

Ausschuss für Wohnen,  
Stadtentwicklung, Bauwesen  
und Kommunen



Deutscher Bundestag

---

**Ausschuss-Drucksache: 20(24)124-F**


Datum: 14.04.2023

---

**Titel:** Schriftliche Stellungnahme der Sachverständigen Tine Fuchs (ZIA) zur Öffentlichen Anhörung zum Änderungsantrag, mit dem weitere Verhandlungsgegenstände (Ahrtal, Katastrophenschutz) dem Gesetzentwurf zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren, BT-Drucksache 20/5663) hinzugefügt werden sollen am Montag, 17. April 2023

## STELLUNGNAHME

Stand: 13.04.2023



Gesetzentwurf der Bundesregierung – Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften – Formulierungshilfe für einen Änderungsantrag - Beschlüsse des 24. Ausschusses

**ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.**

# Inhaltsverzeichnis

<b>A. Zusammenfassung und Empfehlung.....</b>	<b>3</b>
<b>B. Anmerkungen zur Formulierungshilfe für einen Änderungsantrag .....</b>	<b>5</b>
I. Änderung Baugesetzbuch .....	5
1. Petitum des ZIA: Änderung des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB: .....	5
2. Änderung des § 3 Baugesetzbuch (im Folgenden: BauGB) .....	5
3. Änderung des § 4 Absatz 2 BauGB .....	7
4. Erweiterung der Ausnahmegvorschrift § 31 Absatz 2 BauGB .....	8
5. Verlängerung der Sonderregelungen des § 246 BauGB .....	9
6. § 246c BauGB Abweichungen vom Baugesetzbuch für den Wiederaufbau im Katastrophenfall; Verordnungsermächtigung .....	11
II. Änderung der Baunutzungsverordnung.....	15

## A. Zusammenfassung und Empfehlung

Der ZIA begrüßt weiterhin ausdrücklich das Ziel des Kabinettsentwurfs, die Bauleitplanverfahren durch Digitalisierung und klare Fristenregelungen zu beschleunigen. Das gilt ebenso für die Fassung der Beschlüsse des 24. Ausschusses Kabinettsentwurf eines Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften.

Die Mitgliedsunternehmen des ZIA bewerten die Neuregelung zur Digitalisierung positiv, insbesondere dass der Vorschlag des Bundesrates und des ZIA zum pragmatischen Umgang mit Masseneinwendungen aufgegriffen wird.

Was weiterhin fehlt, sind Regelungen für eine kontinuierliche, digitale Verfahrenstransparenz.

Darüber hinausgehend fehlen Vorgaben zur bundesweit einheitlichen Verwendung von offenen, digitalen Standards. Gerade letztere sind zwingend notwendig, damit sich nicht nur Architekten- und Planungsbüros medienbruchfrei mit öffentlichen Behörden austauschen können, sondern auch die Behördenabstimmung untereinander störungsfrei digital funktioniert.

Überdies sind rechtliche Vorgaben zu offenen, digitalen Standards erforderlich, um mit auf der Basis von Building Information Modelling (kurz: BIM) erstellten Daten und Planunterlagen miteinander digital kommunizieren zu können. Ferner sind sie wegbereitend für die digitale Bauakte.

Außerdem erfolgt das serielle und modulare Bauen heute durch Architekten- und Planungsbüros auf der Basis von BIM. Indem die Weichen im Baurecht für den offenen digital standardisierten Daten- und Dienstaustausch gestellt werden, können beispielsweise einfacher und schneller modular und seriell Wohnungen gebaut werden. Das serielle und modulare Bauen bildet einen Baustein für dringend benötigten bezahlbaren und klimaneutralen Wohnungsbau und hilft, das Ziel der Bundesregierung umzusetzen von 400.000 Wohnungen pro Jahr zu bauen.

Die Beschlüsse des 24. Ausschusses zur Formulierungshilfe für einen Änderungsantrag sehen weitere Erleichterungen für den zügigen Ausbau der erneuerbaren Energien vor. Aus Sicht des ZIA ist es gut und richtig, den Ausbau der erneuerbaren Energien auch durch Neuregelungen in Baugesetzbuch und der Baunutzungsverordnung voranzutreiben. Dort werden die Grundlagen für die Aufteilung von Grund und Boden geschaffen, unter Beachtung des Ziels der sparsamen Flächeninanspruchnahme. Der ZIA empfiehlt, keine neuen Konkurrenzen zwischen den unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten, wie Gewerbe, Wohnen und erneuerbaren Energien entstehen zu lassen. Gerade die vorgeschlagenen Neuregelungen weisen allerdings in diese Richtung.

