



Ausschussdrucksache 21(24)013-G

Datum: 03.09.2025

Gemeinsame Stellungnahme der kommunalen Spitzenverbände
zur Anhörung am 10. September 2025
zum Thema „Bau-Turbo“

Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände



03.09.2025

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

Stellungnahme

Entwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung

Gesetzentwurf der Fraktionen der CDU/CSU und SPD (BT-Drs. 21/781- neu)

Die kommunalen Spitzenverbände bedanken sich für die Möglichkeit, zum o.g. Gesetzentwurf Stellung nehmen zu können.

I. Grundsätzliches

Die kommunalen Spitzenverbände begrüßen grundsätzlich die mit dem Gesetzesentwurf verfolgten Ziele. Die Vorschläge können einen Beitrag dazu leisten, den Wohnungsbau zu beschleunigen, soweit diesem in bestimmten Fällen bauplanungsrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Damit die 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 Baukosten, u.a. auch durch hohe Standards im privaten und Bauordnungsrecht, gegenüber der letzten Dekade deutlich gestiegene Finanzierungskosten sowie Fachkräftemangel und Materialknappheit.

Angesichts der vorgeschlagenen weitreichenden Abweichungsmöglichkeiten vom geltenden Planungsrecht können wir allerdings nicht ausschließen, dass langfristige städtebauliche Ziele zur nachhaltigen, funktionalen und sozial ausgewogenen Stadtentwicklung der Kommunen konterkariert werden. Die beabsichtigten Regelungen der §§ 246e, 31 Abs. 3 sowie 34 Abs. 3b BauGB-E stellen einen erheblichen Eingriff in die kommunale Planungs- und Steuerungshoheit dar. Sie werden absehbar mit langfristig höheren Folgekosten, städtebaulichen Fehlentwicklungen sowie einem deutlich wachsenden kommunalen Koordinierungsaufwand einhergehen.

Nach Auffassung der kommunalen Spitzenverbände ist daher zwingend, die Regelung zu befristen und die Auswirkungen der weitreichenden Abweichungsmöglichkeiten auf die Stadtentwicklung zu evaluieren und bei Bedarf schnellstmöglich gegenzusteuern. Daher ist es zu begrüßen, dass der § 246e BauGB-E explizit als Experimentierklausel ausgestaltet ist. Die Weichenstellungen für eine Evaluierung sollten daher frühzeitig und auch in Abstimmung mit den kommunalen Spitzenverbänden erfolgen.

Oberste Priorität muss aber weiterhin haben, die Bauleitplanung selbst zu beschleunigen und zu entbürokratisieren, anstatt sie mit einer Vielzahl von Ausnahmen zu umgehen. Bauleitplannungen werden auch zukünftig das zentrale Steuerungsinstrument für den Interessensausgleich bei den öffentlichen und privaten Belangen in der Stadtentwicklung sein. In diesem Zusammenhang sollte insbesondere die Ausweitung des Anwendungsbereichs des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ernsthaft geprüft und zeitnah umgesetzt werden.

