

Prolog: Änderungen und Neuerungen im Recht der Bauleitplanung seit der 1. Auflage

I. Änderungen und Neuerungen im Baugesetzbuch

Seit dem Redaktionsschluss der 1. Auflage dieses Werkes im Februar 2018 ist das Baugesetzbuch nicht weniger als 18 Mal durch Gesetz geändert worden. Den Anfang machte im März 2020 das Gesetz zum Schutz der Bevölkerung bei einer epidemischen Lage von nationaler Tragweite.¹ Die letzte, mit Redaktionsschluss dieses Werkes berücksichtigte Gesetzgebungsaktivität stellt das Gesetz zur Umsetzung von Vorgaben der Richtlinie (EU) 2023/2413 für Zulassungsverfahren nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz und dem Wasserhaushaltsgesetz sowie für Planverfahren nach dem Baugesetzbuch und dem Raumordnungsgesetz, zur Änderung des Bundeswasserstraßengesetzes und zur Änderung des Windenergieflächenbedarfsgesetzes vom 12.8.2025 dar.²

Im Sinne einer Übersicht werden nachstehend nur solche Änderungen abgedruckt und einer Würdigung im Hinblick auf ihre planungspraktische Bedeutung unterzogen, die für das Instrument des Bebauungsplans relevant sind.

1. Belangekatalog und Verfahrensvorschriften nach dem BauGB

a) Namentliche Nennung des Wohnungsbaus als Planerfordernis in § 1 Abs. 3 BauGB. In § 1 Abs. 3 BauGB wird die Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau nunmehr namentlich als Grund für die Aufstellung eines Bauleitplans genannt (in Kraft seit 23.6.2021).³

b) Aufnahme des Wohnungsbaus als Planerfordernis in § 1 Abs. 5 BauGB. In § 1 Abs. 5 BauGB wird nunmehr aufgeführt, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, zur Erfüllung der Klimaschutzziele des Bun-

1 Gesetz zum Schutz der Bevölkerung bei einer epidemischen Lage von nationaler Tragweite vom 27.3.2020 (BGBl. 2020 I S. 587).

2 BGBl. 2025 I Nr. 189.

3 Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.6.2021 (BGBl. 2021 I S. 1802).

Prolog: Änderungen und Neuerungen seit der 1. Auflage

des-Klimaschutzgesetzes die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausgasneutral zu gestalten (in Kraft seit 1.1.2024).⁴

c) Namentliche Nennung der Belange der Wärmeversorgung und Wärmeplanung in § 1 Abs. 6 BauGB. Unter den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB bei der Bauleitplanung insbesondere zu berücksichtigenden Belangen des Umweltschutzes wurde beim Belang der erneuerbaren Energien der Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden namentlich hinzugefügt. In § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB wurden beim Belang der Landschaftspläne und sonstigen Pläne die Darstellungen in Wärmeplänen und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaubereich gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes neu aufgeführt (jeweils in Kraft seit 1.1.2024).⁵

d) Namentliche Nennung der Belange des Mobilfunks in § 1 Abs. 6 BauGB. Unter den in § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. d BauGB bei der Bauleitplanung insbesondere zu berücksichtigenden Belangen des Post- und Telekommunikationswesens werden die Belange des Mobilfunkausbaus nunmehr namentlich genannt (in Kraft seit 23.6.2021).⁶

e) Aufnahme der Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen in § 1 Abs. 6 BauGB. Bei den Belangen des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung in § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB wurden die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, namentlich ergänzt (in Kraft seit 23.6.2021).⁷

f) Aufnahme der Flüchtlingsunterbringung in § 1 Abs. 6 BauGB. Die Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB) wurden um deren Unterbringung ergänzt (in Kraft seit 23.6.2021).⁸

g) Aufnahme einer ausreichenden Grün- und Freiflächenversorgung in § 1 Abs. 6 BauGB. Der Belangekatalog des § 1 Abs. 6 BauGB wurde um eine neue Nr. 14 ergänzt: die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen (in Kraft seit 23.6.2021).⁹

h) Pandemiebedingte Digitalisierungsmöglichkeiten für die Bauleitplanverfahren. Mit dem Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Pla-

4 Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

5 Ebd.

6 Bauandmobilisierungsgesetz vom 14.6.2021 (BGBl. 2021 I S. 1802).

7 Ebd.

8 Ebd.

9 Ebd.

I. Änderungen und Neuerungen im Baugesetzbuch

nungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG) vom 20.5.2020 (in Kraft seit 29.5.2020)¹⁰ wurden für die Verfahren von insgesamt 23 Gesetzen Regelungen getroffen, die für das BauGB auch die digitale Durchführung der Bauleitplanverfahren ermöglichten.