Neu ist bei den vorgelegten Beschlüssen des 24. Ausschusses, dass die Sonderregelungen für Flüchtlingsunterkünfte verlängert werden sollen. Angesichts des hohen Zuzugs aus dem europäischen und internationalen Ausland ist es wichtig, diese Fristverlängerungen vorzusehen. Allerdings greifen sie zu kurz. Die Sonderregelungen sind vor mehr als acht Jahren mit dem Flüchtlingsunterbringungsmaßnahmengesetz 2014 und 2015 geschaffen worden. Ausweislich der Bevölkerungsprognosen des Statistischen Bundesamts ist nicht damit zu rechnen, dass in naher Zukunft weniger Menschen aus den Krisengebieten dieser Welt fliehen müssen und einwandern. Deswegen ist es dringend an der Zeit, diese Regelungen in das allgemeine Bauleitplanverfahren zu überführen.

Schließlich benötigen gerade Menschen, die aus Kriegen kommen oder vor Klimakatastrophen fliehen müssen, auch bezahlbaren und klimagerechten Wohnraum. Insofern regen wir dringend an, solange es keine beschleunigten Bauleitplanverfahren für die dringend benötigten Wohnungsbau gibt, diese Sonderregelungen der §§ 246 8-17 BauGB für den Wohnungsbau zu erweitern und vorzusehen, dass Flüchtlingsunterkünfte auch zu Wohnungen umgebaut werden können.

Überdies enthalten die Beschlüsse des 24. Ausschusses eine weitere Sonderregelung für den Wiederaufbau im Katastrophenfall. Angesichts der dramatischen Hochwasserkatastrophe im Ahrtal und den schleichenden Prozessen für den Wiederaufbau erscheint es geboten, hier Neuregelungen einzuführen. Die nun vorgelegte Regelungssystematik erscheint jedoch relativ komplex und unbestimmt.

Insgesamt mahnt der ZIA an, im weiteren Verfahren nicht das ursprüngliche Ziel des Gesetzesvorhabens außer Acht zu lassen: Mit Hilfe von Vereinfachungen und Fristverkürzungen soll dafür gesorgt werden, die langen Planverfahren grundsätzlich weiter zu verkürzen. Das kann nur durch eine grundlegende Reform der Regelverfahren geschehen. Denn nur durch vereinfachte Prozesse bei der Bewilligung unter Beibehaltung baurechtlich hoher Standards können Wohnungen bezahlbar und klimagerecht gebaut und Innenstädte umgebaut werden.

## B. Anmerkungen zur Formulierungshilfe für einen Änderungsantrag

### I. Änderung Baugesetzbuch

#### 1. Petitum des ZIA: Änderung des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB:

- 1.) Der Katalog abwägungsbeachtlicher Belange sollte in § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB wie folgt ergänzt werden:
- 2.) „Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens **durch frühzeitige Prüfung der Möglichkeiten seriellen oder modularen Bauens** sowie die Bevölkerungsentwicklung.“

#### **ZIA-Bewertung**

Der ZIA regt an, die Neuregelungen zur Digitalisierung im Bauleitplanverfahren um das serielle und modulare Bauen zu ergänzen, als einen Baustein zur Schaffung von bezahlbarem und klimagerechten Wohnraum. Dafür ist es notwendig, über die Verankerung des kostensparenden Bauens als Planungsleitvorstellung i. S. v. § 1 Abs. 5 BauGB hinaus, diesen Aspekt des seriellen und modularen Bauens zu den im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigenden Belangen hinzuzufügen, um für diese Aspekte und Möglichkeiten des kostensparenden Bauens zu sensibilisieren. Hierdurch wäre es möglich, dass die Vorteile, die sich aus der Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren ergeben, über die gesamte Wertschöpfungskette hinweg wirken und die Baukosten dämpfen. Das digitale Bauleitplanverfahren und die Nutzung der Technik des modularen und seriellen Bauens erlauben es, dass die Vorteile neuer digitaler Bau(-fertigungs)techniken zum Tragen kommen.

#### 2. Änderung des § 3 Baugesetzbuch (im Folgenden: BauGB)

##### **§ 3 wird wie folgt geändert: Absatz 2 wird wie folgt gefasst:**

Die Entwürfe der Bauleitpläne sind mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist im Internet zu veröffentlichen. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet nach Satz 1 sind eine oder mehrere andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten, etwa durch **öffentlich zugängliche Lesegeräte oder durch** eine öffentliche Auslegung der in Satz 1 genannten Unterlagen, zur Verfügung zu stellen. Die nach § 4 Absatz 2 Beteiligten sollen von

der Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Weg benachrichtigt werden. Die Internetseite oder Internetadresse, unter der die in Satz 1 genannten Unterlagen eingesehen werden können, die Dauer der Veröffentlichungsfrist sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind mindestens eine Woche vor Beginn der Veröffentlichungsfrist ortsüblich bekannt zu machen; in der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen,...