Aussagen zum Erfüllungsaufwand für die Verwaltung

Die Begründung des Gesetzentwurfs enthält Aussagen auf der Basis von Annahmen und Schätzungen zu Kosteneinsparungen durch die neugeschaffenen „planersetzenden“ Verwaltungsentscheidungen. Die angegebenen Einsparpotenziale für die Kommunen halten wir für unrealistisch. Wir machen geltend, dass sich mit den beabsichtigten Änderungen der Prüfungsumfang sowie die Komplexität der verfahrensrechtlichen und verfahrenstechnischen Bearbeitung durch die Kommunen bzw. die Bauaufsichtsbehörden nicht verringert, eher sogar erweitert. Die im Entwurf auf Grundlage von Schätzungen errechneten Ressourceneinsparungen bei Planverfahren bilden u.a. nicht die auch den Neuregelungen innewohnenden und nach wie vor erforderlichen Prüfschritte ab. Auch bei Anwendung der Erleichterungsregelungen sind Nachbarinteressen, öffentliche Belange, Umwelt- und Lärmschutzvorschriften zu beachten. Diese sind wie bisher mit der erforderlichen Sorgfalt inhaltlich zu prüfen. Auch für die im Gesetzentwurf empfohlene informelle Öffentlichkeitsbeteiligung werden Personalressourcen aufgewandt werden müssen. Außerdem ist mit einer Zunahme von Widerspruchs- und Klageverfahren zu rechnen, wodurch weitere Personal-, Verwaltungs- und Prozesskosten auf die Behörden zukommen können. Ebenso wurden wir darauf hingewiesen, dass es in laufenden, bisher unbegründeten Klageverfahren durch die Rechtsänderung nunmehr zur Kostentragungspflicht der Kommunen kommen könnte.

Zudem werden die Städte und Gemeinden zur Vermeidung unerwünschter städtebaulicher Entwicklungen nicht umhinkommen, eine „klare Linie“ durch Grundsatzbeschlüsse, Konzepte etc. für die Erteilung der Zustimmung nach § 36a BauGB-E festzulegen, um rechtssicher agieren und dem Gleichbehandlungsgrundsatz Rechnung tragen zu können. Auch das wird neuen Aufwand verursachen, zumal diese Beschlüsse nicht standardisiert werden können, sondern der jeweiligen Gemeindeordnung des Landes und der Hauptsatzung der Kommune Rechnung tragen müssen.

Die planungsrechtlichen Erleichterungen fokussieren zwar auf (isolierte) Wohnnutzungen; das bedeutet aber gerade nicht, dass Bebauungspläne für den Wohnungsbau zukünftig entbehrlich werden. Die nach den Grundsätzen der Neuen Leipzig Charta und auch aus städtebaulicher Sicht gewünschten gemischt genutzten Quartiere, in denen das Wohnen mit weiteren Nutzungsmöglichkeiten kombiniert wird, so, wie es beispielsweise das Urbane Gebiet vorsieht, werden auch weiterhin eine Bauleitplanung erfordern. Auch für das städtebauliche Ermöglichen und verträgliche Steuern weiterer Nutzungen und dafür erforderliche Bebauungspläne wird das Personal in den Planungsämtern weiter benötigt. Denn ob und wann ein Bebauungsplan erforderlich ist, ist nicht die Entscheidung des Bundesgesetzgebers, sondern einzig der jeweiligen Kommune im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltungsgarantie nach Art. 28 Abs. 2 GG. 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 Geräuschmissionen wird grundsätzlich begrüßt, bietet aber in der aktuellen Fassung noch keine hinreichende Rechtssicherheit.

Wir begrüßen, dass planerische Festsetzungsmöglichkeit zur Lösung von Lärmkonflikten beim Heranrücken von Wohnbebauung durch Nachverdichtung in Innenstädten und Gemengelage vorgesehen sind. Auch die bisherige anspruchsvolle Möglichkeit zur Festsetzung von Geräuschemissionskontingenten und ihre aufwändige Umsetzung wird damit erleichtert. Das ist gerade wegen des in vielen Regionen immer akuter werdenden Mangels an Bauflächen für bezahlbaren Wohnraum und weiter steigender Flächenknappheit im Innenbereich notwendig, auch um nicht vorschnell den 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 Geräuschmissionen 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. Die Neuregelung kann ohne weitere Konkretisierung Lärmkonflikte nicht bewältigen. Zudem ist nur mit einer rechtssicheren Regelung eine Beschleunigung von Verfahren und Entlastung der Verwaltung möglich.

Einschränkend merken wir an, 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 Lärmmissionen.

