Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände

11.06.2025

Bundesvereinigung
der kommunalen Spitzenverbände
Hausvogteiplatz 1, 10117 Berlin
Telefon 030 37711-0

Stellungnahme

Entwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung

Die kommunalen Spitzenverbände bedanken sich für die Möglichkeit, zum o.g. Gesetzentwurf Stellung nehmen zu können. Angesichts der großen Bedeutung der vorgeschlagenen Gesetzesänderungen für die kommunale Ebene und der erheblichen Tragweite für die kommunale Planungshoheit kritisieren wir die unzureichende Stellungnahmefrist. Da die Frist zusätzlich über das Pfingstwochenende fällt, ist eine Einbindung unserer Mitglieder und somit die sachgerechte Beteiligung der Praxis unmöglich. Wir erinnern in diesem Zusammenhang daran, dass im Koalitionsvertrag der Bundesregierung eine angemessene Beteiligungsfrist von in der Regel vier Wochen vorgesehen ist.

I. Grundsätzliches

Die kommunalen Spitzenverbände begrüßen grundsätzlich die mit dem Referentenentwurf verfolgten Ziele. Die Vorschläge gehen in die richtige Richtung, um den Wohnungsbau zu beschleunigen, soweit diesem in bestimmten Fällen bauplanungsrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Damit die angedachten bauplanungsrechtlichen Erleichterungen aber nicht verpuffen, müssen gleichzeitig die weiteren Ursachen für den Rückgang der Bautätigkeit im Wohnungsbau angegangen werden. Zu nennen sind hier vor allem gestiegene Bau- und Finanzierungskosten, u.a. auch durch hohe Standards im Bauordnungsrecht sowie Fachkräftemangel und Materialknappheit.

Angesichts der vorgeschlagenen weitreichenden Abweichungsmöglichkeiten vom gelten Planungsrecht ist zudem zu befürchten, dass langfristige städtebauliche Ziele zur nachhaltigen, funktionalen und soziale ausgewogenen Stadtentwicklung der Kommunen konterkariert werden könnten. Die beabsichtigten Regelungen der §§ 246e, 31 Abs. 3 sowie 34 Abs. 3a BauGB-E stellen einen erheblichen Eingriff in die kommunale Planungs- und Steuerungshoheit dar, die mit langfristig höheren Folgekosten, städtebaulichen Fehlentwicklungen sowie einem deutlich wachsenden kommunalen Koordinierungsaufwand einhergehen können.

Nach Auffassung der kommunalen Spitzenverbände ist es daher zwingend notwendig, die vorgenannten Regelungen im Sinne von Experimentierklausen zeitlich zu befristen, zu evaluieren und die konkreten Auswirkungen auch auf die kommunale Planungspraxis zu ermitteln.

Die kommunalen Spitzenverbände schlagen vor, die Bauleitplanung selbst zu beschleunigen und zu entbürokratisieren, anstatt sie mit einer Vielzahl von Ausnahmen zu umgehen. In diesem Zusammenhang sollte insbesondere die Ausweitung des Anwendungsbereichs des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ernsthaft geprüft und zeitnah umgesetzt werden.

Aussagen in der Formulierungshilfe zum Erfüllungsaufwand für die Verwaltung

Die Formulierungshilfe enthält Aussagen auf der Basis von Annahmen und Schätzungen zu Kosteneinsparungen durch die neugeschaffenen „planersetzenden" Verwaltungsentscheidungen. Für die Kommunen können wir nach erster überschlägiger Prüfung die vorausgesagten Einsparpotenziale nicht bestätigten. Die in der Formulierungshilfe auf Grundlage von Schätzungen errechneten Ressourceneinsparungen bei Planverfahren bilden u.a. nicht die dann zusätzlich erforderlichen Personalressourcen bei Baugenehmigungsverfahren mit den neuen Befreiungs- und Abweichungstatbeständen ab. Hier wird zukünftig für die Bearbeitung dieser Befreiungs- und Abweichungstatbestände und auch für die in diesem Zusammenhang empfohlene informelle Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ein Mehr an Personalressourcen aufgewandt werden müssen.