Diese Regelungen wurden mit den vorstehend genannten Änderungen in den §§ 3 und 4 BauGB nunmehr vollständig in das Dauerrecht des Baugesetzbuchs überführt und konkretisiert.

i) Veröffentlichung im Internet als Regelverfahren für § 3 Abs. 2 BauGB.

Durch das Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 3.7.2023 (in Kraft seit 7.7.2023)¹¹ wurden die durch das Planungssicherstellungsgesetz geschaffenen befristeten Möglichkeiten zur Veröffentlichung im Internet zum Regelverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und in das Dauerrecht des Baugesetzbuches übernommen. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind regelmäßig nicht mehr in Papierform auszulegen. Es empfiehlt sich, zu dokumentieren, welche Unterlagen durch Veröffentlichung im Internet zur Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB bereitgestellt wurden. Zugangsbeschränkungen z. B. durch eine Anmelde- oder Registrierungspflicht, sind unzulässig. Um die im Internet digital veröffentlichten Unterlagen darüber hinaus zugänglich zu machen, sieht § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB vor, dass eine oder mehrere andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen sind. Damit soll insbesondere für Personen, die nicht über einen Internetanschluss verfügen oder diesen aus technischen oder persönlichen Gründen nicht zur Beteiligung nutzen können, im Interesse der Gewährleistung einer Teilhabe möglichst eines Großteils der Bevölkerung eine Beteiligungsmöglichkeit sichergestellt werden. Der plangebenden Stelle ist es dabei freigestellt, welche über die Internetveröffentlichung hinausgehende Zugangsmöglichkeit angeboten werden. Dies kann beispielsweise durch öffentlich zugängliche Lesegeräte oder in Form der bisherigen öffentlichen Auslegung umgesetzt werden.

j) Redaktionelle Anpassung von § 3 Abs. 3 BauGB. Der in § 3 Abs. 2 BauGB neu eingeführte Begriff der „Veröffentlichungsfrist“ ersetzt nunmehr den vormaligen Begriff der „Auslegungsfrist“ (in Kraft seit 7.7.2023).¹²

10 Planungssicherstellungsgesetz vom 20.5.2020 (BGBl. 2020 I S. 1041).

11 Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 3.7.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) (Art. 1 Nr. 16 des Gesetzes zu § 245e BauGB trat erst am 6.1.2024 in Kraft; Art. 1 Nr. 19 des Gesetzes zu § 246c BauGB über Sonderregelungen für Wiederaufbaugebiete im Katastrophenfall trat am 7.7.2024 außer Kraft).

12 Ebd.

k) Mitteilung der Behörden über die Veröffentlichung im Internet als Regelverfahren für § 4 Abs. 2 BauGB. Durch die Neufassung des § 4 Abs. 2 BauGB wurde die Behördenbeteiligung analog zur neuen Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB auf ein digitales Regelverfahren umgestellt (in Kraft seit 7.7.2023).¹³

Hierzu teilt die Gemeinde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Internetseite oder Internetadresse mit, unter der die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen und der Inhalt der Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB eingesehen werden können; die Mitteilung soll 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.

l) Redaktionelle Anpassung von § 4a Abs. 2 BauGB. Der in § 3 Abs. 2 BauGB neu eingeführte Begriff der „Veröffentlichungsfrist“ ersetzt den vormaligen Begriff der „Auslegungsfrist“ (in Kraft seit 7.7.2023).¹⁴

m) Geänderte Wiederholungsvorschriften in § 4a Abs. 3 BauGB. Wird der Entwurf des Bauleitplans nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 oder § 4 Abs. 2 BauGB geändert oder ergänzt, ist er erneut nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen, **es sei denn, die Änderung oder Ergänzung führt offensichtlich nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen.** Ist der Entwurf des Bauleitplans erneut zu veröffentlichen, ist in Bezug auf die Änderung oder Ergänzung und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben; hierauf ist in der erneuten Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB hinzuweisen. Die Dauer der Veröffentlichungsfrist im Internet und der Frist zur Stellungnahme sollen angemessen verkürzt werden. Werden durch die Änderung oder Ergänzung des Entwurfs des Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, soll die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder

¹³ Ebd.