Wir fordern die Bundesregierung erneut auf, ihr Handlungsdefizit zu diesem Thema aufzulösen. Wir regen an, dass der Bundesgesetzgeber in der neuen Festsetzungsmöglichkeit klarstellt, dass auch Innenraumpegel festgesetzt werden können. Insoweit schließen wir uns ausdrücklich der Stellungnahme des Bundesrates vom 11.07.2025 (BR-Drs. 256/25 Beschluss) an.

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

Zu § 216a BauGB-E: Rechtssicherheit für heranrückende Wohnbebauung bei Unwirksamkeit des Bebauungsplans

§ 216a BauGB-E sieht Regelungen für den Fall vor, dass ein Bebauungsplan, der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. a BauGB-E enthält, für unwirksam erklärt wird, jedoch bereits Wohnvorhaben realisiert wurden. Eine solche Regelung ist angesichts der mit den neuen Festsetzungsmöglichkeiten mit Abweichungen von den Werten der TA Lärm notwendig. Jedoch sollte grundsätzlich zunächst der Planerhalt im Vordergrund stehen.

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 Seiten der Antragstellenden überbordende Erwartungen.

§ 31 Abs. 3 BauGB-E sieht nunmehr sowohl für den Einzelfall als auch für die gleichwertigen Sachverhalte eine überschlägige Prüfung vor, ob voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen mit der Befreiung verbunden sind. Zwar wird für die überschlägige Prüfung im Gesetzestext nicht mehr ausdrücklich auf die Anlage 2 zum BauGB verwiesen; diese soll jedoch laut Begründung zur Prüfung herangezogen werden. Dies begrüßen wir grundsätzlich. 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. Soweit dies nicht europarechtlich geboten ist, regen wir dringend an, hierauf 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. Ansonsten hätte der Gesetzgeber das Prüfverfahren zur Zulässigkeit von Vorhaben verkompliziert statt vereinfacht.

Der Hinweis in der Begründung auf die Parallelen zum Erfordernis einer Umweltprüfung bei § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB und zur Beeinträchtigung öffentlicher Belange ist hilfreich. Zur Stärkung der Rechtssicherheit von zukünftigen Entscheidungen nach § 31 Abs. 3 BauGB halten wir es für erforderlich, den Hinweis auf § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB in den Gesetzestext aufzunehmen. Damit wird klar zum Ausdruck gebracht, dass die überschlägige Vorprüfung nicht für Vorhaben gilt, für die auch ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Flächen bis 20.000 qm) in Betracht gekommen wäre.

Wir weisen jedoch auch darauf hin, dass die besondere Prüfungsverantwortung der Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen – hier insbesondere auch des verfassungsmäßig verankerten Gleichbehandlungsgrundsatzes – der Genehmigungsbehörde obliegt. Insbesondere in den Fällen des Auseinanderfallens von Bauaufsichtsbehörde und Gemeinde kann es vermehrt zu höheren Abstimmungserfordernissen, aber auch Konflikten zwischen den Bauaufsichtsbehörden und den Vorhabenträgern bzw. Gemeinden kommen. Diese Situation entsteht auch bei den Zulassungsverfahren nach § 34 Abs. 3b) BauGB-E. Zu beachten ist zudem, dass bei einer Befreiung „in mehreren vergleichbaren Fällen“ die entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan vermutlich insgesamt obsolet wird. Über die Gefahr der Funktionslosigkeit einzelner Festsetzungen muss sich die Gemeinde bei der Zustimmung zur Anwendung der neuen Befreiungsmöglichkeit im Klaren sein. Auch diese Auswirkung eines offeneren Befreiungsregimes muss mit ihren städtebaulichen Vorstellungen übereinstimmen.

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 anknüpft. 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).

Zu § 34 Abs. 3b BauGB-E – Entfall des Erfordernisses des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung: Die Erweiterung auf die Errichtung eines Wohngebäudes, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, entspricht einem Bedürfnis der Praxis. Dennoch sollte geprüft werden, auch diese Neuregelung im Sinne einer Experimentierklausel zunächst bis zum 31.12.2030 zu befristen.