Zudem werden die Städte und Gemeinden zur Vermeidung unerwünschter städtebaulicher Entwicklungen nicht umhinkommen, eine „klare Linie" durch Grundsatzbeschlüsse, Konzepte etc. bei der Erteilung der Zustimmung nach § 36a BauGB-E zu finden, um rechtssicher agieren und dem Gleichbehandlungsgrundsatz Rechnung tragen zu können. Auch das wird neuen Aufwand verursachen.

Die planungsrechtlichen Erleichterungen fokussieren nur auf Wohnnutzungen, das bedeutet aber nicht, dass Bebauungspläne für den Wohnungsbau zukünftig entbehrlich werden. Auch für weitere Nutzungen und ggf. erforderliche Bebauungspläne wird das Personal in den Planungsämtern weiter benötigt. Nicht absehbar ist derzeit auch, ob und wie die betroffene Nachbarschaft auf die erweiterten Befreiungsmöglichkeiten reagieren wird. Vermehrte nachbarrechtliche Klagen werden einen deutlichen Verfahrensaufwand bei den Bauaufsichtsbehörden hervorrufen. Die angenommenen Entlastungen werden in der kommunalen Praxis nach alledem nicht in dieser Form eintreten.

II. Im Einzelnen

Zu § 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. a BauGB-E: Die Festsetzungsmöglichkeit von Grenzwerten bei Geräuschimmissionen wird zwar begrüßt, bietet aber noch keine hinreichende Rechtssicherheit.

Wir begrüßen, dass die Formulierungshilfe jetzt auch eine planerische Festsetzungsmöglichkeit zur Lösung von Lärmkonflikten beim Heranrücken von Wohnbebauung durch Nachverdichtung in Innenstädten und Gemengelagen vorsieht. Auch die bisher anspruchsvolle Möglichkeit zur Festsetzung von Geräuschemissionskontingenten und ihre aufwändige Umsetzung wird damit erleichtert.

Das ist gerade im Hinblick auf den in vielen Regionen immer akuter werdenden Mangel an bezahlbarem Wohnraum und weiter steigender Flächenknappheit im Innenbereich notwendig, auch um nicht vorschnell den unberührten Außenbereich beanspruchen zu müssen.

Die nun vorgeschlagene Regelung halten wir zur Erreichung dieses Ziels jedoch für nicht ausreichend. Die Regelung sieht vor, dass Grenzwerte zum Schutz vor Geräuschimmissionen oder bestimmte Geräuschemissionskontingente festgelegt werden können. Dabei kann „in begründeten Fällen“ von den Werten der TA Lärm abgewichen werden. Allerdings liefert auch die Begründung keine konkreten Aussagen oder Anhaltspunkte, wann ein begründeter Fall vorliegt oder in welchem Rahmen von der TA Lärm abgewichen werden kann. Dies stellt nach unserer Einschätzung keine rechtssichere Regelung zur Lösung der Problematik dar. Einschränkend ist zudem anzumerken, dass die Gemeinde trotz dieser Erleichterung bei der Bauleitplanung an immissionsschutzrechtliche Vorgaben jenseits der TA Lärm gebunden bleibt. Die seit Jahren in Aussicht gestellte grundlegende Überarbeitung der TA Lärm einschließlich der von uns seit mehr als einer Dekade begründet geforderten Innenraumpegelmessung bleibt weiterhin offen. Begründet ist diese Forderung unverändert, da sich die Lärmtypik grundlegend geändert hat – im Wesentlichen geht es um Anliefer- und Rangierlärm durch Lkw und nicht mehr um produktionsinduzierte Lärmemissionen. Wir fordern die Bundesregierung erneut auf, ihr diesbezügliches Handlungsdefizit aufzulösen.

Im Ergebnis bieten damit auch die unbestreitbar positiven Neuerungen im Rahmen der Gesamtproblematik der Bewältigung von Lärmkonflikten im Wohnungsbau noch keine sachgerechte Gesamtlösung.

