

**Antrag der Fraktionen
CDU/CSU und SPD**

Haushaltsausschuss 21. Wahlperiode				
Ausschuss- drucksache:		1792		

17. Sitzung des Haushaltsausschusses am 8. Oktober 2025

Zu Tagesordnungspunkt 35 a)

Table Briefings



Ausschussdrucksache 21(24)30

Datum: 07.10.2025

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

**Entwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und
zur Wohnraumsicherung**

Entwurf	Beschlüsse des 24. Ausschusses
Entwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung	Entwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung
Vom ...	Vom ...
Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:	Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:
Artikel 1	Artikel 1
Änderung des Baugesetzbuchs	Änderung des Baugesetzbuchs
Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:	Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:
1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:	1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:
a) Die Angabe zu § 36 wird durch die folgende Angabe ersetzt:	a) u n v e r ä n d e r t
„§ 36 Einvernehmen der Gemeinde und Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde	
§ 36a Zustimmung der Gemeinde“.	
	b) Nach der Angabe zu § 37 wird die folgende Angabe eingefügt:
	„§ 37a Außenbereichsvorhaben zur Herstellung oder Lagerung von Produkten zur Landesverteidigung.“
b) Nach der Angabe zu § 216 wird die folgende Angabe eingefügt:	c) u n v e r ä n d e r t
„§ 216a Unwirksamkeit von Bebauungsplänen mit Abweichungen von der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“.	
c) Nach der Angabe zu § 246d wird die folgende Angabe eingefügt:	d) u n v e r ä n d e r t

Entwurf	Beschlüsse des 24. Ausschusses
„§ 246e Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau“.	
	2. § 1 Absatz 6 wird wie folgt geändert:
	a) In Nummer 8 Buchstabe a wird nach der Angabe „der Bevölkerung,“ die Angabe „einschließlich ihrer Bestands- und Entwicklungsinteressen,“ eingefügt.
	b) Nummer 9 wird durch die folgende Nummer 9 ersetzt:
	„9. die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung, einschließlich
	a) des Bestands- und Entwicklungsinteresses bei Verkehrsanlagen und
	b) der Belange des öffentlichen Personennahverkehrs, des Verkehrs mit elektrisch betriebenen Kraftfahrzeugen und des nicht motorisierten Verkehrs,“.
2. § 9 Absatz 1 wird wie folgt geändert:	3. § 9 Absatz 1 wird wie folgt geändert:
a) Nummer 23 Buchstabe a wird durch den folgenden Buchstaben a ersetzt:	a) Nummer 23 Buchstabe a wird durch den folgenden Buchstaben a ersetzt:
„a) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 3 Absatz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	„a) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 3 Absatz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Entwurf	Beschlüsse des 24. Ausschusses
aa) bestimmte Werte zum Schutz vor Geräuschemissionen <i>oder bestimmte Geräuschemissionskontingente</i> nicht überschritten werden dürfen, wobei in begründeten Fällen Abweichungen von der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (GMBI S. 503), die zuletzt durch Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, zulässig sind, oder	aa) bestimmte Werte zum Schutz vor Geräuschemissionen nicht überschritten werden dürfen, wobei in begründeten Fällen Abweichungen von den Vorgaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (GMBI S. 503), die zuletzt durch Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, zulässig sind, oder
	bb) bestimmte Geräuschemissionskontingente nicht überschritten werden dürfen, oder
<i>bb) bestimmte Luft verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen,“.</i>	cc) unverändert
b) In Nummer 24 wird nach der Angabe „Vorgaben des Immissionschutzrechts“ die Angabe „und Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa“ eingefügt.	b) unverändert
3. § 31 Absatz 3 wird durch den folgenden Absatz 3 ersetzt:	4. unverändert

Entwurf	Beschlüsse des 24. Ausschusses
„(3) Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Befreiung nach Satz 1 ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.“	
4. § 34 wird wie folgt geändert:	5. § 34 wird wie folgt geändert:
a) In Absatz 2 wird die Angabe „§ 31 Absatz 2“ durch die Angabe „§ 31 Absatz 2 und 3 Satz 1 über die Befreiung“ ersetzt.	a) u n v e r ä n d e r t
	b) Absatz 3a Satz 1 Nummer 1 Buchstabe b wird durch den folgenden Buchstaben b ersetzt:
	„b) der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder“.
b) Nach Absatz 3a wird der folgende Absatz 3b eingefügt:	c) Nach Absatz 3a wird der folgende Absatz 3b eingefügt:
„(3b) Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient, <i>städtebaulich vertretbar ist</i> und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist.“	„(3b) Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist.“
5. § 36 wird wie folgt geändert:	6. u n v e r ä n d e r t
a) Die Überschrift wird durch die folgende Überschrift ersetzt:	

Entwurf	Beschlüsse des 24. Ausschusses
„§ 36	
Einvernehmen der Gemeinde und Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde“.	
b) In Absatz 1 Satz 1 wird die Angabe „den §§ 31, 33 bis 35“ durch die Angabe „§ 31 Absatz 1 und 2, den §§ 33, 34 Absatz 1, 2 und 3a sowie § 35“ ersetzt.	
c) In Absatz 2 Satz 1 wird die Angabe „den §§ 31, 33, 34 und 35“ durch die Angabe „§ 31 Absatz 1 und 2, den §§ 33, 34 Absatz 1, 2 und 3a sowie aus § 35“ ersetzt.	
6. Nach § 36 wird der folgende § 36a eingefügt:	7. Nach § 36 wird der folgende § 36a eingefügt:
„§ 36a	„§ 36a
Zustimmung der Gemeinde	Zustimmung der Gemeinde
(1) Vorhaben nach § 31 Absatz 3 und § 34 Absatz 3b sind nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig, auch wenn die Gemeinde selbst die zuständige Bauaufsichtsbehörde ist. Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Sie kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. § 36 Absatz 2 Satz 2 über die Einvernehmensfiktion gilt entsprechend.	(1) Vorhaben nach § 31 Absatz 3 und § 34 Absatz 3b sind nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig, auch wenn die Gemeinde selbst die zuständige Bauaufsichtsbehörde ist. Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Sie kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Die Zustimmung der Gemeinde gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird; § 36 Absatz 2 Satz 2 zweiter Halbsatz gilt entsprechend.

