

**Muster-Einführungserlass  
zum Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren  
und zur Änderung weiterer Vorschriften  
(BauGBÄndG 2023 – Mustererlass)**

beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 13.3.2024

Paragrafenangaben ohne Gesetzesbezeichnung sind solche des Baugesetzbuchs.

**Inhaltsübersicht**

1.	Allgemeines .....	2
1.1	Einführung .....	2
1.2.1	Wesentliche Änderungen im Baugesetzbuch.....	2
1.2.2	Wesentliche Änderungen in der Baunutzungsverordnung .....	4
2	Bauleitplanung.....	5
2.1	Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2) .....	5
2.2	Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2).....	6
2.3	Gemeinsame Vorschriften zur Beteiligung (§ 4a).....	7
2.4	Genehmigung des Flächennutzungsplans (§ 6 Abs. 4) .....	8
2.5	Vereinfachtes Verfahren (§ 13) .....	8
2.6	Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 Abs. 2).....	8
2.7	Bauen im Außenbereich (§ 35 Abs. 1) .....	8
2.8	Einleitung des Enteignungsverfahrens (§ 108 Abs. 2) .....	10
2.9	Baulandkataster (§ 200) .....	10
2.10	Fehlerfolgeregelung (§ 214 Abs. 1) .....	10
2.11	Überleitungsvorschriften aus Anlass des Gesetzes zur Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus der Windenergie an Land (§ 245e) .....	10
2.12	Überleitungsregelung und Evaluierung (§ 245f) .....	11
2.13	Sonderregelungen für Flüchtlingsunterkünfte (§ 246).....	11
2.14	Wiederaufbau im Katastrophenfall (§ 246c) .....	11
2.15	Sonderregelungen für Windenergieanlagen an Land (§ 249) .....	12
2.16	Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie (§ 8 Abs. 2 BauNVO und § 9 Abs. 2 BauNVO) .....	12
2.17	Nebenanlagen (§ 14 BauNVO).....	12
2.18	Grundfläche (§ 19 BauNVO) .....	13
2.19	Übergangsregelung (§ 25g BauNVO).....	13

## **1. Allgemeines**

### **1.1 Einführung**

Das „Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften“ vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) ist am 7. Juli 2023 in Kraft getreten. Artikel 1 enthält Änderungen des Baugesetzbuchs (BauGB) und Artikel 2 Änderungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Eine Berichtigung des Gesetzes erfolgte am 8. August 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 214).

Darüber hinaus erfolgten Änderungen des BauGB durch das „Gesetz zur Änderung des LNG-Beschleunigungsgesetzes und zur Änderung des Energiewirtschaftsgesetzes und zur Änderung des Baugesetzbuchs“ vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184).

Die aktuelle Zitierung kann dem Service [Gesetze im Internet \(gesetze-im-internet.de\)](https://www.gesetze-im-internet.de) des Bundesministeriums der Justiz und des Bundesamtes für Justiz entnommen werden.

In der Digitalisierungsnovelle geht es im Wesentlichen um die Einführung einer digitalen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung als Regelverfahren, die Beschleunigung des Beteiligungsverfahrens bei der Änderung von Planentwürfen sowie die Verkürzung der Fristen zur Genehmigung bestimmter Bauleitpläne. Weitere Änderungen betreffen Regelungen zum schnellen Wiederaufbau nach Katastrophen, die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Einrichtungen für Geflüchtete und Asylbegehrende und den Ausbau erneuerbarer Energien.

Dieser Muster-Erlass berücksichtigt die o.g. Änderungen des Bauplanungsrechts einschließlich der angeführten Berichtigung.