Zu § 31 Abs. 3 BauGB-E: Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans auch bei Verletzung der Grundzüge der Planung über den Einzelfall hinaus können für die Praxis hilfreich sein, wecken aber auf Seite der Antragstellenden überbordende Erwartungen. Der „Einzelfall“ sollte nicht durch Vorprüfung der Anlage 2 zum BauGB erschwert werden.

§ 31 Abs. 3 BauGB-E sieht nunmehr nach seinem Wortlaut sowohl für den Einzelfall als auch für die gleichwertigen Sachverhalte eine Prüfung der Anlage 2 zum BauGB und ein Publizitätserfordernis vor. Die Regelung zur Berücksichtigung der Kriterien in Anlage 2 ist grundsätzlich zu begrüßen. Für die Einzelfallvariante bedeutet dies allerdings eine Verschlechterung der bisherigen Rechtslage, da nach unserer Lesart nunmehr auch bei einer Einzelfallentscheidung eine überschlägige Vorprüfung anhand der Anlage 2 zum BauGB erforderlich wird und schon die erste Befreiung bekanntzumachen ist. Soweit dies nicht europarechtlich geboten ist, regen wir dringend an, auf beides bei der Einzelfallvariante zu verzichten, zumindest in den Fällen, in denen es aus Sicht der Gemeinde klar ist, dass die Befreiung auch nur in einem Einzelfall zum Tragen kommt.

Zudem ist fraglich, ob die Erläuterungen in der Gesetzesbegründung ausreichen, um die Rechtsprechung davon zu überzeugen, dass die überschlägige Vorprüfung nicht für Vorhaben gelten soll, für die auch ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Flächen bis 20.000 qm) in Betracht gekommen wäre. Wir regen an, diesen Hinweis unbedingt in den Gesetzestext aufzunehmen; genauso wie die Beschränkung von Vorprüfung und Bekanntmachung auf die Variante der gleichgelagerten Fälle.

Im Übrigen halten wir es auch rechtlich für fragwürdig in der Begründung die Einstufung eines Zielabweichungsverfahrens als SUP-pflichtig gleichzusetzen mit einer Befreiung nach § 31 Abs. 3 oder 246e BauGB-E, wie in dem zitierten Fall des BVerwG (Urteil v. 28.9.2023 – 4 C 6.21). Hier liegen nach unserer Auffassung nicht vergleichbare Flächendimensionen vor.

Mit Blick auf das Erfordernis, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, begrüßen wir, dass der Anwendungsbereich des neuen § 31 Abs. 3 BauGB-E nicht mehr an das Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarktes nach § 201a BauGB knüpft. So können auch kleinere Gemeinden oder Städte und Gemeinden in Bundesländern, die von der Verordnungsermächtigung keinen Gebrauch gemacht haben, dieses Instrument nutzen. Positiv sehen wir zudem, dass es über § 36a BauGB-E nun möglich ist, diese weitgehende Befreiung mit Nebenbestimmungen verknüpfen zu können (im Detail vgl. unsere Ausführungen zu § 36a BauGB-E).

Das Erfordernis, die Befreiung ergänzend zum Bebauungsplan sowohl für jedermanns Einsicht bereitzuhalten als auch im Internet einzustellen, widerspricht jedoch dem Anspruch des Koalitionsvertrags der vollständigen Digitalisierung von Verfahren und schafft weitere Mehrarbeit für die kommunale Verwaltung. Diese Vorgabe sollte daher gestrichen werden.

Zu § 34 Abs. 3a BauGB-E – Entfall des Einfügen-Erfordernisses in die Eigenart der näheren Umgebung: Die Erweiterung für Schaffung von Wohnraum auch bei Nicht-Wohngebäuden und für die Errichtung eines Wohngebäudes entspricht einem Bedürfnis der Praxis. Klarstellungen sind allerdings bei der Geltung der Befreiungsvorschriften bei faktischen Baugebieten erforderlich. Es sollte geprüft werden, die Neuregelung im Sinne einer Experimentierklausel zunächst bis zum 31.12.2030 zu befristen.

