BUNDESRECHTSANWALTSKAMMER

Stellungnahme Nr. 20
Juni 2025

Entwurf einer Formulierungshilfe der Bundesregierung für die Fraktionen der CDU und der SPD
Entwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung
Stand 4. Juni 2025

Mitglieder des Ausschusses Verwaltungsrecht:

RAin Dr. Tina Bergmann
RA Dr. Peter Eichhorn
RAin Dr. jur. Mara Gerbig
RA Dr. Peter Kersandt
RA Lars Mörchen
RAin Dr. Barbara Stamm
RA Dr. Henning Struck
RA Jan Weidemann
RAin Dr. Sigrid Wienhues (Vorsitzende u. Berichterstatterin)

RA Dr. Ulrich Wessels, Präsident der Bundesrechtsanwaltskammer
Ass. jur. Lissa Gerking, LL.M. (Norwich), Bundesrechtsanwaltskammer

Verteiler: Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB)
Bundesministerium der Justiz und Verbraucherschutz (BMJV)
Rechtsausschuss des Deutschen Bundestages
Arbeitskreise Recht der Bundestagsfraktionen
Fraktionsvorsitzende
Justizminister/Justizsenatoren der Länder
Präsident des Bundesverwaltungsgerichts
Bund Deutscher Verwaltungsrichter und Verwaltungsrichterinnen
Rechtsanwaltskammern
Bundesnotarkammer
Bundessteuerberaterkammer
Wirtschaftsprüferkammer
Bundesverband der Deutschen Industrie
Deutscher Anwaltverein
Deutscher Notarverein
Deutscher Steuerberaterverband e. V.
Deutscher Richterbund
Deutscher Juristinnenbund
Deutscher Notarverein
Bundesverband der Unternehmensjuristen e.V. (BUJ)
Bundesverband der Freien Berufe
Neue Richtervereinigung
Deutscher Industrie- und Handelskammertag
ABV e. V.

Redaktion der Neuen Juristischen Wochenschrift/NJW
Redaktion der Neuen Zeitschrift für Verwaltungsrecht/NVwZ
ZAP, AnwBl, FAZ, Süddeutsche Zeitung, Deubner Verlag Online Recht, Beck aktuell, Jurion Expertenbriefing, Juris Nachrichten, LexisNexis Rechtsnews, Otto Schmidt

Die Bundesrechtsanwaltskammer ist die Dachorganisation der anwaltlichen Selbstverwaltung. Sie vertritt die Interessen der 28 Rechtsanwaltskammern und damit der gesamten Anwaltschaft der Bundesrepublik Deutschland mit rund 166.000 Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälten[1] gegenüber Behörden, Gerichten und Organisationen – auf nationaler, europäischer und internationaler Ebene.

Stellungnahme

Die BRAK begrüßt die Beteiligungsmöglichkeit mit Blick auf die Formulierungshilfe der Bundesregierung auf der Grundlage des Referentenentwurfs eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung.

Die BRAK weist darauf hin, dass ihre Stellungnahme sich auf die Aspekte des Rechtsschutzes und der rechtssicheren Anwendung der vorgeschlagenen Regelungen bezieht. Die Mitglieder des federführenden Fachausschusses für Verwaltungsrecht kennen die (Bau-)Rechtsanwendung aus eigener langjähriger Erfahrung und analysieren den Gesetzesentwurf vor diesem Hintergrund.

Zum Verfahren

Der vom federführenden Ministerium mitgeteilte Zeitplan und die Umsetzung über eine Formulierungshilfe zeigen auf, dass Gelegenheiten und Fristen für sachverständige Stellungnahmen im Verhältnis zum regulären Gesetzgebungsverfahren verkürzt sind. Die Regierung bezeichnet die Regelungen in ihrem Vorschlag *„gleichsam als Experimentierklausel“*. Die BRAK begrüßt das schnelle Regierungshandeln. Dem gesetzgeberischen Ziel, hier schnell konkrete zusätzliche Baurechtsschaffungen zu ermöglichen, entspricht die Bundesregierung, wenn der Gesetzentwurf auch Antworten auf Rechtsanwendungsschwierigkeiten findet, die durch die Praxis vorgetragen werden. Nur rechtsanwendungssichere, einfach nachvollziehbare Regelungen versetzen die Planungs- und Genehmigungsstellen in die Lage, schnell sicher zu entscheiden. Nur in dieser Konstellation kann eine Aufwands- und Kostenersparnis erwartet werden.