Entwurf	Beschlüsse des 24. Ausschusses
(2) Die Gemeinde kann der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag innerhalb angemessener Frist geben, höchstens jedoch innerhalb eines Monats. In diesem Fall verlängert sich die nach Absatz 1 Satz 4 anzuwendende Entscheidungsfrist um die Dauer der Stellungnahmefrist.	(2) unverändert
(3) Die Entscheidung der Gemeinde über die Zustimmung kann nur im Rahmen des Rechtsbehelfsverfahrens gegen die Zulassungsentscheidung überprüft werden.“	(3) unverändert
	8. § 37 Absatz 2 wird durch den folgenden Absatz 2 ersetzt:
	„(2) Handelt es sich dabei um Vorhaben, die dienstlichen Zwecken der Bundeswehr oder der verbündeten Streitkräfte, einschließlich der Herstellung und Lagerung von Produkten zur Landesverteidigung, dienstlichen Zwecken der Bundespolizei oder dem zivilen Bevölkerungsschutz dienen, entscheidet über die Abweichung die höhere Verwaltungsbehörde nach Anhörung der Gemeinde. Die Anhörung der Gemeinde ist entbehrlich, wenn sie bereits zuvor beteiligt war. Versagt die höhere Verwaltungsbehörde ihre Zustimmung oder widerspricht die Gemeinde dem beabsichtigten Vorhaben, entscheidet das zuständige Bundesministerium im Einvernehmen mit den beteiligten Bundesministerien und im Benehmen mit der zuständigen obersten Landesbehörde.“
	9. Nach § 37 wird der folgende § 37a eingefügt:
	„§ 37a
	Außenbereichsvorhaben zur Herstellung oder Lagerung von Produkten zur Landesverteidigung

Entwurf	Beschlüsse des 24. Ausschusses
	(1) Vorhaben, die der Herstellung oder Lagerung von Produkten zur Landesverteidigung, insbesondere von Munition, Sprengstoffen und deren Vorprodukten, dienen und deren Erforderlichkeit für die Einsatzfähigkeit und Versorgungssicherheit der Bundeswehr durch eine Erklärung des Bundesministeriums der Verteidigung bestätigt wird, sind, auch sofern sie nicht von § 35 Absatz 1 Nummer 4 erfasst sind, im Außenbereich zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist. Die Erklärung nach Satz 1 ist unanfechtbar; auf ihre Abgabe besteht kein Anspruch. § 35 Absatz 5 Satz 1 bis 3 ist anzuwenden.
	(2) Über die Zulässigkeit von Vorhaben nach Absatz 1 entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde. Lehnt die höhere Verwaltungsbehörde das Vorhaben ab oder versagt die Gemeinde das nach Satz 1 oder nach § 14 Absatz 2 Satz 1 erforderliche Einvernehmen, entscheidet das Bundesministerium der Verteidigung im Benehmen mit der zuständigen obersten Landesbehörde; die Gemeinde ist anzuhören, wenn sich nicht bereits zuvor beteiligt war. § 36 Absatz 2 Satz 3 findet keine Anwendung.
	(3) § 37 Absatz 3 gilt entsprechend.
	(4) Die Absätze 1 bis 3 sind auch anzuwenden, wenn es um die Änderung oder Erweiterung von Vorhaben nach Absatz 1 geht, für die im bisherigen Außenbereich ein Bebauungsplan aufgestellt wurde. In diesen Fällen kann zugleich von Festsetzungen dieses Bebauungsplans befreit werden.“
7. § 201a wird wie folgt geändert:	10. unverändert

Entwurf	Beschlüsse des 24. Ausschusses
a) In Satz 2 wird die Angabe „§ 31 Absatz 3,“ gestrichen.	
b) In Satz 5 wird die Angabe „2026“ durch die Angabe „2031“ ersetzt.	
8. Nach § 216 wird der folgende § 216a eingefügt:	11. Nach § 216 wird der folgende § 216a eingefügt:

Entwurf	Beschlüsse des 24. Ausschusses
„§ 216a	„§ 216a
Unwirksamkeit von Bebauungsplänen mit Abweichungen von der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm	Unwirksamkeit von Bebauungsplänen mit Abweichungen von der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm

Entwurf	Beschlüsse des 24. Ausschusses
(1) Erweist sich ein Bebauungsplan mit Festsetzungen <i>von Werten zum Schutz vor Geräuschimmissionen</i> nach § 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa, die von der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm abweichen, durch gerichtliche Entscheidung als unwirksam, nachdem ein Wohnbauvorhaben entsprechend dieser abweichenden Festsetzungen verwirklicht wurde, entscheiden die zuständige Bauaufsichts- und die zuständige Immissionsschutzbehörde im Einvernehmen über die Anordnung von lärmmindernden Maßnahmen nach dem Bauordnungsrecht oder dem Immissionsschutzrecht, die zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich sind. Kann ein Einvernehmen nicht erreicht werden, entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde. Ist eine geräuschemittierende Anlage betroffen, welche im Wege einer das Bau- und Immissionsschutzrecht konzentrierenden Planfeststellung oder Plangenehmigung genehmigt wurde, entscheidet in Bezug auf diese Anlage die Planfeststellungs- oder Plangenehmigungsbehörde im Benehmen mit der zuständigen Bauaufsichts- und der zuständigen Immissionsschutzbehörde. Dabei ziehen die zuständigen Behörden sämtliche Maßnahmen zur Lärm-minderung an der Schallquelle, auf dem Ausbreitungsweg und an der schutzbedürftigen Wohnnutzung in Betracht. In Bezug auf den baulichen Bestand, der auf Grundlage der von der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm abweichenden unwirksamen Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa errichtet wurde, ist die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm insoweit nicht anzuwenden.	(1) Erweist sich ein Bebauungsplan mit Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa, die von der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm abweichen, durch gerichtliche Entscheidung als unwirksam, nachdem ein Wohnbauvorhaben entsprechend dieser abweichenden Festsetzungen verwirklicht wurde, entscheiden die zuständige Bauaufsichts- und die zuständige Immissionsschutzbehörde im Einvernehmen über die Anordnung von lärmmindernden Maßnahmen nach dem Bauordnungsrecht oder dem Immissionsschutzrecht, die zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich sind. Kann ein Einvernehmen nicht erreicht werden, entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde. Ist eine geräuschemittierende Anlage betroffen, welche im Wege einer das Bau- und Immissionsschutzrecht konzentrierenden Planfeststellung oder Plangenehmigung genehmigt wurde, entscheidet in Bezug auf diese Anlage die Planfeststellungs- oder Plangenehmigungsbehörde im Benehmen mit der zuständigen Bauaufsichts- und der zuständigen Immissionsschutzbehörde. Dabei ziehen die zuständigen Behörden sämtliche Maßnahmen zur Lärm-minderung an der Schallquelle, auf dem Ausbreitungsweg und an der schutzbedürftigen Wohnnutzung in Betracht. In Bezug auf den baulichen Bestand, der auf Grundlage der von der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm abweichenden unwirksamen Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa errichtet wurde, ist die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm insoweit nicht anzuwenden.