Die vorgeschlagene Änderung des § 34 Abs. 3a BauGB-E fasst die bisherige Nr. 1 Buchst. a) bis c) zusammen und erweitert die Abweichungsmöglichkeit über den Einzelfall hinaus auf alle dort genannten Varianten. Wir begrüßen, dass die Regelungslücke bei Erweiterungen eines Nicht-Wohngebäudes, beispielsweise durch entsprechende Aufstockung eines Supermarktes zu Wohnzwecken, geschlossen werden soll. Gleiches gilt für die Möglichkeit, nun auch Wohngebäude unter Abweichung vom Gebot des Einfügens errichten zu können. Dass die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung von Gewerbe- und Handelsbetrieben nun jedoch auch über den Einzelfall hinaus und unabhängig von der Schaffung von Wohnraum möglich sein soll, halten wir jedoch für sehr kritisch. Dies stellt einen noch weitergehenden Eingriff in das bisherige Rechtsregime dar, ohne dass hiermit der Wohnungsbau gefördert wird.

Nach wie vor von den Erleichterungen nicht erfasst sind Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können. Das ist eine wichtige Klarstellung, bei der es auch zwingend bleiben muss.

Auch im Blick behalten werden muss, inwieweit sich die Gemeinden (über die Erteilung der Zustimmung) durch erste Entscheidungen für die weitere Verdichtung des Innenbereichs selbst binden, da ansonsten hierdurch die Gefahr einer ungeregelten Verdichtung entsteht und damit Klimaziele konterkariert werden.

Zudem können ausweislich der Begründung auch Wohnzwecken dienende Gebäude errichtet werden, wenn sie sich der Art der baulichen Nutzung nach nicht in die nähere Umgebung einfügen. Das ist eine Neuerung gegenüber dem Vorschlag der BauGB-Novelle von 2024. Das wird besondere Anforderungen an die Würdigung der nachbarlichen Interessen und die Prüfung der Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen stellen und bei den Bauaufsichtsbehörden zu neuen und deutlichen Belastungen führen. Gerade die Würdigung der nachbarlichen Interessen bildet bereits jetzt in den Baugenehmigungsverfahren einen erheblichen zeitlichen Faktor.

Durch die in § 34 Abs. 2 BauGB-E angeordnete entsprechende Anwendung des gesamten § 31 Abs. 3 BauGB-E dürfte neben der Veröffentlichungspflicht auch die Berücksichtigung der Kriterien der Anlage 2 zum BauGB einzuhalten sein. Ist dies gewollt? Es handelt es sich zwar um ein faktisches Baugebiet, das jedoch unbeplant ist, d.h. eine unzulässige Umgehung der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (ABl. L 197 vom 21. Juli 2001, S. 30; BVerwG, Urteil vom 28. September 2023, 4 C 6/21) dürfte nicht drohen. Sollte es bei dem vollständigen Verweis bleiben, regen wir an, den Umgang des Merkmals „Berücksichtigung der Kriterien in Anlage 2“ klarzustellen. Eine Klarstellung ist auch in Fällen der faktischen Baugebiete für die Verpflichtung erforderlich, Befreiungen ergänzend zum Bebauungsplan „zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten und in das Internet einzustellen“.

Zu § 36a BauGB-E – Zustimmung der Gemeinde: Das vorgeschlagene gemeindliche Zustimmungserfordernis ist angesichts der erheblichen und weitreichenden Abweichungsmöglichkeiten vom Bauplanungsrecht zwingend geboten und darf nicht zur Disposition gestellt bzw. wieder aufgeweicht werden. Eine gesetzliche Klarstellung zu den konkreten Inhalten der Zustimmung ist allerdings dringend notwendig. Die Frist zur Erteilung der Zustimmung muss verlängert werden. Eine Klarstellung ist in der Begründung erforderlich, wonach das BauGB keinen Beschluss der Kommunalvertretung fordert.