Der Inhalt der Bekanntmachung ist zusätzlich in das Internet einzustellen; **die nach Satz 1 zu veröffentlichenden Unterlagen und der Inhalt der Bekanntmachung sind** über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen. Die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen sind zu prüfen; das Ergebnis ist mitzuteilen. **Habenmehr als 50 Personen Stellungnahmen mit im Wesentlichen gleichem Inhalt abgegeben, kann die Mitteilung dadurch ersetzt werden, dass diesen Personen die Einsicht in das Ergebnis ermöglicht wird; die Stelle, bei der das Ergebnis der Prüfung während der Dienststunden eingesehen werden kann, ist ortsüblich und über das Internet bekannt zu machen.** Bei der Vorlage der Bauleitpläne nach § 6 oder § 10 Absatz 2 sind die nicht berücksichtigten Stellungnahmen mit einer Stellungnahme der Gemeinde beizufügen.“

### **ZIA-Bewertung**

Der ZIA begrüßt, dass die Öffentlichkeitsbeteiligung zukünftig grundsätzlich digital erfolgt, aus Sicht der ZIA Unternehmen sogar erfolgen muss, um die Verfahren transparenter zu gestalten und damit auch zu beschleunigen. Neu in diesem Gesetzestext ist die Möglichkeit der Einsichtnahme der digitalen Planunterlagen über öffentlich zugängliche Lesegeräte. Damit wird ein niedrighschwelliger Zugang für die Beteiligung der Öffentlichkeit eröffnet. Wichtig ist, dass die Behörden dementsprechend finanziell und personell so ausgestattet werden, dass die Durchführung der digitalen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wirklich möglich ist.

Neu und zielführend geregelt wird in § 3 Absatz 2 Ziffer 4 BauGB der Umgang mit Masseneinwendungen. Damit wird eine Anregung des Bundesrats und des ZIAs aus der Anhörung vom 13.03.2023 aufgegriffen. Es bedeutet, dass ein unverhältnismäßiger Verwaltungsaufwand im Umgang mit Masseneinwendungen zukünftig vermieden werden kann.

Die in § 3 Absatz 2 Satz 4 BauGB vorgeschlagene neue zusätzliche Informationspflicht eine Woche vor der Veröffentlichung ist hingegen abzulehnen und dieser Halbsatz ist zu streichen.

Wir regen darüber hinausgehend an, für eine kontinuierliche Verfahrenstransparenz zu sorgen. Es gilt, nicht nur digital über den Aufstellungsbeschluss eines Bauleitplans

zu informieren und diesen nach der Verabschiedung digital zugänglich zu machen, sondern während des gesamten Verfahrens für eine digitale Transparenz zu sorgen. Überdies ist gerade für den reibungslosen digitalen Verfahrensablauf wichtig, dass auf der Basis von offenen, digitalen Standards miteinander kommuniziert werden kann. Das ist zwingend erforderlich, um beispielsweise die Bauleitplanung auf der Basis von Building Information Modelling (kurz: BIM) durchzuführen und ein Baustein für die digitale Bauakte und nicht zuletzt das serielle und modulare Bauen. Dafür müssen die rechtlichen Grundlagen geschaffen werden.

### **Petition:**

Wir regen folgende Formulierung von § 3 Absatz 2 BauGB an:

„Die Entwürfe der Bauleitpläne sind **mit dem Aufstellungsbeschluss** mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen **und bis zum Satzungsbeschluss kontinuierlich** für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist im Internet zu veröffentlichen. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet nach Satz 1 sind eine oder mehrere andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten, etwa durch **öffentlich zugängliche Lesegeräte oder durch** etwa durch eine öffentliche Auslegung der in Satz 1 genannten Unterlagen, zur Verfügung zu stellen. Die nach § 4 Absatz 2 Beteiligten sollen von der Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Weg benachrichtigt werden. Die Internetseite oder Internetadresse, unter der die in Satz 1 genannten Unterlagen eingesehen werden können, die Dauer der Veröffentlichungsfrist sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, ~~sind mindestens eine Woche vor Beginn der Veröffentlichungsfrist ortsüblich bekannt zu machen;~~... **Für das standardisierte Format gelten die vom IT-Planungsrat gemäß § 1 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 und § 2 des IT-Staatsvertrages in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2852) entsprechend beschlossenen fachunabhängige und fachübergreifende IT-Interoperabilitäts- oder IT-Sicherheitsstandards.“**

### **3. Änderung des § 4 Absatz 2 BauGB**

#### **§ 4 Absatz 2 wird wie folgt gefasst:**

„1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und des Bedarfs an einem zügigen Ausbau der erneuerbaren Energien, die Befreiung erfordern oder“



### **ZIA-Bewertung**

Die ZIA hält den Ausbau der erneuerbaren Energien für wichtig, allerdings sollten unnötige Flächenkonkurrenzen zwischen Gewerbe, Wohnen und erneuerbaren Energien vermieden werden. Wichtiger erscheint, den Aufbau von erneuerbaren Energien auf Dächern und als Nebenanlagen zu Gebäuden zu erleichtern.