¹⁴ Ebd.

I. Änderungen und Neuerungen im Baugesetzbuch

Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden, **es sei denn, diese Beschränkung führt nach Einschätzung der Gemeinde zu einer längeren Verfahrensdauer** (in Kraft seit 7.7.2023).¹⁵

Die bisherigen „Kann-Vorschriften“ des § 4a Abs 3 BauGB zur Dauer der Veröffentlichungsfrist (vormals Auslegung) und Beschränkung des zu beteiligenden Personenkreises werden zu „Soll-Vorschriften“ und werden damit durch die vorgegebene Ermessensrichtung bei der Ausgestaltung des Verfahrens „aufgewertet“.

n) Vorgaben zur Digitalisierung in § 4a Abs. 6 BauGB. In § 4a Abs. 6 BauGB wurde geregelt, dass sich die Digitalisierung des Bauleitplanverfahrens im Übrigen nach den Beschlüssen des IT-Planungsrats zur Festsetzung von IT-Interoperabilitäts- und IT-Sicherheitsstandards sowie den Vorgaben des Online-Zugangsgesetzes richtet, soweit die Beschlüsse und die Vorgaben für die Gemeinden verbindlich sind (in Kraft seit 7.7.2023).¹⁶

o) Auflösung von Redundanzen und redaktionelle Anpassungen in § 4a Abs. 4 bis 6 BauGB. Die teilweise Neufassung und Ergänzung von § 3 Abs. 2 BauGB führt zu redaktionellen Änderungen der Bezugnahme auf § 3 Abs. 2 in § 4 Abs. 5 und 6 BauGB. § 4 Abs. 4 BauGB wird, nach dem zuvor die zusätzliche Einstellung der auszulegenden Unterlagen in das Internet geregelt war, ersatzlos gestrichen (in Kraft seit 7.7.2023).¹⁷

p) Weitere redaktionelle Anpassungen in § 13 BauGB. § 13 BauGB wurde in seiner Bezugnahme auf § 3 Abs. 2 BauGB redaktionell geändert und das Wort „Auslegung“ durch den Wortlaut „Veröffentlichung im Internet“ ersetzt (in Kraft seit 7.7.2023).¹⁸

q) Modifizierung von § 13a Abs. 4 BauGB. Das beschleunigte Verfahren gilt entsprechend der Neuregelung in § 13a Abs. 4 BauGB nunmehr auch für die Änderung und Aufhebung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung (in Kraft seit 23.6.2021).¹⁹

r) Aufhebung der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren, Beendigung und ergänzendes Verfahren. Vorausgegangen war eine Entscheidung des BVerwG²⁰, demzufolge die Tatbestandsvoraussetzungen des § 13b Satz 1 BauGB – Flächenbegrenzung,

15 Ebd.

16 Ebd.

17 Ebd.

18 Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 3.7.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

19 Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.6.2021 (BGBl. 2021 I S. 1802).

20 Vgl. BVerwG, Beschl. v. 18.7.2023 – 4 CN 3.22 –, in: NVwZ 2023, 1652.

Prolog: Änderungen und Neuerungen seit der 1. Auflage

Beschränkung auf Wohnnutzung sowie Anschluss an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil – nicht geeignet sind, erhebliche Umwelteinwirkungen in jedem Fall von vornherein auszuschließen, sodass hier eine Nichtvereinbarkeit mit Unionsrecht besteht. Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereiches dürfen wegen des Vorrangs des Unionsrechts nicht ohne Umweltprüfung, wie es mit dem beschleunigten Verfahren nach § 13b Satz 1 BauGB ermöglicht wurde, überplant werden. Der Gesetzgeber hat hierauf mit der Aufhebung des § 13b BauGB reagiert (in Kraft seit 1.1.2024).²¹ Zuvor war die bis zum 31.12.2019 (Aufstellungsbeschluss) bzw. bis zum 31.12.2021 (Satzungsbeschluss) befristete Regelung des § 13b BauGB durch das Baulandmobilisierungsgesetz sogar noch einmal verlängert worden.