Entwurf	Beschlüsse des 24. Ausschusses
(2) An geräuschemittierende Anlagen, die sich vor dem Hinzutreten des Wohnbauvorhabens nach Absatz 1 Satz 1 bereits in Betrieb befanden, dürfen Anforderungen nach Absatz 1 nur gestellt werden, wenn diese zumutbar sind und sich die Gemeinde, der Vorhabenträger des Wohnbauvorhabens oder ein anderer Eigentümer oder Nutzungsberechtigter zur Übernahme der hierdurch entstehenden Kosten verpflichtet. Weitergehende Anforderungen zum Schutz oder zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche in Bezug auf die auf Grundlage der unwirksamen Festsetzungen hinzugetretene bauliche Nutzung aufgrund des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind ausgeschlossen.	(2) unverändert
(3) Anstelle von Anordnungen nach Absatz 1 und 2 können zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 getroffen werden.	(3) unverändert
(4) Die Möglichkeit der Gemeinde, den Bebauungsplan im ergänzenden Verfahren nach § 214 Absatz 4 zu heilen, bleibt unberührt.“	(4) unverändert
9. Nach § 246d wird der folgende § 246e eingefügt:	12. Nach § 246d wird der folgende § 246e eingefügt:
„§ 246e	„§ 246e
Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau	Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau
(1) Mit Zustimmung der Gemeinde kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften <i>in erforderlichem Umfang</i> abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient:	(1) Mit Zustimmung der Gemeinde kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient:

Entwurf	Beschlüsse des 24. Ausschusses
1. der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude,	1. unverändert
2. der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder	2. unverändert
3. der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.	3. unverändert
<i>Eine Abweichung von Bauleitplänen ist insbesondere dann nicht mit öffentlichen Belangen vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat. Bei Vorhaben nach den Nummern 18.7 und 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung bleibt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls unberührt.</i>	Hat eine Abweichung für Vorhaben im Außenbereich oder eine Abweichung von Bebauungsplänen nach überschlägiger Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen, ist eine Strategische Umweltprüfung nach den §§ 38 bis 46 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Bei Vorhaben nach den Nummern 18.7 und 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung bleibt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls unberührt.
(2) Für die Zustimmung der Gemeinde nach Absatz 1 Satz 1 gilt § 36a entsprechend.	(2) unverändert
(3) Im Außenbereich sind die Absätze 1 und 2 nur auf Vorhaben anzuwenden, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 Absatz 1, Absatz 2 oder § 34 zu beurteilen sind. § 18 Absatz 2 Satz 2 und Absatz 3 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes ist anzuwenden.	(3) unverändert
(4) Die Befristung nach Absatz 1 Satz 1 bezieht sich nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Verfahren von der Vorschrift Gebrauch gemacht werden kann.	(4) unverändert

Entwurf	Beschlüsse des 24. Ausschusses
(5) Wird ein Vorhaben nach Absatz 1 zugelassen, können in entsprechender Anwendung der Absätze 1 bis 4 auch <i>den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke</i> zugelassen werden.“	(5) Wird ein Vorhaben nach Absatz 1 zugelassen, können in entsprechender Anwendung der Absätze 1 bis 4 auch zugelassen werden:
	1. den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke,
	2. Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen.“
10. § 250 Absatz 1 wird wie folgt geändert:	13. § 250 Absatz 1 wird wie folgt geändert:
a) In Satz 1 wird die Angabe „des Inkrafttretens der Rechtsverordnung“ durch die Angabe „des erstmaligen Inkrafttretens einer Rechtsverordnung“ ersetzt.	a) u n v e r ä n d e r t
	b) Satz 2 wird durch folgenden Satz ersetzt:
	„Das Genehmigungserfordernis nach Satz 1 gilt nicht für Flächen, auf denen zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird, oder wenn sich in dem Wohngebäude nicht mehr als fünf Wohnungen befinden.“
b) In Satz 3 wird die Angabe „2025“ durch die Angabe „2030“ ersetzt.	c) u n v e r ä n d e r t
Artikel 2	Artikel 2
Inkrafttreten	Inkrafttreten
Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.	Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Begründung

Allgemeines

Die vorgeschlagene Änderung des § 34 Absatz 3a Satz 1 Nummer 1 Buchstabe b BauGB führt zu einer weiteren Kosteneinsparung:

Durch die Erweiterung des Anwendungsbereichs von § 34 Absatz 3a Satz 1 Nummer 1 Buchstabe b BauGB kann künftig vom Einfügenserfordernis auch bei der Erweiterung, Änderung und Erneuerung von Nichtwohngebäuden abgesehen werden. Hier entfällt, ebenso wie bei dem neuen § 34 Absatz 3b BauGB, das Erfordernis einen Bebauungsplan aufzustellen; auf die Ausführungen in BT-Drs. 21/781 (neu) S. 13 f. wird Bezug genommen.

Es wird geschätzt, dass hierdurch in 250 Fällen pro Jahr das Aufstellen eines Bebauungsplans nicht mehr erforderlich ist. Bei einem ersparten Aufwand von 10 863 Euro je eingespartem Planverfahren, ergibt sich eine jährliche Einsparung von rund 2,7 Millionen Euro.

Die Entlastungen kommen den jeweiligen Bauherren zu Gute. Gemäß einer Erhebung des Statistischen Bundesamtes in 2024¹, sind dies bei Nichtwohngebäuden zu etwa 55 Prozent die Wirtschaft, zu etwa 36 Prozent die Bürgerinnen und Bürger sowie zu rund 9 Prozent die Verwaltung.