Wenn und soweit sich keine ausreichenden Zeiträume für den schriftlichen Austausch erarbeiteter Stellungnahmen finden (für diese Stellungnahme etwa nur rund zwei Werktage), regt die BRAK an, kurzfristig zum Beispiel Raum für einen direkten persönlichen (hybriden) Austausch zu eröffnen. Die BRAK teilt ihr Interesse mit, an entsprechenden Terminen teilzunehmen.

[1] Im Interesse einer besseren Lesbarkeit wird nicht ausdrücklich in geschlechtsspezifischen Personenbezeichnungen differenziert. Die im Folgenden willkürlich gewählte weibliche oder männliche Form schließt alle Geschlechter gleichberechtigt ein.

Zu den vorgeschlagenen Regelungen

1.1 Zu Artikel 1 Nr. 2: § 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. a), aa) BauGB (neu)

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. a) BauGB soll um einen neuen Buchstaben a), aa) ergänzt werden. Damit soll planenden Gemeinden zukünftig ermöglicht werden, im Bebauungsplan bestimmte Werte für (noch) zulässige Geräuschimmissionen oder bestimmte Geräuschemissionskontingente festzusetzen. In die Festsetzung aufgenommen wurde, was in den vorhergehenden Entwürfen der Begründung vorbehalten war, nämlich, dass in begründeten Fällen Abweichungen von der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zulässig sind.

Die Regelung nimmt eine bestehende Rechtsunsicherheit der Praxis auf, wie das nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts im Einzelfall zulässige Abwägungsergebnis rechtssicher planerisch umgesetzt werden kann, dass zum Beispiel ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, obwohl die Immissionsrichtwerte nach Ziffer 6.1 TA Lärm aufgrund der einwirkenden Immissionen nicht eingehalten werden können. Daher ist die neue Regelung grundsätzlich zu begrüßen.

Anzumerken ist, dass die Aufnahme der TA Lärm in eine Festsetzungsregelung für einen Bebauungsplan geeignet ist, das regelungstechnische Verhältnis zwischen Bebauungsplan einerseits und TA Lärm andererseits etwas verkürzt wiederzugeben. Die TA Lärm enthält keine unmittelbar wirkenden Vorgaben für oder durch einen Bebauungsplan. Sie ist ein Orientierungsrahmen bei der Aufnahme und Bewertung der in die Planungsentscheidung einzustellenden Belange: Der Konflikt zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung wird regelmäßig dann bewältigt, wenn die für die bau- bzw. immissionsschutzrechtliche Gewerbezulassung unmittelbar geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm mit dem zukünftigen Planrecht eingehalten werden können. Es sollte der Eindruck vermieden werden, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm mit einer bloßen Baugebietsfestsetzung an der normativen Wirkung der Festsetzung teilhaben.