In § 215a BauGB wurde nun befristet geregelt, dass Bebauungspläne, deren Verfahren auf der Rechtsgrundlage § 13b BauGB eingeleitet oder die demgemäß aufgestellt wurden, in entsprechender Anwendung des § 13a abgeschlossen bzw. durch ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 in Kraft gesetzt werden können, wenn der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 bis zum Ablauf des 31.12.2024 gefasst worden ist. Möglich war dies nur, wenn die Gemeinde im Rahmen einer (ggf. späten) Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 zu der Einschätzung kam, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen wären (vgl. § 215a Abs. 3 BauGB) (in Kraft seit 1.1.2024).²²

s) Redaktionelle Anpassungen in den Planerhaltungsvorschriften des § 214 BauGB. In § 214 Abs. 1 Nr. 2 und den Buchst. d und e BauGB wurden die Begriffe und Bezüge an die neu gefassten §§ 3 Abs. 2 und 4a Abs. 4 und 5 BauGB angepasst (in Kraft seit 7.7.2023).²³

2. Regelungen des § 9 BauGB zum Inhalt des Bebauungsplans

a) Namentliche Nennung der Ladeinfrastruktur in § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB. In § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wurden die Festsetzungsmöglichkeiten zu den Verkehrsflächen um Flächen für die Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge ergänzt (in Kraft seit 23.6.2021).²⁴

21 Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

22 Ebd.

23 Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 3.7.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

24 Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.6.2021 (BGBl. 2021 I S. 1802).

I. Änderungen und Neuerungen im Baugesetzbuch

b) Namentliche Nennung von Naturerfahrungsräumen in § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB. Die Festsetzungsmöglichkeiten zu den öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen in § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wurden um die neuen Naturerfahrungsräume ergänzt (in Kraft seit 23.6.2021).²⁵

c) Namentliche Nennung des Klimaschutzes in § 9 Abs. 1 Nr. 15a BauGB. In § 9 Abs. 1 Nr. 15a BauGB wurden die Festsetzungsmöglichkeiten um Flächen zur Gewährleistung eines natürlichen Klimaschutzes erweitert (in Kraft seit 1.1.2024).²⁶

d) Namentliche Nennung der Hochwasserschutzanlagen in § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. b BauGB. In § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. b BauGB wurden die Festsetzungsmöglichkeiten um Flächen für Hochwasserschutzanlagen, ergänzt und die Anwendung auf Niederschlagswasser aus Starkregenereignissen erweitert (in Kraft seit 1.1.2024).²⁷

e) Neuer Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung in § 9 Abs. 2d BauGB. Der neue § 9 Abs. 2d BauGB ergänzt die Reihe der einfachen Bebauungspläne in § 9 Abs. 2a bis c BauGB um einen Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung (in Kraft seit 23.6.2021).²⁸

Im Einzelnen gilt:

Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) können in einem Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung eine oder mehrere der folgenden Festsetzungen getroffen werden:

1. Flächen, auf denen Wohngebäude errichtet werden dürfen;
2. Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen einzelne oder alle Wohnungen die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen, oder
3. Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich ein Vorhabenträger hinsichtlich einzelner oder aller Wohnungen dazu verpflichtet, die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung, einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sichergestellt wird.

Ergänzend können eine oder mehrere der folgenden Festsetzungen getroffen werden:

1. das Maß der baulichen Nutzung;
2. die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen;

²⁵ Ebd.

²⁶ Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

²⁷ Ebd.

²⁸ Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.6.2021 (BGBl. 2021 I S. 1802).