#### **4. Erweiterung der Ausnahmegvorschrift § 31 Absatz 2 BauGB**

##### **§ 31 Absatz 2 Nummer 1 wird wie folgt gefasst:**

„(2) Die Gemeinde holt die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und zur Begründung ein. **Die Bereitstellung** der Unterlagen **sowie** die Mitteilung **hierüber sollen** elektronisch erfolgen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben ihre Stellungnahmen innerhalb eines Monats abzugeben, wobei jedoch die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen 30 Tage nicht unterschreiten darf; die Gemeinde soll diese Frist bei Vorliegen eines wichtigen Grundes angemessen verlängern. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden. In den Stellungnahmen sollen sich die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf ihren Aufgabenbereich beschränken; sie haben auch Aufschluss über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können. Verfügen sie über Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, haben sie diese Informationen der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.“

### **ZIA-Bewertung**

Mit der Digitalisierung des Beteiligungsverfahrens als Regelverfahren für die Öffentlichkeitsbeteiligung (Neufassung § 3 Absatz 2 BauGB) sowie für die Beteiligung der Behörden (Neufassung § 4 Absatz 2 BauGB) und der elektronischen Stellungnahme wird das Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen endlich digital ausgestaltet, transparenter und die Übermittlung beschleunigt. Es gilt allerdings flächendeckend für eine entsprechende Ausstattung der Behörden mit der notwendigen Informationstechnik zu sorgen. Auch auf eine digitale Unterschrift wird verzichtet. Damit wird das Bauleitplanverfahren nicht nur als Informationsplattform seitens der Behörden rechtlich ausgestaltet, sondern auch die Möglichkeit der digitalen Kommunikation geschaffen. Eine langjährige Forderung des ZIA.

Darüber hinausgehend schlägt der ZIA vor, auf die digitalen Planunterlagen auf der Basis offener, digitaler, maschinenlesbarer Standards zu veröffentlichen, so dass diese von den

Vorhabenträgerinnen und Vorhabenträgern digital weiterbearbeitet werden können. Das ist erforderlich für die Planung und Entwicklung von Bauvorhaben auf der Basis von Building Information Modelling (kurz BIM) und befördert das serielle und modulare Bauen.

Des Weiteren regt der ZIA an, die Fristverlängerungsmöglichkeit der Gemeinde in § 4 Absatz 2 Satz 2, 2. HS BauGB zu streichen. Ein wichtiger Grund liegt beispielsweise bei einem schwierigen Planungsfall vor, wenn die vorzunehmenden Untersuchungen besonders umfangreich sind oder ein öffentlicher Belang in besonderer Weise zur Disposition steht, so der Kommentar zum Baugesetzbuch, Ernst-Zinkahn-Bielenberg-Krautzberger, § 4 Rn. 49ff. Allerdings schildern uns unsere Mitgliedsunternehmen, dass die allgemeine Arbeitsüberlastung oder personelle Engpässe, auch Ferienzeiten zu dieser Fristverlängerung führen, was rechtlich nicht zulässig ist. Denn hier ist eine Rechtsfrage zu klären. Da dies nicht zur Beschleunigung von Planverfahren beiträgt, sondern zu weiteren Verfahrensverzögerungen führt, sollte diese Fristverlängerungsoption gestrichen werden.

## **5. Verlängerung der Sonderregelungen des § 246 BauGB**

### **§ 246 wird wie folgt gefasst:**

- a) In Absatz 8, 9, 10 Satz 1 und 11 Satz 1 wird jeweils die Angabe „31. Dezember 2024“ durch die Angabe „31. Dezember 2027“ ersetzt.
- b) Absatz 12 wird wie folgt geändert:
  - aa) In Satz 1 wird die Angabe „31. Dezember 2024“ durch die Angabe „31. Dezember 2027“ ersetzt.
  - bb) In Satz 2 und 3 wird jeweils die Angabe „31. Dezember 2027“ durch die Angabe „31. Dezember 2030“ ersetzt.
- c) Absatz 13 wird wie folgend geändert:
  - aa) In Satz 1 wird die Angabe „31. Dezember 2024“ durch die Angabe „31. Dezember 2027“ ersetzt.
  - bb) In Satz 2 und 3 wird jeweils die Angabe „31. Dezember 2027“ durch die Angabe „31. Dezember 2030“ ersetzt.
- d) In Absatz 14 Satz 1 und Satz 9 sowie in Absatz 15 bis 17 wird jeweils die Angabe „31. Dezember 2024“ durch die Angabe „31. Dezember 2027“ ersetzt.