Weiter gilt, dass alle jüngeren gesetzgeberischen Ergänzungen zu „lärmbezogenen“ Festsetzungen (zuletzt etwa in § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB mit Blick auf die Ergänzungen *„sonstigen technischen Vorkehrungen“* kombiniert mit einer ausdrücklichen Klarstellung *„wobei die Vorgaben des Immissionsschutzrechts unberührt bleiben“*) nicht die erwartete oder angekündigte Verbesserung herbeiführten. Die Kernfragen bleiben, insbesondere, ob die Vorgaben der TA Lärm, also des Immissionsschutzrechts, für die Maßgeblichkeit von Außenlärmpegeln, gemessen 50 cm vor einem Fenster, das geöffnet werden kann, fortbestehen. Diese Unsicherheiten sollten klar und eindeutig aufgelöst werden. Andernfalls „trauen“ sich planende Gemeinden auch zukünftig nicht, Lärmkonflikte aktiv und damit rechtssicher aufzulösen. Das erhöht die Möglichkeiten, dass (vermeintlich) angreifbares Planrecht geschaffen wird. Den Zulassungsbehörden wird entsprechend die **notwendige Rechtssicherheit für schnelle Zulassungsentscheidungen weiterhin fehlen** (vgl. BRAK-Stellungnahme Nr. 84/2024, S. 5 f.). In diesem Fall wird keine Aufwands- und Kostenersparnis durch die Regelung gesehen.

Mit Blick auf den jetzt gewünschten „Schnellläufer“ könnten konkretere Beispiele in der Gesetzesbegründung als ein Zwischenschritt helfen. Wenn der Gesetzgeber hier einen „großen Wurf“

mit Blick auf die Auflösung von Lärmkonflikten noch nicht gehen kann oder will, kann zum Beispiel angeführt werden, dass für Baugebiete mit Blick auf die Einwirkung von Gewerbelärm Immissionsrichtwerte entsprechend und/oder nach unten oder oben abweichend von Ziffer 6.1 TA Lärm festgesetzt werden können, wenn ein abweichender Wert das Ergebnis der Abwägung ist und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind. Die bisherige Begründung lässt hier viel Spielraum für „Interpretationen“. Der Verweis auf „die in der Freien und Hansestadt Hamburg praktizierte Lösung“ kann z.B. im Ergebnis auch die Zulässigkeit einer Festsetzung von Innenlärmpegeln bedeuten. Dies sollte dann klar ausgesprochen werden.

1.2 Zu Artikel 1 Nr. 3: § 31 Abs. 3 BauGB (neu)

§ 31 Abs. 3 BauGB soll durch eine Neufassung ersetzt werden. Die Befreiungsmöglichkeit für Wohnbauvorhaben, auch wenn Grundzüge der Planung berührt werden, soll zukünftig nicht mehr nur in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt (§ 201a BauGB) möglich sein, sondern überall. Mit dem Wegfall des Verweises auf eine Rechtsverordnung nach § 201a BauGB entfällt auch die entsprechende Befristung der Regelung. Infolge der höchstrichterlichen Bestätigung, dass das bisherige „Einzelfallkriterium“ für die Eröffnung des Anwendungsbereichs restriktiv auszulegen sei, soll der Anwendungsbereich auch eröffnet werden, wenn *„in mehreren vergleichbaren Fällen“* von den Festsetzungen abgewichen werden soll. Es soll damit quasi ein Planersatz ermöglicht werden für die Aufstockung ganzer Straßenzüge oder die Öffnung insgesamt einer Bebauung rückwärtiger Grundstücke. Die ausreichende Wahrung europäisch-umweltrechtlicher Vorgaben soll über die Berücksichtigung der Kriterien der Anlage 2 zum BauGB erreicht werden, mit der bisher nur die Verfahrenserleichterungen für den Bebauungsplan der Innenentwicklung angereichert wurden. Laut Gesetzesbegründung kann auch ein Abweichen von der Art der Nutzung auf § 31 Abs. 3 BauGB (neu) gestützt werden können. Der kritisierte weitgehende Eingriff in die Planungshoheit soll durch das mit § 36a BauGB (neu) geschaffene Zustimmungserfordernis kompensiert werden.

Zu den vorgeschlagenen Regelungsinhalten im Einzelnen:

Zum Entfallen der Voraussetzung, dass sich das jeweilige Grundstück in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt liegt, wird nicht Stellung genommen. Verfahrensrechtlich können beide Alternativen ausreichend klar als Anwendungsvoraussetzung geregelt werden.