Bei Zugrundelegung dieser Quote entfallen von den insgesamt 2,7 Millionen Euro demnach etwa 1,5 Millionen Euro auf die Wirtschaft, 1,0 Millionen Euro auf Bürgerinnen und Bürger sowie 200 000 Euro auf die Verwaltung.

Damit ergibt sich insgesamt eine Entlastung von:

Tabelle 1: Übersicht der Entlastungen je Norm und Normadressat

	Bürgerinnen und Bürger	Wirtschaft	Verwaltung
BT-Drs. 21/781 (neu)	505,5 Mio. Euro/Jahr	333,7 Mio. Euro/Jahr	1,7 Mrd. Euro/Jahr
§ 34 Absatz 3a BauGB	1,0 Mio. Euro/Jahr	1,5 Mio. Euro/Jahr	200 000 Euro/Jahr
Gesamt	506,5 Mio. Euro/Jahr	335,2 Mio. Euro/Jahr	1,7 Mrd. Euro/Jahr

Zu Artikel 1 Nummer 1 (Inhaltsübersicht)

Es handelt sich um eine Folgeänderung zur Einführung des neuen § 37a BauGB.

Zu Artikel 1 Nummer 2 (§ 1 Absatz 6)

Mit der Ergänzung des § 1 Absatz 6 Nummer 8 Buchstabe a des Baugesetzbuchs (BauGB) soll bezüglich der Belange der Wirtschaft ausdrücklich klargestellt werden, dass zu diesen auch die Bestands- und Entwicklungsinteressen gehören. Diese Belange sind insbesondere dann in der Abwägung zu berücksichtigen, wenn Lärmkonflikte planerisch gelöst wer-

¹ Quelle: Statistisches Bundesamt: <https://www-genesis.destatis.de/datenbank/online/statistik/31111/table/31111-0002/search/s/TmljaHR3b2huZ2ViJUMzJUE0dWRl>; zuletzt abgerufen am 3.September 2025

den. Soweit aufgrund des Heranrückens von Bebauung an geräuschemittierende Betriebe zusätzliche aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden, kann ein abwägungsgerechtes Ergebnis insbesondere dadurch erreicht werden, dass die geräuschemittierenden Betriebe von den dadurch entstehenden Kosten durch geeignete, rechtsverbindliche Instrumente – etwa durch städtebauliche Verträge oder sonstige Vereinbarungen – freigestellt werden. (Zur Kostentragung bei unwirksamen Bebauungsplänen nach § 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa vgl. auch den vorgeschlagenen § 216a BauGB.)

Mit der Neufassung der Verkehrsbelange in § 1 Absatz 6 Nummer 9 BauGB soll ausdrücklich klargestellt werden, dass zu den zu berücksichtigenden Belangen auch die der Verkehrsanlagen sowie ihrer Weiterentwicklung gehören (§ 1 Absatz 6 Nummer 9 Buchstabe a BauGB). Diese Belange sind insbesondere dann in der Abwägung zu berücksichtigen, wenn Lärmkonflikte planerisch gelöst werden. Insoweit wird ergänzend auf die entsprechend anwendbaren Ausführungen zur Änderung der Nummer 8 hingewiesen. Im Sinne der Normenklarheit wurde die gesamte Nummer 9 in Struktur und Wortlaut überarbeitet, ohne dass hiermit inhaltliche Änderungen verbunden wären.

Zu Artikel 1 Nummer 3 (§ 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a)

Mit der Änderung des § 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a BauGB wird in systematischer Hinsicht klarer zwischen der Festsetzung bestimmter Werte zum Schutz vor Geräuschimmissionen und der Festsetzung bestimmter Geräuschemissionskontingente unterschieden. Von den Vorgaben der TA Lärm kann nur im ersten Fall abgewichen werden.

Zugleich wird präzisierend vorgesehen, dass bei der Festsetzung bestimmter Werte zum Schutz vor Geräuschimmissionen Abweichungen von den Vorgaben der TA Lärm zulässig sind. Damit soll dem denkbaren Missverständnis vorgebeugt werden, dass Abweichungen nur bezüglich der Höhe der in der TA Lärm vorgesehenen Immissionsrichtwerte möglich sind. Vielmehr soll bei und anlässlich der Festsetzung von Werten zum Schutz vor Geräuschimmissionen – soweit erforderlich – von der TA Lärm insgesamt abgewichen werden können.

Von einer im parlamentarischen Verfahren diskutierten Streichung der Wendung „in begründeten Fällen“ wurde abgesehen. Mit dem Passus soll kein besonderes Begründungserfordernis normiert werden. Vielmehr soll zur Sensibilisierung der Gemeinden klargestellt werden, dass die Abweichung von der TA Lärm einer städtebaulichen Begründung bedarf, insbesondere auch im Hinblick auf die Belange in § 1 Absatz 6 Nummer 8 und 9 BauGB.

Schließlich wurde von einer ausdrücklichen Ermächtigung zur Festsetzung von Innenraumpegeln, wie sie vom Bundesrat empfohlen wurde, abgesehen. Denn die Heranziehung von Innenraumpegeln zur Beschreibung der Eigenschaften baulicher und sonstiger technischer Vorkehrungen zum Immissionsschutz wird bereits durch den bestehenden § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB ermöglicht.

Zu Artikel 1 Nummer 5 (§ 34 BauGB)

Mit der Neufassung des § 34 Absatz 3a Satz 1 Nummer 1 Buchstabe b BauGB kann künftig vom Einfügungserfordernis nicht nur bei Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen von Wohngebäuden abgesehen werden, sondern auch bei entsprechenden Maßnahmen an Nichtwohngebäuden, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen werden. Somit soll künftig beispielsweise auch die Aufstockung von Supermärkten um Etagen zur Wohnnutzung erfasst werden können. Die Formulierung ist identisch mit der Formulierung des § 246e Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB.

Die Streichung des Erfordernisses der städtebaulichen Vertretbarkeit in Absatz 3b dient der Beseitigung eines redaktionellen Versehens, da städtebauliche Gesichtspunkte im Rahmen der gemeindlichen Zustimmung geprüft werden.

Zudem besteht Einigkeit, dass "mehrere vergleichbare Fälle" vorliegen, wenn sich innerhalb eines Plangebiets eine Mehrzahl von Bauvorhaben mit gleichgelagerter Befreiungslage einstellen kann. In gleicher Weise ist dieses Merkmal bei § 31 Absatz 3 BauGB auszulegen.