Die vorgeschlagene Änderung des § 34 Abs. 3b BauGB-E erweitert die bereits in § 34 Abs. 3a BauGB vorgesehene Abweichungsmöglichkeit, indem es nun auch beim Bau (= Neuerrichtung) von Wohngebäuden möglich sein soll, vom Erfordernis des Einfügens auch über den Einzelfall hinaus abzuweichen. Wir regen aber an, in der Begründung klarzustellen, dass der Begriff „Errichten eines Wohngebäudes“ auch die erstmalige Schaffung von Wohnraum auf bereits vorhandenen baulichen Anlagen mit umfasst. Aus unserer Sicht ist die wünschenswerte Option der Aufstockung von eingeschossigen Supermärkten mit Wohnbebauung nicht eindeutig von den Regelungen in § 34 Abs. 1 Nr. 1 a) bis c) BauGB umfasst. Wir regen auch an, diesen Sachverhalt unter den neuen Abs. 3b) fallen zu lassen.

Es muss weiterhin im Blick behalten werden, inwieweit sich die Gemeinden (über die Erteilung der Zustimmung) durch erste Entscheidungen für die weitere Verdichtung des Innenbereichs selbst binden, da ansonsten die Gefahr einer unregelmäßigen Verdichtung entsteht und damit Ziele der Klimaanpassung 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. Daher regen wir an, die Regelung insgesamt unter die Experimentierklausel bis zum 31.12.2030 zu stellen.

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.

Wir begrüßen sehr, dass der Gesetzentwurf mit dem 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. 3b 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. Das Zustimmungserfordernis ist ein zentrales Element der kommunalen Planungshoheit. Es darf nicht mit weiteren Einschränkungen versehen werden.

Die Begründung stellt demnach auch zum Umfang der gemeindlichen Zustimmung richtigerweise fest: Diese kann 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 mit Bedingungen versehen werden kann, mit denen Beeinträchtigungen von nachbarlichen Interessen oder entgegenstehende öffentliche Belange überwunden werden können. Das ist erforderlich, 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 sowohl im Gesetzestext als auch in der Begründung das Ermessen der Gemeinde bei der Erteilung der Zustimmung deutlich zum Ausdruck kommen. Vorhabenträger dürfen, wenn sie von den weitgehenden Befreiungen der Neuregelungen profitieren, parallel zum Rechtsgedanken des § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht bessergestellt werden als im normalen Planungsverfahren. Danach besteht auf die Aufstellung von Bauleitplänen kein Anspruch. Wir regen an, dies im Gesetzestext durch die Formulierung „**die Gemeinde kann ihre Zustimmung erteilen, wenn...**“ niederzulegen.

Kritisch sehen wir zudem die **2-Monats-Frist der Zustimmung mit Zustimmungsfiktion**. Die weitgehenden Abweichungsmöglichkeiten vom Bauplanungsrecht erfordern ein sorgfältiges Prüfen der Zustimmungserteilung. Wie eingangs erwähnt, sind die Nachbarinteressen, die öffentlichen Belange und insbesondere Lärm- und Umweltschutzanforderungen nach wie vor zu beachten. 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 und deren Ergebnis auswerten. Ein Beschluss über eine Zustimmung lässt sich – mit vorhergehender Prüfung – aber ebenfalls nicht innerhalb von insgesamt zwei bis drei Monaten erreichen.

Daher fordern wir eine Fristverlängerung für die Erteilung der Zustimmung. 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 zugebilligt werden. Eine verlängerte Frist ist auch geboten, um etwaige Auflagen und vertragliche Bestimmungen mit den Vorhabenträgern vereinbaren zu können. Zudem zeigt die Erfahrung, dass auch diese einen entsprechenden Vorlauf für die Beschlüsse in ihren Gremien benötigen.