Das Erfordernis einer entsprechenden Bekanntmachung solcher, als „Planersatz“ verstandener Befreiungen, hatte die BRAK bereits in ihren Stellungnahmen Nr. 58/2024, S. 6 und Nr. 84/2024, S. 7 begrüßt.

Der Rückgriff auf Anlage 2 zum BauGB zur Sicherstellung (europäischer) umwelt(verfahrens-) rechtlicher Regelungen überzeugt nicht.

Es stellt sich etwa die Frage, ob nicht ein direkter Verweis auf § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB einfacher gewesen wäre, den die Gesetzesbegründung zur Erläuterung heranzieht. Damit wären der Bezugsrahmen und die Maßgeblichkeit der dortigen Bewertung für „keine erheblichen

Umweltauswirkungen“ klarer geregelt. Es könnten auch direkt die Größenordnungen Anwendung finden.

Der Verweis auf die Anlage 2 erscheint auch deshalb „holprig“, weil die Anlage 2 unter Ziffer 1 auf „Merkmale des Bebauungsplans“ abstellt. Das mag noch greifbar sein, wenn tatsächlich „en bloc“ Befreiungen etwa von der Vollgeschossanzahl für einen ganzen Straßenzug erteilt würden. Dann könnte vielleicht der betreffende Straßenzug betrachtet werden. Die Praxis stellt sich jedoch anders dar. Es gibt möglicherweise nie den Fall, dass ein Bauantrag einen ganzen Straßenzug betrifft. In der Praxis stellt die Bauherrschaft des Grundstücks A einen Antrag auf Befreiung der höchstzulässigen Vollgeschossanzahl. Die Situation auf den Nachbargrundstücke B, C, D und mehr ist „vergleichbar“. Aber ob die dortige Bauherrschaft entsprechende Anträge stellen wird, ist offen. Ist Anlage 2 (insbesondere Ziffer 1) auf alle Bereiche mit vergleichbaren Grundstückssituationen zu beziehen, auch wenn vollständig offen ist, ob dort je Bauanträge gestellt werden?

Schließlich stellt sich die Frage, ob über die direkte Inbezugnahme der Anlage 2 die dortigen Ziffern 2.6.8 (Bevölkerungsdichte, zentrale Orte) und 2.6.9 (Denkmalaspekte) als wiederum städtebauliche Aspekte in die Bewertung nach Maßgabe des § 31 Abs. 3 BauGB einfließen sollen oder können.

(Städtebauliche) **Grenzen der Befreiungsmöglichkeit** lassen sich aus dem Regelungsvorschlag selbst nicht ablesen. Die Befreiungsmöglichkeit soll nach der Begründung eindeutig weitgehenden Planersatz bieten und der Geltungsanspruch des geltenden Plans werde relativiert. Unter dem Prüfungspunkt „Wahrung nachbarlicher Belange“ müssen sonst planerisch zu bewältigende Konfliktsituationen bewertet und aufgelöst werden. Dies kann zu Unwillen (in der Praxis bekannt sind sowohl Befürchtungen um städtebauliche Qualitäten als auch der Ermittlungs- und Entscheidungsaufwand) und Unsicherheiten in der Rechtsanwendungspraxis führen; dies gilt insbesondere, wenn Bauverwaltungen befürchten, die Entscheidungen könnten beklagt werden. Solche Klagemöglichkeiten könnten jedenfalls bei Befreiungen von der Art der Nutzung eröffnet sein. Sie erscheinen aber auch bei die „Qualität“ des nachbarlichen Austauschverhältnisses ändernden Befreiungen denkbar.

Vielleicht erscheint es im Rahmen der „Schnellläufer-Regelung“ jedenfalls möglich, in der Begründung auch mögliche Grenzen für Befreiungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Sollte dies tatsächlich nicht gewollt sein, dann sollte noch klarer formuliert werden, dass die Grenzen tatsächlich ausschließlich im Rahmen der Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen in der jeweiligen Entscheidung unter Berücksichtigung ihrer möglichen Vorbildwirkung für vergleichbare Grundstückssituationen und entsprechende Bauanträge durch die Bauverwaltung zu finden sind.