Zu Artikel 1 Nummer 6 (§ 36a Absatz 1 Satz 4)

Mit der Änderung des § 36a Absatz 1 Satz 4 BauGB soll mit Rücksicht auf den gegenüber dem gemeindlichen Einvernehmen erweiterten Prüfungsumfang eine Zustimmungsfiktion nicht bereits nach zwei, sondern erst nach drei Monaten eintreten. Mit der Verlängerung der Frist wird einer ausdrücklichen Bitte aller Kommunalen Spitzenverbände entsprochen.

Zu Artikel 1 Nummer 7 (§ 37 Absatz 2 und § 37a BauGB)

Die kritische sicherheitspolitische Lage erfordert ein schnelles Aufwachsen von inländischen Produktionskapazitäten zur Herstellung der Versorgungssicherheit für die Bundeswehr. Derzeit liegen Zulieferketten und Endmontagelinien für viele sogenannte *Battle Decisive Munitions* noch im Ausland und bei oligopolistischen Anbietern mit knappen Kapazitäten. Signifikant steigende NATO-Forderungen an die Munitionsbevorratung der Mitgliedsstaaten und damit auch an Deutschland treffen auf bereits für den Friedensbetrieb defizitäre Fertigungskapazitäten. Es besteht akuter Aufholbedarf, um die Ausrüstungslücken der Bundeswehr zu schließen. Ebenso sind die vorhandenen industriellen Kapazitäten im Hinblick auf den Kriegsfall nicht in dem Maße resilient und aufwuchsfähig wie erforderlich. Es bedarf einer signifikanten Ausweitung der industriellen Kapazitäten. Dies betrifft die gesamte Wertschöpfungskette der unterschiedlichen Munitionsarten, einschließlich der teilweise energetischen Eingangsmaterialien (Pulver, Sprengstoffe). Entscheidend ist dabei, Produktionsanlagen zur Sicherung der Verteidigung schnellstmöglich in Betrieb nehmen zu können.

Trotz des partiell bereits erfolgten Ausbaus bestehender Kapazitäten besteht der Bedarf unverändert fort. Für die Landes- und Bündnisverteidigung werden sämtliche Produkte zur Verteidigung gebraucht, insbesondere jedoch Munition für die Artillerie und Raketenartillerie, Sprengstoffe und deren Vorprodukte. Um dieses Ziel zu erreichen, sind bauplanungsrechtliche Hürden für die Ansiedlung von Produktionsstätten im Außenbereich zu beseitigen; der Privilegierungstatbestand nach § 35 Absatz 1 Nummer 4 BauGB hat sich als nicht ausreichend erwiesen, da dieser nur solche Vorhaben umfasst, die wegen der besonderen Anforderungen an die Umgebung, der nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen der besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden sollen. Damit wird nicht ein bestimmter Gegenstand oder eine Funktion des Vorhabens bzw. der damit zusammenhängenden Betätigung bezeichnet, sondern es wird auf einen wertenden Aspekt abgestellt, ob nach Lage der Dinge die Verwirklichung im Außenbereich geboten ist. Im Vordergrund der Rechtsprechung des BVerwG steht daher auch nicht der Anwendungsbebereich selbst, sondern die Darlegung der Grenzen, bei deren Überschreitung der Privilegierungstatbestand der Nummer 4 nicht greift (vgl. *Söfker/Kment*, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/ Krautzberger, BauGB, § 35 Rn. 334 ff).

Anders als bei der jetzt vorgenommenen Formulierung des § 37a BauGB fallen die einschlägigen Munitionsanlagen nicht ohne Weiteres unter den Tatbestand des § 35 BauGB. Ob eine Privilegierung gegeben ist, hängt hier von Bewertungen des Einzelfalls ab. Überdies sieht der neue § 37a BauGB im Unterschied zu § 35 BauGB vor, dass bei der Versagung des gemeindlichen Einvernehmens das BMVg im Benehmen mit der zuständigen obersten Landesbehörde entscheiden soll. Dies kann insbesondere in den Fällen entscheidend sein, in denen eine Gemeinde durch Versagung des Einvernehmens – auch in Verbindung mit einer Veränderungssperre (§ 14 Absatz 2 Satz 2 BauGB) – das ggf. nicht er-

wünschte Bauvorhaben „Munitionsanlage“ zu verhindern versucht. Zu diesem Zweck wird in einem neuen § 37a BauGB eine Außenbereichsprivilegierung *sui generis* für Vorhaben zur Produktion und Lagerung von Produkten der Landesverteidigung eingeführt. Zugleich soll die bisherige Abweichungsbefugnis für Verteidigungsbauten nach § 37 Absatz 2 BauGB präziser gefasst und im Hinblick auf das Verfahren gestrafft werden.

Zu § 37 Absatz 2

Die Änderungen des § 37 Absatz 2 BauGB betreffen dessen Anwendungsbereich und die Verpflichtung zur Anhörung der Gemeinden.

Bereits die in § 37 Absatz 2 BGB (alt) vorhandene Privilegierung von Vorhaben, die der Landesverteidigung dienen, umfasste einen Großteil der Vorhaben im militärischen Bundesbau.

Die Änderung dient der Klarstellung, dass die Abweichungsbefugnis alle Vorhaben erfasst, die der Landes- und Bündnisverteidigung dienen. Hierfür erfolgt eine Angleichung an den Wortlaut der Abweichungsbefugnis für solche Vorhaben, die dienstlichen Zwecken der Bundespolizei dienen. Die Neuformulierung soll damit Unsicherheiten in der Praxis zur Reichweite des Begriffs der Landesverteidigung beheben und eine enge Auslegung verhindern. Die Bedrohungslage für Europa und Deutschland hat sich seit 2022 signifikant verschärft. Die NATO hat ihre Fähigkeitsziele an diese Bedrohungslage angepasst. Der aufgrund dieser veränderten Lage erforderliche Aufwuchs der Bundeswehr und die geplante Einführung eines neuen Wehrdienstes führt zu einem hohen Bedarf vor allem an Unterkunfts- und Ausbildungsinfrastruktur. Diese Infrastruktur dient allein dienstlichen Zwecken der Bundeswehr und ist für die Auftragserfüllung und Verteidigungsfähigkeit der Bundeswehr unerlässlich.