Prolog: Änderungen und Neuerungen seit der 1. Auflage

3. vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen;
4. Mindestmaße für die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke;
5. Höchstmaße für die Größe, Breite und Tiefe der Wohnbaugrundstücke, aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Die Festsetzungen nach den Sätzen 1 und 2 können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans getroffen werden. Die Festsetzungen nach den Sätzen 1 bis 3 können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans oder für Geschosse, Ebenen oder sonstige Teile baulicher Anlagen unterschiedlich getroffen werden.

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach diesem Absatz konnte nur bis zum Ablauf des 31.12.2024 förmlich eingeleitet werden. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum Ablauf des 31.12.2026 zu fassen.

3. Sonstige Änderungen und Neuerungen im BauGB mit Relevanz für die Bauleitplanung

a) Erweiterung der Ermächtigungsgrundlage des § 9a BauGB. Dem § 9a BauGB wurde ein neuer Abs. 2 hinzugefügt, nach dem das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen ermächtigt wird, im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz mit Zustimmung des Bundesrates durch Rechtsverordnung Vorgaben zur Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Belangen im Rahmen der Umweltprüfung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu erlassen. Sofern dabei auch Fragen der Windenergie an Land berührt sind, sind die Vorgaben auch im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz zu erlassen (in Kraft seit 1.2.2023).²⁹

Zuvor wurde § 9a BauGB an den neuen Namen des zuständigen Ministeriums des Innern, für Bau und Heimat angepasst (in Kraft seit 23.6.2021).³⁰

b) Gemeinsamer Flächennutzungsplan zur Umsetzung der Wärmeplanung. Zur Vorgabe, wann benachbarte Gemeinden einen gemeinsamen Flächennutzungsplan aufstellen sollen, wurde die Umsetzung eines Wärmeplans oder mehrerer Wärmepläne hinzugefügt (in Kraft seit 1.1.2024).³¹

c) Erweiterung der Überleitungsvorschriften des § 245e Abs. 1 BauGB. Anlässlich des Gesetzes zur Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus von

29 Gesetz zur Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus von Windenergieanlagen an Land vom 20.7.2022 (BGBl. 2022 I S. 1353).

30 Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.6.2021 (BGBl. 2021 I S. 1802).

31 Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

I. Änderungen und Neuerungen im Baugesetzbuch

Windenergieanlagen an Land wurden mit Artikel 11 des Gesetzes zur Änderung des Energiesicherungsgesetzes und anderer energiewirtschaftlicher Vorschriften vom 8.10.2022³² neue Bestimmungen in § 245e BauGB ergänzt.

Durch die neuen Sätze 5 bis 8 von § 245e Abs. 1 BauGB wird nunmehr bestimmt, dass für den Fall, dass in einem Flächennutzungsplan oder Raumordnungsplan zusätzliche Flächen für die Nutzung von Windenergie dargestellt werden, die Abwägung auf die Belange beschränkt werden kann, die durch die Darstellung der zusätzlichen Flächen berührt werden. Dabei kann von dem Planungskonzept, das der Abwägung über bereits dargestellte Flächen zugrunde gelegt wurde, abgewichen werden, sofern die Grundzüge der Planung erhalten bleiben. Von der Wahrung der Grundzüge der bisherigen Planung ist regelmäßig auszugehen, wenn Flächen in einem Umfang von nicht mehr als 25 Prozent der schon bislang dargestellten Flächen zusätzlich dargestellt werden. § 249 Abs. 6 BauGB bleibt unberührt (in Kraft seit 1.1.2023).³³

d) Ergänzung der Überleitungsvorschriften durch § 245f BauGB anlässlich des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften; Evaluierung. Nach § 233 Abs. 1 BauGB können vor einer Gesetzesänderung eingeleitete Bauleitplanverfahren wahlweise nach den bisher geltenden Vorschriften oder nach den neuen Vorschriften weitergeführt werden, wenn mit einzelnen Verfahrensschritten noch nicht begonnen wurde. Das Genehmigungsverfahren für den Flächennutzungsplan nach § 6 BauGB ist ein einzelner Verfahrensschritt in diesem Sinne. Da der Fristablauf des § 6 Abs. 1 BauGB die Rechtsfolge der Fiktivgenehmigung auslöst, kann die Geltung der Frist nicht wahlweise bestimmt werden, sondern muss eindeutig sein. Mit der Ergänzung in § 245f BauGB wird geregelt, dass das Datum des Eingangs des Genehmigungsantrags bei der höheren Verwaltungsbehörde, die für die Genehmigung zuständig ist, maßgeblich ist.³⁴