Schließlich wird nicht deutlich, wie der Hinweis in der Begründung zu verstehen sein soll, dass bei Prüfung der Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen unter anderem auch den Erfordernissen der Klimaanpassung Rechnung zu tragen sei, insbesondere zusätzliche thermische Belastungen oder Gefährdungen durch Starkregen und Sturzfluten. Sollte damit die allgemeine Berücksichtigungspflicht nach § 13 KSG und § 8 KAnG gemeint sein, die alle Baugenehmigungsbehörden bei allen

Entscheidungen trifft, sollte das vielleicht auch beschrieben werden. Anders fehlt der Anknüpfungspunkt zur konkreten Regelung.

1.3 Zu Artikel 1 Nr. 4: §34 Abs. 3a BauGB (neu)

§ 34 Abs. 3a BauGB soll durch eine „schlankere“ Neufassung ersetzt werden. Vom Erfordernis des Einfügens kann nicht nur wie bisher im Einzelfall, sondern in mehreren vergleichbaren Fällen auch dann abgesehen werden, wenn dadurch ein Planerfordernis ausgelöst würde, wenn das Vorhaben unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Auf das bisherige Erfordernis der städtebaulichen Vertretbarkeit wird verzichtet. Die Regelung gibt für alle Wohnbauvorhaben (also insbesondere und zusätzlich zur Gesetzeslage auch für Neubauten) und wie bisher für bestimmte Änderungen bestehender Gewerbe- und Handwerksbetriebe. Die Einschränkungen für den Einzelhandel bleiben unverändert

Die Regelungen setzen für den unbeplanten Innenbereich denselben Rahmen wie § 31 Abs. 3 BauGB (neu) für den beplanten Innenbereich. Daher gelten auch hier die oben unter Ziffer 1.2 (S. 6) genannten Bedenken hinsichtlich einer tatsächlichen und umfangreichen Zulassungsbeschleunigung.

1.4 Zu Artikel 1 Nr. 6 BauGB: § 36a BauGB (neu)

Es soll ein neuer § 36a BauGB eingeführt werden. Er regelt und gestaltet die erforderliche Zustimmung der Gemeinden, wenn von den Neuregelungen in §§ 31 Abs. 3 (neu) und 34 Abs. 3a (neu) BauGB Gebrauch gemacht werden soll. Unter anderem wird darauf hingewiesen, dass die Zustimmung von Bedingungen abhängig gemacht werden kann und dass die Gemeinde die Öffentlichkeit und berührten Träger öffentlicher Belange vor der Entscheidung zur Stellungnahme auffordern kann. Es wird klargestellt, dass die Zustimmungsentscheidung nicht isoliert rechtlich angegriffen werden kann.

Zu den Regelungen im Einzelnen:

Die Übernahme des Instruments der Einvernehmensfiktion für die Zustimmungsentscheidung ist unter Beschleunigungsgesichtspunkten nachvollziehbar. Es soll lediglich darauf hingewiesen werden, dass bei komplexen „planersetzenden“ Abwägungsentscheidungen die Frist kurz bemessen sein könnte, was aus der Praxiserfahrung aus sich heraus ein Grund sein könnte, die Zustimmung (grundlos) zu versagen.

Die Möglichkeit der Gemeinde, die Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange vergleichbar zu den Beteiligungsverfahren nach §§ 3, 4 BauGB einzubinden, unterstreicht das Verständnis der planersetzenden Wirkung der Entscheidungen nach § 31 Abs. 3 BauGB (neu) und § 34 Abs. 3a BauGB (neu). Das ist nachvollziehbar, weil die konkrete Genehmigungsentscheidung an die Stelle einer planerischen Abwägung tritt. Es sollte jedoch sicherheitshalber (jedenfalls in der Begründung) klargestellt werden, dass ein solches Beteiligungsformat nicht an die Stelle der nach den jeweiligen Landesbauordnungen erforderlichen (individuellen) Nachbarbeteiligungen tritt, die bei der Möglichkeit einer Beeinträchtigung von Nachbarrechten durchzuführen sind.