Mit der neuen Formulierung in § 37 Absatz 2 Satz 1 BauGB wird nunmehr klargestellt, dass alle Anlagen der Bundeswehr und der verbündeten Streitkräfte privilegierte Vorhaben i.S.d. § 37 Absatz 2 BauGB sind. Neben Kasernen, Bauten für die Nachrichtenübermittlung sowie Geräte- und Kraftfahrzeugparks, Flugplätzen, Schießständen und Radaranlagen (s. z.B. Hofmeister, in: BeckOK BauGB, BauGB, § 37 Rn. 18) gilt dies insbesondere auch für Wirtschaftsgebäude und Ausbildungseinrichtungen der Bundeswehr wie z. B. Hörsäle, Schulungsräume und Unterkünfte.

Indem – wie in § 37a BauGB – zusätzlich auch Vorhaben ausdrücklich benannt werden, die der Herstellung und Lagerung von Produkten der Landesverteidigung dienen, wird zudem – auch über die ausdrücklich genannten Fälle hinaus – klargestellt, dass § 37 Absatz 2 nicht nur bei unmittelbar mit militärischem Aufgaben verbundenen Vorhaben, sondern auch bei solchen Vorhaben, die die sachgerechte Wahrnehmung dieser Aufgaben (mittelbar) erst ermöglichen, zur Anwendung kommen kann. Andernfalls entstünde ein Wertungswiderspruch gegenüber dem neuen § 37a BauGB. Denn es wäre nicht plausibel, wenn der für private Vorhabenträger konzipierte § 37a Abweichungen gestattet, die bei identischen Vorhaben der Bundeswehr selber nicht zulässig wären.

Bereits das Bundesverwaltungsgericht stellte in seinem Urteil vom 3. Dezember 1992 - 4 C 24/90 - zu sog. Housing-Areas fest, dass im Rahmen des NATO-Truppenstatuts errichtete Wohnbauvorhaben für die ausländische Truppe und ihr ziviles Gefolge grundsätzlich der Landesverteidigung dienen und bejahte damit die Anwendbarkeit des § 37 Absatz 2 BauGB (alt). Mit der ausdrücklichen Nennung der verbündeten Streitkräfte wird die nach allgemeiner Ansicht ohnehin geltende Rechtslage lediglich nachgezeichnet. Künftig bedarf es hierzu aber nicht mehr des „argumentativen Umwegs“ über das NATO-Truppenstatut, um auch Bauvorhaben für Gaststreitkräfte als solche anzusehen, die der Landesverteidigung dienen.

Auch künftig gilt, dass bei sämtlichen Vorhaben nach § 37 die öffentliche Zweckbestimmung die Abweichung vom Planungsrecht erforderlich machen müssen. Deshalb dürfte etwa bei

Verwaltungsbauten innerhalb von Innenstädten (z.B. Karrierecenter) eine Inanspruchnahme von § 37 Absatz 2 BauGB eher nicht in Betracht kommen.

Der bisherige § 37 Absatz 2 Satz 2 BauGB sieht uneingeschränkt vor, dass die Gemeinde anzuhören ist. Die Pflicht zur Anhörung der Gemeinde dient der Wahrung der Planungshoheit (Artikel 28 Absatz 2 GG); denn § 37 BauGB soll keine Bauvorhaben ermöglichen, ohne dass die Gemeinde Gelegenheit zur Stellungnahme hatte. Wenn die Gemeinde aber bereits beteiligt war, z. B. in Form einer Versagung des Einvernehmens, ist ihre Planungshoheit bereits ausreichend gewahrt. In diesen Fällen wäre eine Anhörungspflicht reiner Formalismus ohne zusätzlichen Erkenntnisgewinn. Der neue Satz 2 sieht daher vor, dass die Anhörungspflicht entfällt, wenn die Gemeinde bereits beteiligt war.

Zu § 37a

§ 37a schafft eine neue Außenbereichsprivilegierung für Vorhaben zur Herstellung und Lagerung von Produkten der Landesverteidigung und umfasst insbesondere Vorhaben der Sicherheits- und Verteidigungsindustrie. Dass die Vorhaben zugleich unter § 35 Absatz 1 Nummer 4 BauGB fallen, ist weder Voraussetzung noch Ausschlussgrund für die Anwendung des § 37a BauGB.

Bei § 37a handelt es sich um eine Außenbereichsprivilegierung *sui generis*. Von den üblichen Außenbereichsprivilegierungen hebt sie sich bereits durch den besonderen Rang seiner Zielsetzung ab, nämlich der Gewährleistung der Einsatzfähigkeit und Versorgungssicherheit der Bundeswehr. Als weitere Besonderheit kommt hinzu, dass konstitutive Voraussetzung der Privilegierung eine behördliche Erklärung ist, nämlich die Erklärung des Bundesministeriums der Verteidigung (BMVg) über die Erforderlichkeit des Vorhabens. Aufgrund dieser Besonderheiten steht die Privilegierung nach § 37a BauGB jenseits der Systematik üblicher Außenbereichsprivilegierungen. Sie wird daher mit Bedacht in einer gesonderten Vorschrift geregelt, die zudem wegen des inhaltlichen Zusammenhangs dichter an § 37 als an § 35 verortet wird.

Nach Absatz 1 Satz 1 muss das Vorhaben erstens der Herstellung oder Lagerung von Produkten zur Landesverteidigung dienen, wie z. B. Munition, Sprengstoff und deren Vorprodukte, aber auch Waffensysteme und militärisch genutztes Gerät. Zweitens muss das BMVg Erforderlichkeit des Vorhabens für die Einsatzfähigkeit und Versorgungssicherheit der Bundeswehr bestätigen.