e) Verlängerung der Sonderregelungen für Flüchtlingsunterkünfte in § 246 Abs. 14 BauGB. Durch den in seiner Geltung verlängerten § 246 Abs. 14 BauGB – Geltungsdauer vormals bis 31.12.2019 – wurden die Abweichungsmöglichkeiten von den Bestimmungen des Baugesetzbuchs zunächst bis 31.12.2024 verlängert (in Kraft seit 30.4.2022).³⁵

32 Gesetz zur Änderung des Energiesicherungsgesetzes und anderer energiewirtschaftlicher Vorschriften vom 8.10.2022 (BGBl. 2022 I S. 1726).

33 Ebd.

34 Vgl. hierzu auch BT-Drs. 20/5663 vom 15.2.2023, S. 20.

35 Gesetz zur Änderung des Energiewirtschaftsgesetzes zur Einführung von Füllstandsvorgaben für Gasspeicheranlagen sowie zur Änderung von § 246 des Baugesetzbuchs vom 26.4.2022 (BGBl. 2022 I S. 674).

Prolog: Änderungen und Neuerungen seit der 1. Auflage

Durch das Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 3.7.2023³⁶ wurde diese Frist erneut bis zum 31.12.2027 verlängert. Wenn Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünften für Flüchtlinge oder Asylbegehrende auch bei Anwendung der Abs. 8 bis 13 von § 246 BauGB nicht in erforderlichem Umfang hergestellt werden können, darf nunmehr bis zu diesem Datum von den Vorschriften des Baugesetzbuchs abgewichen werden (in Kraft seit 7.7.2023).³⁷

II. Änderungen und Neuerungen in der Baunutzungsverordnung

a) Neuer Gebietstyp dörfliche Wohngebiete in § 5a BauNVO. § 5a BauNVO definiert den neuen Gebietstyp der dörflichen Wohngebiete (in Kraft seit 23.6.2021).³⁸

Dem entsprechend wurde der Katalog der Baugebiete in § 1 Abs. 2 BauNVO durch eine neue Nr. 6 dörfliche Wohngebiete ergänzt; die nachfolgenden Baugebiete rückten entsprechend nach hinten.

„Dörfliche Wohngebiete“ (MDW) dienen „dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. **Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.**“ Satz 2 ist Wortgleich mit § 6a Abs. 1 Sat. 2 BauNVO (urbane Gebiete) und soll mehr Flexibilität zugunsten des Wohnungsbaus in noch vorhandenen dörflichen Strukturen bieten.

Im **Unterschied zu den Dorfgebieten** nach § 5 BauNVO sind land- und forstwirtschaftliche Hauptbetriebe und Gartenbaubetriebe nur ausnahmsweise zulässig. Zudem sind Vergnügungsstätten ausgeschlossen und Tankstellen nur ausnahmsweise zulässig. Aus diesen restriktiven Regelungen wird ersichtlich, dass der Wohnnutzung im dörflichen Wohngebiet ein höherer Stellenwert beigemessen wird als im Dorfgebiet (vgl. Kap. 2.III.3.a.hh).

b) Modifizierung des Begriffs der Gewerbebetriebe aller Art in den §§ 8 und 9 BauNVO. In den Absätzen 1 Nr. 1 der §§ 8 und 9 BauNVO wurde der Begriff der Gewerbebetriebe aller Art wortgleich um die Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie erweitert (in Kraft seit 7.7.2023).³⁹

c) Redaktionelle Änderung von § 11 BauNVO. In § 11 Abs. 2 BauNVO wurde die beispielhafte Aufzählung der Wind- und Sonnenenergie für Ge-

36 Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 3.7.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

37 Ebd.

38 Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.6.2021 (BGBl. 2021 I S. 1802).

39 Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften (BGBl. 2023 I Nr. 176).