Unter Gesichtspunkten der Gesetzessystematik kann die Frage aufgeworfen werden, ob die Regelungen in § 36a Abs. 1 Satz 3 BauGB (neu) („Bedingungs-“vorbehalt) und § 36a Abs. 3 BauGB (neu) (keine eigenständige Anfechtbarkeit) tatsächlich in den Gesetzestext aufgenommen werden sollen. Da es sich um rechtliche Feststellungen handelt, die ohne ausdrückliche Regelungen auch bei anderen städtebaulichen Ermessensregelungen gelten (ermessenslenkende „Bedingungen“) bzw. bei unselbständigen Verfahrensschritten (Einvernehmen) gelten, sollte ein Rückschluss auf bisher nicht ausdrücklich geregelte Fallgestaltungen jedenfalls verhindert werden.

1.5 Zu Artikel 1 Nr. 7: § 201a BauGB (neu)

Die wenigen Änderungen in § 201a BauGB betreffen zum einen die Verlängerung der bisherigen Befristung vom 31. Dezember 2026 auf den 31. Dezember 2031, also um weitere fünf Jahre. Hierzu wird nicht Stellung genommen. Zum anderen soll die Anwendbarkeit des zusätzlichen Befreiungstatbestands nach § 31 Abs. 3 BauGB (neu) nicht mehr auf durch entsprechende Rechtsverordnungen bestimmte Bereiche mit angespanntem Wohnungsbau beschränkt werden. Dies ist eine Folgeänderung zu der in § 31 Abs. 3 BauGB (neu) getroffenen Entscheidung.

1.6 Zu Artikel 1 Nr. 8: § 246e BauGB (neu)

Insbesondere die auf den 31. Dezember 2030 befristete Neueinführung des § 246e BauGB wurde und wird als sogenannter „Bauturbo“ diskutiert. Die Bundesregierung weist dabei in ihrer Begründung bewusst auf die Vorbildwirkung des § 246 Abs. 14 BauGB hin. Dieser war die in einem letzten Schritt eingeführte und befristete Sonderregelung für Flüchtlingsunterkünfte, deren Anwendung ausdrücklich darauf beschränkt war, dass Unterkünfte dringend benötigt werden, aber auch unter Anwendung aller sonstigen Zulässigkeitsvereinfachungen nicht rechtssicher umgesetzt werden könnten. „Im erforderlichen Umfang“ können danach Abweichungen von allen Vorgaben des BauGB und den auf der Grundlage des BauGB erlassenen Vorschriften für bestimmte Wohnbauvorhaben zulässig sein, wenn sie unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Parallel zur Regelung in § 31 Abs. 3 BauGB (neu) soll die Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen bei Abweichungen von Bauleitplänen nur gegeben sein, wenn unter Berücksichtigung der Kriterien in Anlage 2 zum BauGB voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Auf die UVP-Pflicht für Vorhaben nach Nummer 18.7 und 18.8 Anlage 1 zum UVPG wird verwiesen. Die Regelung soll nicht nur auf Innenbereichsflächen, sondern auch auf Außenbereichsflächen Anwendung finden, die *„im räumlichen Zusammenhang mit“* Innenbereichsflächen stehen. In diesem Fall muss zwar keine naturschutzrechtliche Vermeidbarkeitsprüfung durchgeführt werden (§ 13 BNatSchG), aber Ausgleich/ Kompensation nach den naturschutzgesetzlichen Regelungen und eine Entscheidung im Benehmen mit der zuständigen Umweltbehörde werden konstituiert.