Die Erklärung des BMVg zur Erforderlichkeit muss sich auf ein konkretes Vorhaben beziehen; ein lediglich abstrakt dargestellter Bedarf für weitere Produktions- oder Lagerkapazitäten genügt insoweit nicht. Mit der Erklärung wird bestätigt, dass das konkrete Vorhaben einen plausiblen und nachvollziehbaren Beitrag zur Einsatzfähigkeit und Versorgungssicherheit der Bundeswehr leistet, nicht aber, dass seine Realisierung zwingende Voraussetzung hierfür wäre. Fehlt dem Vorhabenträger die Eignung oder Zuverlässigkeit insbesondere mit Blick auf Sicherheitsbelange, kann dem durch Nichtabgabe der Erforderlichkeitserklärung Rechnung getragen werden. Spezielle inhaltliche Anforderungen an die Erforderlichkeitserklärung werden nicht gestellt; dem BMVg steht insoweit ein Beurteilungsspielraum zu. Dementsprechend sieht § 37a Absatz 1 Satz 2 BauGB vor, dass die Erklärung des BMVg unanfechtbar ist und es keinen Anspruch auf ihre Erteilung gibt.

§ 37a Absatz 1 Satz 3 BauGB erklärt im Interesse des Außenbereichsschutzes die Vorgabe des § 35 Absatz 5 Satz 1 BauGB zur flächensparenden Umsetzung des Bauvorhabens sowie die Vorgaben des § 35 Absatz 5 Satz 2 und 3 zum Rückbau nach endgültiger Nutzungsaufgabe für entsprechend anwendbar.

Nach § 37a Absatz 2 Satz 1 BauGB ist zuständig für die Zulassungsentscheidung – wie bei Vorhaben nach § 37 BauGB – die höhere Verwaltungsbehörde. Die Zulassungsentschei-

derung bedarf zudem – ebenso wie Entscheidungen nach § 37 BauGB - des gemeindlichen Einvernehmens. Lehnt die obere Verwaltungsbehörde das Vorhaben ab oder versagt die Gemeinde ihr Einvernehmen, dessen Erforderlichkeit sich sowohl aus § 37a Absatz 2 Satz 1 als auch § 14 Absatz 2 Satz 1 ergeben kann - entscheidet das BMVg nach Anhörung der Gemeinde im Benehmen mit der zuständigen obersten Landesbehörde (§ 37a Absatz 2 Satz 2). Eine Anhörung der Gemeinde ist entbehrlich, wenn die Gemeinde bereits beteiligt war (§ 37a Absatz 2 Satz 3). § 37a Absatz 2 entspricht insoweit dem geänderten § 37 Absatz 2 BauGB (vgl. oben). § 37a Absatz 2 Satz 4 stellt klar, dass bei einem versagten gemeindlichen Einvernehmen die Ersetzungsbefugnis nach § 36 Absatz 2 Satz 3 keine Anwendung findet.

Aufgrund der vergleichbaren Sachlage werden die Regelungen zu Erstattungsansprüchen der Gemeinden in § 37 Absatz 3 bei Vorhaben nach § 37a BauGB für entsprechend anwendbar erklärt.

Absatz 4 Satz 1 stellt klar, dass § 37a Absatz 1 bis 3 auch für Fallkonstellationen gilt, in denen Erweiterungen einer entsprechenden Anlage außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des für sie aufgestellten Bebauungsplans, also im angrenzenden Außenbereich verwirklicht werden sollen. Für Änderungen und Erweiterungen bestehender Anlagen, die sich innerhalb des Plangebietes abspielen, schafft Satz 2 zugleich eine spezielle Befreiungsvorschrift.

Zu Artikel 1 Nummer 11 (§ 216a BauGB)

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung. Abweichungen zum Wortlaut des § 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a BauGB und damit möglicherweise einhergehende Missverständnisse sollen vermieden werden.

Zu Artikel 1 Nummer 12 (§ 246e BauGB)

Zu Absatz 1

In Absatz 1 Satz 1 wird die Wendung „in erforderlichem Umfang“ gestrichen. Hierbei handelt es sich um einen ohnehin geltenden Ausfluss des Rechtsstaatsprinzips.

Die Änderung des § 246e Absatz 1 Satz 2 trägt zum einen dem Umstand Rechnung, dass gerade mit der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen erhebliche Umweltauswirkungen einhergehen können. In seiner Entscheidung zu § 13b BauGB hat das Bundesverwaltungsgericht ausgeführt, dass einer Außenbereichsfläche die ökologische Wertigkeit nicht ohne eine Einzelfallprüfung abgesprochen werden darf. Daraus hat es gefolgert, dass ein Bebauungsplan im Außenbereich nicht ohne Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung aufgestellt werden darf, wenn nicht zuvor eine Einzelfallprüfung bestätigt hat, dass mit der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen einhergehen (BVerwG, Urt. v. 18.7.2023 – 4 CN 3/22 –, Rn. 14). Obwohl die SUP-Richtlinie nur auf Pläne und Programme anwendbar ist, also Zulässigkeitsnormen wie § 246e BauGB im Grundsatz nicht erfasst, sollen die Anwendungsvoraussetzungen des § 246e BauGB bei Vorhaben im Außenbereich an diejenige von Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen angeglichen werden, um Wertungswidersprüche zu vermeiden. Auf eine zusätzliche Erfassung der Flächennutzungspläne kann dagegen verzichtet werden. Denn eine Abweichung von Flächennutzungsplänen hätte nur bei Anwendung des § 246e BauGB auf Außenbereichsvorhaben eigenständige Bedeutung (vgl. § 35 Absatz 3 Nummer 1 BauGB). Außenbereichsvorhaben sollen nunmehr aber durch die vorgeschlagene Neuregelung ohnehin und unabhängig davon erfasst werden, ob ein Widerspruch zu Darstellungen des Flächennutzungsplans besteht.

Zugleich soll der Anwendungsbereich des Bau-Turbos mit der vorgeschlagenen Änderung des Satzes 2 erweitert werden. Eine Anwendung der Sondervorschrift soll auch dann ermöglicht werden, wenn mit einer Abweichung erhebliche Umweltauswirkungen einhergehen.

Bislang ist der Bauturbo nach dem Satz 2 des Regierungsentwurfs unanwendbar, wenn – trotz der Berücksichtigung der Umweltbelange im Vorhabenantrag – erhebliche Umweltauswirkungen nicht ausgeschlossen werden können. Denn in diesem Fall stünden öffentliche Belange einer Abweichung nach § 246e BauGB entgegen. Stattdessen soll nunmehr vorgesehen werden, dass § 246e BauGB auch bei zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen genutzt werden kann, wenn eine Strategische Umweltprüfung (SUP) mit Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Umweltbericht durchgeführt wird.