### **ZIA-Bewertung**

Der ZIA bewertet es als richtig, schnell für Unterkünfte für Geflüchtete zu sorgen. Allerdings erscheint eine bloße Verlängerung der Sonderregelungen im Hinblick auf die zunehmenden Zuwanderungen nicht das Problem des mangelnden bezahlbaren und klimagerechten Wohnraums auch für Geflüchtete zu lösen.

Deswegen sollten schnellstmöglich die Planverfahren insgesamt für den Bau von Flüchtlingsunterkünften und den Bau von bezahlbaren und klimagerechten Wohnungen beschleunigt werden.

Denn angesichts der Erfahrungen der Wohnimmobilienwirtschaft mit der Aufnahme von Geflüchteten in den letzten Jahren ist es Zeit, nicht nur schnellstmöglich für Flüchtlingsunterkünfte zu sorgen, sondern diesen bezahlbaren und klimagerechten Wohnraum bereit zu stellen, um den teilweise sehr traumatisierten Menschen wirklich eine Unterkunft zu bieten.

Sollte dies nicht möglich sein, sollte in die Vorschrift des § 246 BauGB ergänzend unbedingt der Bau von Wohnungen aufgenommen werden. Hierdurch könnten Kommunen, die eine akute Mangellage feststellen und begründen, in Ausnahmeverfahren beschleunigt Neubauwohnungen errichten. Beispielsweise könnte so durch serielles und modulares Bauen schnell Wohnraum für die bereits in den Kommunen lebenden Menschen geschaffen und damit die Wohnungsnot gelindert werden.

#### **Petition des ZIA: Änderung des § 246 BauGB:**

(8) Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2027 gilt § 34 Absatz 3a Satz 1 entsprechend für die Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen in bauliche Anlagen, die der Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden dienen, und für deren Erweiterung, Änderung oder Erneuerung sowie für den Bau von Wohnungen, wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten es erfordern und dies die Landesregierung durch Rechtsverordnung gemäß § 201a BauGB bestimmt hat.

(9) Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2027 gilt die Rechtsfolge des § 35 Absatz 4 Satz 1 für Vorhaben entsprechend, die der Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden dienen, wenn das Vorhaben im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit nach § 30 Absatz 1 oder § 34 zu beurteilenden bebauten Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs erfolgen soll.

(10) Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2027 kann in Gewerbegebieten (§ 8 der Baunutzungsverordnung, auch in Verbindung mit § 34 Absatz 2) für Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn an dem Standort Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zugelassen werden können oder allgemein zulässig sind und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist. § 36 gilt entsprechend.

(11) Soweit in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 7 der Baunutzungsverordnung (auch in Verbindung mit § 34 Absatz 2) Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zugelassen werden können, gilt § 31 Absatz 1 mit der Maßgabe, dass dort bis zum Ablauf des 31.

Dezember 2027 Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende in der Regel zugelassen werden sollen. Satz 1 gilt entsprechend für in übergeleiteten Plänen festgesetzte Baugebiete, die den in Satz 1 genannten Baugebieten vergleichbar sind **sowie für den Bau von Wohnungen, wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten es erfordern und dies die Landesregierung durch Rechtsverordnung gemäß § 201a BauGB bestimmt hat.**

(12) Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2027 kann für die auf längstens drei Jahre zu befristende

1. Errichtung mobiler Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende,
2. Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen in Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten nach den §§ 8 bis 11 der Baunutzungsverordnung (auch in Verbindung mit § 34 Absatz 2) in Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünften oder sonstigen Unterkünften für Flüchtlinge oder Asylbegehrende
3. **sowie für den Bau von Wohnungen, wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten es erfordern und dies die Landesregierung durch Rechtsverordnung gemäß § 201a BauGB bestimmt hat.**

von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die in Satz 1 genannte Frist von drei Jahren kann bei Vorliegen der dort genannten Befreiungsvoraussetzungen um weitere drei Jahre verlängert werden, längstens jedoch bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030. Sofern die Frist bereits abgelaufen ist, gilt Satz 1 auch für die auf drei Jahre, längstens jedoch bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 zu befristende Fortsetzung der zuvor ausgeübten Nutzung einer bestehenden baulichen Anlage entsprechend. § 36 gilt entsprechend.

## **6. § 246c BauGB Abweichungen vom Baugesetzbuch für den Wiederaufbau im Katastrophenfall; Verordnungsermächtigung**

### **§ 246c wird wie folgt gefasst:**

„§ 246c Abweichungen vom Baugesetzbuch im Katastrophenfall

- (1) Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung Wiederaufbaugebiete zu bestimmen. Ein Wiederaufbaugebiet ist ein Gebiet, in dem ein Katastrophenfall zu einer so erheblichen Schädigung oder unmittelbaren Gefährdung der Bausubstanz nicht nur einzelner baulicher Anlagen geführt hat, dass zum Zwecke der Katastrophenbewältigung eine oder mehrere der in Absatz 2 aufgeführten Abweichungen von den Vorschriften

dieses Gesetzbuchs oder von den auf Grund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften erforderlich sind.