Zu § 246e BauGB-E - Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau („Bau-Turbo“): Die Einführung einer 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 befristete Möglichkeit der Abweichung von den Vorschriften des BauGB in erforderlichem Umfang – unter ausdrücklicher Beibehaltung des o.g. Zustimmungsvorbehalts der Gemeinde – eine sinnvolle Möglichkeit sein.

Die Regelung stellt, 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 halten wir eine Grundskepsis aufrecht und werten 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 Städte und Gemeinden sowie die Bauaufsichtsbehörden zu berücksichtigen und mit dem tatsächlich erreichten Beschleunigungseffekt der Regelung abzuwägen sein. Wir empfehlen, für den Evaluierungsprozess kommunale Expertise zu nutzen und bieten unsere Unterstützung an.

Kritisch sehen wir, dass die Eingrenzung des vormaligen Kabinettsbeschlusses zum Gesetzentwurf auf Vorhaben, die der Errichtung eines Wohnzwecken dienenden Gebäudes mit mindestens sechs Wohnungen dienen, nun entfallen ist. Zwar ist insbesondere in kleineren Gemeinden die Anwendung der Vorschrift auch zur Schaffung von kleineren Wohneinheiten sinnvoll; das Instrument sollte jedoch nicht dazu genutzt werden können, um Fehlallokationen, zum Beispiel in Form von flächenextensiven Einfamilienhausgebieten in nicht-integrierten Lagen, entstehen zu lassen.

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 greifen die Umweltauswirkungen aber nicht nur bei einer Abweichung von Bauleitplänen, sondern insbesondere auch bei (größeren) Außenbereichsvorhaben. Der Außenbereich ist grundsätzlich von Bebauung freizuhalten und – neben Nutzungen, die auf den Außenbereich angewiesen sind – nur auf Grundlage eines Bebauungsplans einer baulichen Entwicklung zuzuführen. Vor dem Hintergrund der Rechtsprechung des BVerwG zu § 13b BauGB (Urteil vom 18.07.2023 - BVerwG 4 CN 3.22) weisen wir auf das Risiko hin, gegen diese Grundsätze durch Vorhabenzulassungen im Wege der Abweichung nach § 246e BauGB-E zu verstoßen. 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 Vorstellungen der Kommune auch bei der Erteilung der Zustimmung weiterhin umsetzen zu können.

Wir begrüßen zudem, dass § 246e Abs. 5 BauGB-E vorsieht, dass nun auch den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke von den Befreiungen der Vorschrift profitieren können. Dies ist notwendig, um die stadtplanerischen Vorstellungen der Kommunen und die erforderlichen Wohnfolgeeinrichtungen auch in den neu entstehenden Wohngebieten zulassen zu können. Wir regen an, die Regelung auch um dem Wohnen untergeordnete gewerbliche Nutzungen und weitere, den Bewohnern dienende Nutzungen der Daseinsvorsorge zu erweitern. Dies entspricht den Zielen der Neuen Leipzig Charta, dem städtebaulichen Ziel der Nutzungsmischung und der „Stadt der kurzen Wege“. So können beispielsweise auch Arztpraxen oder kleinere Nahversorgungseinrichtungen in die neu entstehenden Wohnungsbauvorhaben integriert und städtebauliche Spannungen vermieden werden. Dabei ist eine enge Eingrenzung erforderlich, die sicherstellt, dass lediglich Gewerbe zugelassen werden kann, welches den Bedürfnissen der unmittelbaren Anwohner dient. Zudem muss sichergestellt sein, dass die errichteten Gebäude weit überwiegend Wohnzwecken dienen.

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 ist generelle Entfristung angezeigt.

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, sollen die Kommunen selbst entscheiden können, 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 fordern wir mit Blick auf die langfristige Steuerung des Wohnungsmarktes gerade in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt, dieses sinnvolle Instrument insgesamt zu entfristen.