Kommt die zuständige Behörde in den vorgenannten Fällen im Rahmen der überschlägigen Prüfung zu dem Ergebnis, dass mit der Abweichung keine erheblichen zusätzlichen Umweltauswirkungen einhergehen, kann sie unter den Voraussetzungen des Satzes 1 weiterhin ohne Strategische Umweltprüfung von § 246e BauGB Gebrauch machen. Bei der überschlägigen Prüfung kann die zuständige Behörde berücksichtigen, inwieweit erhebliche Umweltauswirkungen bereits durch die Ausgestaltung des Vorhabens verringert oder vermieden werden, auch bspw. durch bereits bei der Vorhabenplanung berücksichtigte Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen.

Kommt die zuständige Behörde hingegen zu dem Schluss, dass infolge der Abweichung erhebliche zusätzliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, bleibt die Anwendung des § 246e BauGB weiterhin möglich, setzt aber die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung im Zulassungsverfahren voraus.

Ist eine strategische Umweltprüfung und zugleich eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, weil durch ein Vorhaben die Schwellenwerte für Städtebauprojekte erreicht werden, können beide Prüfungen miteinander verbunden werden.

Zu Absatz 5

Mit der Neufassung des § 246e Absatz 5 BauGB soll dessen Anwendungsbereich wie folgt erweitert werden:

Zum einen sollen mit Absatz 5 Nummer 1 nicht nur Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke, sondern auch Anlagen für gesundheitliche Zwecke erfasst werden, wobei auch insoweit an den entsprechenden Nutzungsbegriff der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angeknüpft wird. Gemeint sind also Anlagen, die dem Schutz, der Pflege und der Wiederherstellung der Gesundheit dienen. Mit der Aufnahme dieses Anlagentyps entfallen auch etwaige Abgrenzungsprobleme zwischen gesundheitlichen und sozialen Zwecken, etwa im Bereich der Pflege.

Ziel von Absatz 5 Nummer 1 ist die Ermöglichung einer bedarfsgerechten Versorgungsinfrastruktur auch in den Fallkonstellationen, in denen entsprechende Anlagen nicht schon nach allgemeinen Regeln zugelassen werden können. Für alle drei Anlagentypen gilt daher mit Blick auf das Verhältnismäßigkeitsprinzip und in Anlehnung an die Vorgaben zum reinen Wohngebiet (§ 3 Absatz 2 Nummer 2 und Absatz 3 Satz 1 BauNVO) eine Bedürfnisklausel. Soweit entsprechende Anlagen jedoch bereits nach allgemeinen Vorschriften zugelassen werden können, findet Absatz 5 einschließlich seiner Bedürfnisklausel keine Anwendung.

Mit § 246e Absatz 5 Nummer 2 sollen auch Läden, erfasst werden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner dienen. Ein Laden im planungsrechtlichen Sinn umfasst nicht nur Einzelhandelsbetriebe, sondern erfasst allgemein Räumlichkeiten, die der gewerblichen Betätigung mit Kunden- oder Publikumsverkehr dienen, insbesondere in Form

des Verkaufs von Waren (Einzelhandel), der Vermietung oder der Erbringung bestimmter versorgungsspezifischer Dienstleistungen dient. Die Läden müssen der Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen. Dies entspricht der Bedarfsdeckungsklausel bei Läden in reinen Wohngebieten (§ 3 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO). Läden, die eine Größe aufweisen, die in größerem Umfang Kunden aus entfernter liegenden Gemeindeteilen anziehen, werden nicht erfasst. Sind entsprechende Läden bereits nach allgemeinen Vorschriften zulässig, findet Absatz 5 Nummer 2 einschließlich seiner Bedarfsdeckungsklausel keine Anwendung.

Nutzungen nach Absatz 5 können auch innerhalb eines Wohnzwecken dienenden Gebäudes zulässig sein, dessen Errichtung nach § 246e Absatz 1 Nummer 1 BauGB zugelassen wird. Denn Wohnzwecken dient ein Gebäude auch dann, wenn bei einer überwiegenden Wohnnutzung zusätzlich – insbesondere auf der Erdgeschossebene – eine andere Nutzung ausgeübt wird. Die Zulässigkeit dieser Nutzung ihrer Art nach beurteilt sich nach ihren eigenen Regeln. Dabei können sowohl § 246e Absatz 5 BauGB als auch die allgemeinen Zulässigkeitsnormen in Betracht kommen.

Untergeordnete Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen dienen ihrerseits dem Wohnen und bedürfen keiner gesonderten Zulässigkeitsnorm.

Zu Artikel 1 Nummer 13 (§ 250 Absatz 1 Satz 2 BauGB)

Mit der Änderung des § 250 Absatz 1 Satz 2 BauGB wird zur Vereinfachung der Anwendungspraxis eine Ergänzung aufgenommen, die sich aus dem Schutzzweck der Umwandlungsregelung ergibt. § 250 BauGB schützt die im Zeitpunkt des Erlasses der Umwandlungsverordnung im jeweiligen Gebiet bestehenden Mietwohnungen in Wohngebäuden ab einer bestimmten Gebäudegröße. Die Begründung von Wohn- oder Teileigentum ist daher dann nicht genehmigungspflichtig, wenn durch eine Maßnahme nachträglich zusätzliche Wohnfläche neu entsteht. Dies gilt unabhängig davon, ob in einem Umwandlungsgebiet nach dessen Festsetzung ein neues, von Anfang an als Eigentumsanlage konzipiertes Gebäude errichtet wird oder bestehende Gebäude erweitert werden (etwa durch Anbau oder Aufstockung) oder in bestehenden Gebäuden die bisherige sonstige Nutzfläche zu Wohnraum ertüchtigt wird (beispielsweise durch einen Dachgeschossausbau). Bei bestehenden Gebäuden ändert sich dadurch an dem Schutz der bereits existierenden Wohnungen nichts, so dass es bei Beurteilung der Genehmigungspflicht bestehender Wohnungen etwa weiterhin nicht auf deren tatsächliche Nutzung oder Nutzbarkeit, sondern auf die Bestimmung der Flächen zu Wohnzwecken ankommt.

Zum Nachweis gegenüber dem Grundbuchamt hat die Gemeinde das Nicht-Bestehen der Genehmigungspflicht im Einzelfall durch Ausstellen eines Negativzeugnisses oder Negativattests nachzuweisen (§ 250 Absatz 5 BauGB).