Wir begrüßen sehr, dass der Gesetzgeber in der Formulierungshilfe mit einen neuen § 36a BauGB die Position der Städte und Gemeinden bei den weitreichenden, neu geschaffenen Abweichungsmöglichkeiten unterstreicht und im Ergebnis stärkt. Die Einführung eines Zustimmungserfordernisses bei den Entscheidungen nach § 31 Abs. 3 BauGB-E, § 34 Abs. 3a BauGB-E sowie des § 246e BauGB-E, dem ein deutlich weitreichenderer und stärkerer Charakter als dem Einvernehmen nach § 36 BauGB zukommen soll, ist nach unserer Auffassung angesichts der durch die genannten Vorschriften bewirkten erheblichen Eingriffe in die kommunale Planungshoheit gerechtfertigt und darf auch nicht mit weiteren Einschränkungen versehen werden.

Die Zustimmung muss demnach von Bedingungen abhängig gemacht werden können, die die Gemeinde auch in einem Bebauungsplan festsetzen oder zu denen sie einen Vorhabenträger im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags verpflichten könnte. Wichtig ist auch die Aussage in der Begründung, dass die Zustimmung auch mit Bedingungen versehen werden kann, mit denen Beeinträchtigungen von nachbarlichen Interessen oder entgegenstehende öffentliche Belange überwunden werden können. Das ist wichtig, um den gewünschten Beschleunigungseffekt der Abweichungsregelungen auch erreichen zu können.

Kritisch sehen wir die Formulierung „die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar

ist“. Hier sollte das Ermessen der Gemeinde zur Erteilung der Zustimmung durch die Formulierung **„die Gemeinde kann ihre Zustimmung erteilen, wenn…“** auch im Gesetzestext zum Ausdruck kommen.

Kritisch sehen wir zudem die **2-Monats-Frist der Zustimmung mit Zustimmungsfiktion**. Die weitgehenden Umgehungsmöglichkeiten, für die eine Zustimmung nach 36a BauGB-E vorgesehen sind, erfordern zwingend eine Zustimmung der Gemeinde. Hierfür ist eine gründliche Prüfung erforderlich, die insbesondere in kleineren Kommunen vielfach nicht in zwei Monaten geleistet werden kann. Zwar sind im § 36a BauGB-E noch Klarstellungen erfolgt, die wir begrüßen – aber auch mit einem Monat Verlängerung lässt sich keine sinnvolle Öffentlichkeitsbeteiligung organisieren. In vielen Fällen kann dies insbesondere angezeigt sein, wenn Vorhaben erheblich von Bebauungsplänen abweichen. Ein Beschluss über eine Zustimmung lässt sich – mit vorhergehender Prüfung – aber ebenfalls nicht innerhalb von insgesamt zwei bis drei Monaten erreichen. Daher halten wir hier eine Fristverlängerung für zwingend notwendig. Zudem halten wir eine Zustimmungsfiktion bei solch tiefgreifenden Eingriffen in die kommunale Planungshoheit für unangemessen. Zumindest muss jedoch im Anschluss an die Entscheidungsfrist noch Zeit für einen ggf. erforderlichen Ratsbeschluss zur Zustimmung eingeplant werden. Eine verlängerte Frist ist auch geboten, um etwaige Auflagen und vertragliche Bestimmungen mit dem Vorhabenträger vereinbaren zu können. Zudem zeigt die Erfahrung, dass auch diese einen entsprechenden Vorlauf für die Beschlüsse in deren Gremien benötigen.