(2) In der Rechtsverordnung kann vorgesehen werden, dass

1. zugunsten eines Vorhabens im Wiederaufbauggebiet oder in einer benachbarten Gemeinde, das die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung einer dringend benötigten baulichen Anlage oder Infrastruktureinrichtung zum Inhalt hat, vorübergehend von den §§ 29 bis 35 abgewichen werden kann, wenn diese oder vergleichbare Anlagen oder Einrichtungen bei Anwendung der genannten Vorschriften im Gebiet der Gemeinde, in der sie entstehen sollen, nicht oder nicht rechtzeitig zur Verfügung gestellt werden könnten; ergänzend sind die Voraussetzungen des Absatzes 4 zu beachten;
2. durch die Katastrophe zerstörte oder beschädigte Gebäude oder Gebäudeteile im Einvernehmen mit der für die jeweilige Katastrophenvorsorge zuständigen Behörde
  - a) an gleicher Stelle in angepasster Weise oder
  - b) wenn dies unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, geringfügig vom bisherigen Standort versetzt in gleicher oder angepasster Weise abweichend von den §§ 29 bis 35 wiederaufgebaut oder Instand gesetzt werden können, um so zukünftige Schädigungen durch Katastrophenfälle zu vermeiden oder zu mindern;
3. bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen zur Neuausweisung oder Umplanung von Baugebieten in einer Gemeinde mit einem Wiederaufbauggebiet oder in einer benachbarten Gemeinde Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im Sinne des § 1a Absatz 3 als ausgeglichen gelten, wenn im Wiederaufbauggebiet Flächen im Umfang der neu ausgewiesenen zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung entsiegelt werden und die Durchführung der Entsiegelungen geeigneter Weise sichergestellt ist;
4. für Bebauungspläne im Sinne der Nummer 3 das beschleunigte Verfahren mit einer Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 genutzt werden kann, wenn in dem Plan auch bei entsprechender Anwendung des § 13a Absatz 1 Satz 3 eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 70 000 Quadratmetern festgesetzt wird und das beschleunigte Verfahren nicht gemäß § 13a Absatz 1 Satz 4

und 5 ausgeschlossen ist; die zusammenfassenden Erklärungen nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 sind entgegen § 13 Absatz 3 jedoch beizufügen; bei der Vorprüfung des Einzelfalls ist zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch die Entsiegelung nach Nummer 3 ausgeglichen werden; und

5. eine Ersatzzahlung entsprechend § 15 Absatz 6 des Bundesnaturschutzgesetzes geleistet werden kann, wenn ein Ausgleich nach § 1a Absatz 3 wegen der Erfordernisse der Katastrophenbewältigung nicht oder nicht rechtzeitig möglich ist; dies gilt nur, soweit nicht von den Regelungen in Nummer 3 und 4 Gebrauch gemacht wurde.
  - (3) Bei dem Erlass der Rechtsverordnung sind relevante Umweltinformationen sowie Erkenntnisse und Maßnahmen zum Katastrophenschutz und zur Katastrophenvorsorge zu berücksichtigen, soweit sie bei dem für die Erarbeitung der Verordnung zuständigen Landesressort vorliegen. Öffentlich-rechtliche Vorgaben außerhalb dieses Gesetzbuchs, insbesondere die baulichen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete in § 78 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie die Vorschriften des Bauordnungsrechts der Länder, bleiben unberührt.
  - (4) Wird ein Vorhaben nach Absatz 2 Nummer 1 abweichend von den §§ 29 bis 35 zugelassen, ist die Geltungsdauer der Genehmigung auf höchstens fünf Jahre zu befristen. Die Genehmigung kann innerhalb der Geltungsdauer der Rechtsverordnung für höchstens fünf Jahre neu erteilt werden. § 35 Absatz 5 Satz 2 Halbsatz 1 und Satz 3 gilt entsprechend. Bei Vorhaben im Außenbereich gilt § 18 Absatz 3 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes entsprechend.
  - (5) Wird ein Vorhaben nach Absatz 2 Nummer 1 oder Nummer 2 abweichend von den §§ 29 bis 35 zugelassen, ist § 36 mit der Maßgabe anzuwenden, dass das Einvernehmen nur dann aus den sich aus den §§ 31, 33 bis 35 ergebenden Gründen versagt werden kann, wenn die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets beeinträchtigt würde. Abweichend von § 36 Absatz 2 Satz 2 gilt das Einvernehmen als erteilt, wenn es nicht innerhalb eines Monats verweigert wird.
  - (6) Eine Rechtsverordnung nach Absatz 1 kann nur innerhalb von zwei Jahren nach Eintritt des Katastrophenfalls erstmals in Kraft gesetzt

werden. Ihre Geltungsdauer ist auf höchstens ein Jahr nach dem Kabinettsbeschluss zu befristen; sie kann unter den Voraussetzungen des Absatzes 1 jeweils um höchstens ein Jahr verlängert werden. Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen nach Absatz 2 Nummer 3 bis 5 können nach Außerkrafttreten der Verordnung unter Anwendung der Sonderregelungen abgeschlossen werden, wenn die Planunterlagen während der Geltungsdauer der Verordnung gemäß § 3 Absatz 2 im Internet veröffentlicht wurden. Satz 1 findet bis zum Ablauf des ... [einsetzen: Datum des Tages des Folgejahres, der dem Tag des Inkrafttretens gemäß Artikel 6 Absatz 1 Satz 1 entspricht] keine Anwendung.

