden Abweichungen vom BauGB vorrangig außerhalb von beplanten Bereichen zulassen, um die komplexe Prüfung, ob zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen verursacht werden, zu umgehen.

Mit der beabsichtigten Erstreckung auf den Außenbereich verstößt der Gesetzentwurf gegen die Anforderungen der RL 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27.6.2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (ABl. 2001 L 197, 30) – SUP-Richtlinie, wie sie das BVerwG in seiner Entscheidung zu § 13b BauGB wiedergegeben hat (Urt. v. 18.7.2023 – 4 CN 3.22 -). Die Zulassung von Vorhaben im Außenbereich ohne Prüfung möglicher erheblicher Umweltauswirkungen ist danach gerade nicht zulässig.

Zeitlich schießt der Entwurf von § 246e BauGB deutlich über das Ziel hinaus. Die Befristung bis 31.12.2030 nach Abs. 1 wird durch Abs. 4 durch die Geltungsdauer der Baugenehmigung verlängert. Die Geltungsdauer der Baugenehmigung ist in den Ländern unterschiedlich geregelt. Nimmt man die bayerische Regelung in Art. 69 BayBO, gilt die Baugenehmigung zunächst 4 Jahre und kann – auch rückwirkend – um jeweils 4 Jahre verlängert werden. Es ist damit zu rechnen, dass sich Inhaber von Baugenehmigungen unter Anwendung von § 246e BauGB auch dann immer wieder Verlängerungen genehmigen lassen werden, wenn es § 246e BauGB längst nicht mehr

gibt. Die Regelung wird daher auf unbestimmte Zeit wirken und voraussichtlich umweltpolitische Ziele auch im Jahre 2040 noch konterkarieren.

Kontakt:

[redacted]
Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e. V. (BUND)
Friends of the Earth Germany
Kaiserin-Augusta-Allee 5, 10553 Berlin
E-Mail: [redacted]