Zu § 36a Abs. 1, 2. Halbsatz BauGB-E, regen wir an, in die Begründung noch eine Klarstellung aufzunehmen. Wir anerkennen und begrüßen den Willen des Gesetzgebers, mit dem Hinweis „auch wenn die Gemeinde selbst die zuständige Bauaufsichtsbehörde ist“, eine klare Abgrenzung zur Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts beim Einvernehmen im Falle der Identität von Gemeinde und Bauaufsichtsbehörde treffen zu wollen. Das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) hat in mehreren Grundsatzentscheidungen die Rechtslage zur (rechtswidrigen) Verweigerung und zur Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB präzisiert (insbesondere BVerwG, Urteil vom 19. August 2004 – 4 C 16.03):
Ist die Gemeinde zugleich Bauaufsichtsbehörde, darf sie die Ablehnung eines Bauantrags nicht mit der Versagung ihres eigenen Einvernehmens begründen. Das Erfordernis des gemeindlichen Einvernehmens setzt zwei verschiedene Willensträger voraus. Bei Identität entfällt das Einvernehmenserfordernis.

Wie im Einzelfall tatsächlich die Zustimmung zu erteilen ist, sollte aber der örtlichen Regelung vorbehalten bleiben. Es sollte daher in der Begründung deutlich gemacht werden, dass mit der gesetzlichen Regelung zur Erteilung der Zustimmung lediglich klargestellt wird, dass hier in Abweichung zur Rechtsprechung des BVerwG zum Einvernehmen die positive Erteilung der Zustimmung zwingende Voraussetzung für die Zulassung des beantragten Vorhabens ist. Daraus soll aber aus dem Bundesrecht nicht abgeleitet werden können, dass stets ein Gemeinderatsbeschluss für die einzelne Zustimmung erforderlich wäre.

§36a Abs. 2 BauGB-E sieht als Option die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖBs) vor. Gleichzeitig wird auf die Fristenregelung des § 36 Abs. 2 Satz 2 mit der Einvernehmensfiktion verwiesen. Die TöBs dürften aber ohnehin von der Bauaufsichtsbehörde im Genehmigungsverfahren zur Befreiung oder zum Abweichen vom Einfügen beteiligt werden. Die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB-E bedeutet demnach nicht automatisch, dass das Bauvorhaben auch zugelassen wird; hierüber entscheidet auch nach

einer Zustimmung durch die Gemeinde die Bauaufsichtsbehörde eigenständig nach Beteiligung der betroffenen Fachbehörden. Das bedeutet, dass die Beteiligungsmöglichkeit des § 36a Abs. 2 Satz 1 BauGB-E zu Mehr- und „Doppelarbeit“ unter Zeitdruck auf Seiten der unteren Bauaufsichtsbehörden führen kann, was wiederum zusätzliche Aufgaben bedeuten dürften und dem Gedanken des Bürokratieabbaus zuwiderläuft. Zudem geht es bei der Entscheidung der Gemeinde über die Zustimmung nach §36a BauGB-E um städtebauliche Fragen, die in der Selbstverwaltungshoheit der Gemeinde liegen, und nicht um fachliche Fragen der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange. Deshalb sollte die Option der Beteiligung der TÖBs in § 36a Abs. 2 Satz 1 BauGB-E gestrichen werden.

Zu § 246e BauGB-E - Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau („Bau-Turbo“): Die Einführung einer zeitlich befristeten Experimentierklausel zur Erprobung der Sonderregelung erscheint trotz Vorbehalten der kommunalen Planungspraxis sachgerecht.

Wir halten eine Beschleunigung des Wohnungsbaus grundsätzlich für dringend notwendig. Hierfür kann auch die vorgeschlagene zeitlich befristete Möglichkeit der Abweichung von den Vorschriften des BauGB in erforderlichem Umfang – unter ausdrücklicher Beibehaltung des Zustimmungsvorbehalts der Gemeinde – eine sinnvolle Möglichkeit sein.