- (7) In den ersten sechs Monaten nach Eintritt des Katastrophenfalls kann die Baugenehmigungsbehörde mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde im Gebiet der von der Katastrophe betroffenen Gemeinde sowie in benachbarten Gemeinden bei der Zulassung von Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 Nummer 1 und unter den dort genannten weiteren Voraussetzungen von den §§ 29 bis 35 vorübergehend abweichen, wenn eine Rechtsverordnung nach den Absätzen 1 und 2 Nummer 1 nicht ergangen ist. Die Absätze 4 und 5 sind entsprechend anzuwenden.“

#### **ZIA-Bewertung:**

Die Regelung zu den Wiederaufbaugebieten wurde erstmals mit dem Referentenentwurf für eine Formulierungshilfe zum Änderungsantrag vorgelegt und mit den Beschlüssen des 24. Ausschusses nochmal grundlegend überarbeitet. Der ZIA konnte in der Kürze der Zeit keine abschließende Konsultation der Mitgliedsunternehmen durchführen.

Es erscheint gut und richtig, für einen schnellen und unbürokratischen Wiederaufbau nach Katastrophenfällen - nicht zuletzt nach der Hochwasserkatastrophe im Ahrtal - zu sorgen und dafür das Planungsrecht anzupassen. Pragmatisch ist es, für ein gutes Zusammenspiel von Bund, Ländern und Kommunen durch Vorgaben im Baugesetzbuch zu sorgen. Allerdings erschließt sich die nun vorgelegte Regelungssystematik nicht. Ausweislich der Gesetzesbegründung soll eine dauerhafte Ermächtigungsgrundlage für die Länder geschaffen werden, um nach Katastrophen durch Rechtsverordnung sogenannte „Wiederaufbaugebiete“ zu definieren. Ist es richtig, das über eine dauerhafte „Sonderregelung“ zu im Baugesetzbuch zu lösen?

Nach § 246c Absatz 1 BauGB können die Länder durch Rechtsverordnung Wiederaufbaugebiete bestimmen, um so den Kommunen vor Ort schneller - auch abweichend von den Regelungen des Baugesetzbuchs – den Wiederaufbau zu

ermöglichen. Die Definition der sogenannten „Wiederaufbaugebiete“ bleibt jedoch unbestimmt. Es wird nicht gesetzgeberisch klargestellt, wann tatsächlich „so eine so erhebliche Schädigung oder unmittelbare Gefährdung nicht nur einzelner baulicher Anlagen“ vorliegt. Es bleibt also den Ländern überlassen, wann eine Rechtsverordnung für diese Wiederaufbaugebiete zu erlassen ist. Bundesweit einheitliche, klare Vorgaben haben sich in der Vergangenheit bewährt.

In § 246c Absatz 2 BauGB wird zwischen „vorübergehenden“ Vorhaben nach § 246c Absatz 2 Nr. 1 BauGB, für die nur eine befristete Genehmigung von fünf Jahren nach § 246c Absatz 5 BauGB erteilt werden darf und den durch die Katastrophe zerstörten und beschädigten Gebäuden nach § 246c Absatz 2 Nr. 2 BauGB, unterschieden. Auch diese Differenzierung erscheint wenig pragmatisch und unbestimmt.

Angesichts der Hochwasserkatastrophe im Ahrtal erscheint die Regelung über das Erfordernis einer Ersatzzahlung § 246c Absatz 2 Nr. 5 BauGB für den Ausgleich von Natur und Landschaft fast zynisch. Hier ist die zugrundeliegende Regelungssystematik im Allgemeinen zu überdenken. Wichtiger ist es, für interkommunale Flächenentwicklungen zu sorgen, um eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu betreiben und so den dringend benötigten Wiederaufbau zu realisieren.

Des Weiteren müssen die Länder die Rechtsverordnung über die Wiederaufbaugebiete nach § 246c Absatz 6 BauGB innerhalb von zwei Jahren nach dem Katastrophenfall erlassen. Grundsätzlich haben die ZIA-Mitgliedsunternehmen die Erfahrung gemacht, dass ein klares Fristenregime hilft, um Verfahren voranzutreiben. Die angegebene Dauer erschließt sich nicht.