Auf folgende Aspekte soll hingewiesen werden:

Mit Blick auf die Handhabbarkeit der Vorgaben wird auf die Ausführungen oben zu § 31 Abs. 3 BauGB (neu), Ziffer 1.2, und zu § 34 Abs. 3a BauGB (neu), Ziffer 1.3, verwiesen. Insoweit gelten auch die vorgenannten Bedenken, ob hier ein effizient wirksames Instrument geschaffen wurde.

Die Anwendbarkeit soll darüber hinaus *„nur unter Beachtung der Grundsätze des Verhältnismäßigkeitsprinzips Gebrauch gemacht werden“*. Die Planungshoheit der Gemeinden und Nachbarrechte sollen bei dieser über die Anwendbarkeit der Vorschrift entscheidenden Verhältnismäßigkeitsprüfung beachtet werden. Die Notwendigkeit einer solchen Verhältnismäßigkeitsprüfung soll sich aus den Worten „*in erforderlichem Umfang*“ ergeben. Die in der Gesetzesbegründung ausdrücklich als Vorbild benannte Regelung in § 246 Abs. 14 BauGB formuliert hingegen ausdrücklich, welche Anwendungsvoraussetzungen für diese „ultima ratio“ dargelegt werden müssen: Die sonstigen Abweichungsmöglichkeiten sind nicht ausreichend und im konkreten Gemeindegebiet besteht ohne Nutzung dieser Vorschrift weiter dringender Unterbringungsbedarf. Eine solche Konkretisierung könnte bedeuten, dass zum einen dargelegt wird, warum eine Genehmigung unter Inanspruchnahme sonstiger Abweichungsvorschriften kein Baurecht begründen kann, und dass im Gemeindegebiet konkreter Wohnraumbedarf besteht.

Nach der Gesetzesbegründung liegt es nahe, dass die Gründe für die Inanspruchnahme der Vorschrift dargelegt werden müssen. Das kann (weiteren) Aufwand für die Entscheidung bedeuten. Eine konkretere Fassung der Anwendungsvoraussetzungen kann zu mehr Rechtssicherheit für die die Vorschrift anwendenden Baugenehmigungsbehörden bedeuten.

Hinsichtlich der Ausdehnung auf den Außenbereich bestehen dieselben europarechtlichen Bedenken wie zum früheren § 13b BauGB. Darüber erscheint die Bestimmbarkeit der Grundstücke schwierig. Die mögliche Vorbildwirkung der Begründung eines Bebauungszusammenhangs bei Annahme einer „*organischen Fortentwicklung des Siedlungsbereichs*“ insbesondere unter Bezugnahme auf die „*infrastrukturelle Anbindung*“, auf die bisher „übliche“ Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich sollte berücksichtigt werden.

1.7 Zu Artikel 1 Nr. 9: § 250 Abs. 1 BauGB (neu)

Die Änderungen in § 250 Abs. 1 BauGB (neu) dienen zum einen der Verlängerung der bisherigen Befristung für die Anwendung des Genehmigungserfordernisses für die Aufteilung nach Wohnungseigentumsgesetz um weitere fünf Jahre, damit bis zum 31. Dezember 2030. Zum anderen wird klargestellt, dass diese Verlängerung für den Zeitraum gilt, seit das erste Mal eine Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt gemäß § 201a BauGB in Kraft getreten ist.

Zur Verlängerung wird nicht Stellung genommen.

Es wird begrüßt, dass § 250 Abs. 1 Satz 6 BauGB nicht gestrichen wird. In den Stellungnahmen Nr. 58/2024, S. 7 f. und Nr. 84/2024, S. 10 hatte die BRAK darauf hingewiesen, dass die Streichung aufgrund der unterschiedlichen Länderregelungen zu Rechtsunsicherheit führen könnte.

Die sprachliche Anpassung, dass die Regelung sich auf den Zeitpunkt des ersten Inkrafttretens einer Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt gemäß § 201a BauGB bezieht, wird begrüßt. Sie schafft Anwendungssicherheit.

* * *