Die Regelung stellt jedoch, wie vielfach von der kommunalen Planungspraxis vorgetragen, einen erheblichen Eingriff in die kommunale Planungshoheit dar, der die geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung von vielen nebeneinanderstehenden Belangen wie Klimaschutz und -anpassung, Ausbau des ÖPNV oder der Freiraumsicherung gefährden kann. Deshalb werten wir es als positiv, aber auch zwingend notwendig, dass die Regelung zunächst bis zum 31. Dezember 2030 befristet ist. Wir begrüßen zudem, dass die Regelung nun ausweislich der Begründung den Charakter einer „Experimentierklausel“ erhält und auch bereits ein Zeitplan und eine Vorgehensweise für eine Evaluierung konkret festgelegt werden sollen. Dabei wird auch der zu erwartende Mehraufwand für die Gemeinden und Bauaufsichtsbehörden zu berücksichtigen und mit dem Beschleunigungspotential der Regelung abzuwägen sein. Wir bieten für den Evaluierungsprozess unsere Unterstützung an.

Die vorgeschlagene Eingrenzung auf Vorhaben, die der Errichtung eines Wohnzwecken dienenden Gebäudes mit mindestens sechs Wohnungen dienen, ist aus kommunaler Sicht erforderlich und darf nicht zur Disposition gestellt werden.

Positiv sehen wir den Hinweis, dass eine Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen bei einer Abweichung von Bauleitplänen nur dann gegeben ist, wenn die Abweichung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich zieht. Nach unserer Auffassung ist das aber nicht nur bei einer Abweichung von Bauleitplänen der Fall, sondern insbesondere auch bei (größeren) Außenbereichsvorhaben. Vor dem Hintergrund der Rechtsprechung des BVerwG zu § 13b BauGB (Urteil vom 18.07.2023 - BVerwG 4 CN 3.22) sollte das Risiko einer Umgehung dieser Grundsätze durch Vorhabenzulassungen im Wege der Abweichung nach § 246e BauGB-E deutlich werden. Wir regen daher an, die Formulierung „Eine Abweichung von Bauleitplänen…“ entsprechend auch auf Vorhaben im Außenbereich zu beziehen.

Dass der mit der vorgeschlagenen Regelung verbundene erhebliche Eingriff in die kommunale Planungshoheit mit einem kommunalen Zustimmungserfordernis verknüpft wird, ist ein wichtiges – auch verfassungsmäßig notwendiges – Korrektiv, um die bauliche Entwicklung vor Ort

auch weiterhin (mit-)gestalten zu können. Der Verweis auf § 36a BauGB-E ist daher unabdingbar, um die städtebaulichen Belange der Kommune auch bei der Erteilung der Zustimmung weiterhin durchsetzen zu können.

Zu § 201a und § 250 BauGB-E – Umwandlungsschutz und Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt: Die Verlängerung der Vorschriften über den Umwandlungsschutz und die Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt ist notwendig und wird begrüßt. Hier muss den Städten und Gemeinden eine eigene Einschätzungskompetenz zugestanden werden. Bei § 250 BauGB-E wäre eine generelle Entfristung angebracht.

Wir begrüßen grundsätzlich die Verlängerung des § 201a BauGB-E. Allerdings halten wir es weiterhin für notwendig, dass das Instrument allen Gemeinden zur Verfügung steht. Bisher ist es weiterhin notwendig, dass die Landesregierung landesrechtlich tätig wird und ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt mit bürokratischem und gutachterlichem Aufwand nachgewiesen wird. Wir regen daher an, die Ermächtigung nach § 201a BauGB-E sowohl auf die Länder als auch auf die Kommunen zu übertragen. Sofern die Länder von der Ermächtigung keinen Gebrauch machen, könnten die Kommunen selbst entscheiden, ob sie die Ermittlung eines angespannten Wohnungsmarktes übernehmen. Trotz des damit verbundenen Mehraufwandes sehen wir darin eine zielführende Lösung für die betroffenen Kommunen. Zudem tragen diese dann auch das rechtliche Risiko, wenn es nach richterlicher Auffassung zu einer Fehleinschätzung des Wohnraummangels gekommen ist.

Auch die vorgesehene Verlängerung des Umwandlungsverbots in § 250 BauGB begrüßen wir ausdrücklich. Allerdings wäre es mit Blick auf die langfristige Steuerung des Wohnungsmarktes gerade in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt erforderlich, dieses sinnvolle Instrument insgesamt zu entfristen.