Zu guter Letzt vorzugswürdig erscheint die Regelung des § 246c Absatz 7 BauGB, wonach die Baugenehmigungsbehörden nach einem Katastrophenfall schnell und unbürokratisch die Zulassung für den Wiederaufbau Gebäuden auch abweichend von den Vorschriften der §§ 29 bis 35 BauGB mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde erteilen können. Es muss also nicht abgewartet werden, bis es eine Rechtsverordnung des Landes gibt, um mit dem Wiederaufbau zu beginnen. Noch pragmatischer wäre es, dies zuzulassen, bis zu dem Zeitpunkt des Inkrafttretens der Rechtsverordnung des Landes und es nicht auf sechs Monate zu beschränken.

## II. Änderung der Baunutzungsverordnung

Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:



1. In der Inhaltsübersicht wird nach der Angabe zu § 25f folgende Angabe eingefügt:  
„§ 25g Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften“.
2. In § 8 Absatz 2 Nummer 1 und in § 9 Absatz 2 Nummer 1 werden jeweils nach den Wörtern „Gewerbebetriebe aller Art“ die Wörter „einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie“ eingefügt.
3. In § 11 Absatz 2 Satz 2 werden die Wörter „Wind- und Sonnenenergie“ durch die Wörter „Windenergie und solare Strahlungsenergie“ ersetzt.
4. § 14 wird wie folgt geändert:
  - a) In Absatz 1 wird nach Satz 2 der folgende Satz eingefügt:  
„Zu den untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des Satzes 1 gehören auch Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien.“
  - b) Dem Absatz 3 wird folgender Satz angefügt:  
„In Gewerbe-, Industrie und sonstigen Sondergebieten gilt Satz 1 auch für sonstige baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.“
  - c) In Absatz 4 Satz 1 und 2 werden jeweils die Wörter „der Sonnenenergie“ durch die Wörter „solarer Strahlungsenergie“ ersetzt.
5. Dem § 19 (Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche) wird der folgende Absatz 5 angefügt:  
„Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, darf die zulässige Grundfläche in Gewerbe- und Industriegebieten durch die Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie überschritten werden.“

### **ZIA-Bewertung**

Der ZIA sieht das Erfordernis, den Ausbau von erneuerbaren Energien voranzutreiben. Mit dem vorgelegten Formulierungsvorschlag werden jedoch bereits infrastrukturell voll erschlossene und damit wertvolle Gewerbe- und Industrieflächen vorrangig für erneuerbare Energien genutzt werden können. Dies erscheint angesichts des Nachhaltigkeitsziels des sparsamen Umgangs mit Flächen wenig sinnvoll. Vorzugswürdig ist es, beispielsweise die Dachflächen von Gewerbe- und Industriebauten und nicht zuletzt auch Wohngebäuden für die Erzeugung von Strom und Wärme aus erneuerbaren

Energien, von Wind und Strahlung in Anspruch zu nehmen. Dementsprechend regen wir eine Initiative für eine Gesetzesänderung an, mit der praktikable Regelungen zur regenerativen Stromerzeugung geschaffen werden, so dass beispielsweise vorhandene Dachflächen etc. für derartige Anlagen systematisch bereit gestellt werden können. Das kann auch helfen, für mehr gesellschaftliche Akzeptanz für den Bau von Windkraftanlagen zu sorgen und einer weiteren „Verspargelung“ der Landschaft (durch Windkraftanlagen) entgegen zu wirken. Denn wir sehen den Zielkonflikt der Bundesregierung auf der einen Seite, die Flächenversiegelung bis 2045 drastisch zu reduzieren (nämlich bilanziert auf null) und auf der anderen Seite neue Flächen für die Ansiedlung erneuerbarer Energien auszuweisen.

## Ansprechpartner

### Tine Fuchs

Abteilungsleiterin Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Tel.: +49 (0)30 / 2021 585 - 25

E-Mail: [tine.fuchs@zia-deutschland.de](mailto:tine.fuchs@zia-deutschland.de)

MEHR ZUM THEMA

**BAUEN**



Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 30 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.

### ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

#### Hauptstadtbüro

Leipziger Platz 9  
10117 Berlin

Telefon: +49 30 | 20 21 585 – 0

E-Mail: [info@zia-deutschland.de](mailto:info@zia-deutschland.de)

Website: <https://zia-deutschland.de>

#### Europabüro

3 rue du Luxembourg  
B-1000 Brüssel

+32 | 2 550 16 14

Lobbyregister: [R002399](https://www.lobbyregister.de/lobbysuche/lobbysuche.php?query=R002399)

EU-Transparenzregisternummer: [34880145791-74](https://ec.europa.eu/transparency/regexpd/index.cfm?do=main.main&cid=34880145791-74)

 **ZIA**  
Die Immobilienwirtschaft