### **1.2 Überblick über die Neuregelungen**

#### **1.2.1 Wesentliche Änderungen im Baugesetzbuch**

- § 3 Abs. 2 (Beteiligung der Öffentlichkeit)  
Die Veröffentlichung der Entwürfe der Bauleitpläne erfolgt im Internet mit den entsprechenden Unterlagen und zusätzlich durch andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten. Spiegelbildlich sollen die Stellungnahmen der Öffentlichkeit elektronisch übermittelt werden. Bei Bedarf können sie aber auch auf anderem Weg abgegeben werden.
- § 4 Abs. 2 (Beteiligung der Behörden)  
Die Bereitstellung der Unterlagen zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sollen elektronisch erfolgen.
- § 4a Abs. 3 (Gemeinsame Vorschriften zur Beteiligung)  
Abweichend von der Regel, dass bei Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes eine erneute Beteiligung erfolgt, kann von einer solchen abgesehen werden, wenn die Änderung oder Ergänzung des Bauleitplans offensichtlich nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen führt. Soweit die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, soll eine erneute Beteiligung auf die von der Änderung oder Ergänzung Betroffenen beschränkt werden. Hiermit sollen Redundanzen bei der Änderung von Planentwürfen im Aufstellungsverfahren vermieden werden.
- § 4a Abs. 6 (Gemeinsame Vorschriften zur Beteiligung)  
Die Neuregelung weist deklaratorisch und unterstützend darauf hin, dass die Beschlüsse des IT-Planungsrats sowie die Vorgaben des Online-Zugangsgesetzes - im Fall ihrer

Verbindlichkeit für die Gemeinden - maßgeblich für die Digitalisierung des Bauleitplanverfahrens im Hinblick auf die IT-Interoperabilität und IT-Sicherheitsstandards sind.

- § 6 Abs. 4 (Genehmigung des Flächennutzungsplans)  
Die Frist für die Entscheidung über die Genehmigung des Flächennutzungsplans und damit auch von nach § 10 Abs. 2 i.V.m. § 8 Abs. 2 S. 2, Abs. 3 S. 2 und Abs. 4 genehmigungsbedürftigen Bebauungsplänen ist von drei auf einen Monat verkürzt worden.
- § 13 (Vereinfachtes Verfahren)  
Die Anpassungen betreffen die Digitalisierung des Bauleitplanverfahrens und dienen der Klarstellung im Hinblick auf die Änderungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2.
- § 31 Abs. 2 (Ausnahmen und Befreiungen)  
Als Allgemeinwohlgründe, die eine Befreiung unter Beachtung der Grundzüge der Planung rechtfertigen können, sind der Bedarf an Anlagen für soziale Zwecke und der Bedarf an einem zügigen Ausbau der erneuerbaren Energien ergänzt worden.
- § 35 Abs. 1 (Bauen im Außenbereich)  
Die Aufzählung der im Außenbereich privilegierten Vorhaben wird um Vorhaben, die der Nutzung solarer Strahlungsenergie durch bestimmte Agri-Photovoltaikanlagen dienen, ergänzt.
- § 108 Abs. 2 (Einleitung des Enteignungsverfahrens)  
Die Tatbestände für die Einleitung des Enteignungsverfahrens wurden ergänzt und im Hinblick auf die Digitalisierung des Bauleitplanverfahrens klargestellt.
- § 200 (Baulandkataster)  
Die Ergänzung stellt klar, dass Baulandkataster auch elektronisch geführt werden können.
- § 214 Abs. 1 (Fehlerfolgenregelungen)  
Anpassung der Fehlerfolgeregulierung zur Unbeachtlichkeit eines fehlenden Zugänglichmachens von Unterlagen über ein zentrales Landesportal an die Änderungen im Beteiligungsverfahren.
- § 245e (Überleitungsvorschriften aus Anlass des Gesetzes zur Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus der Windenergie an Land)  
Neben primär redaktionellen Klarstellungen erfolgte eine Ergänzung der Sonderregelung für die Vorhabenzulassung außerhalb ausgewiesener Konzentrationszonen nach § 35 Abs. 3 S. 3 bei in Aufstellung befindlichen Windenergieplanungen um eine Regelung zu Planänderungen. Weitere Änderungen sind im Gesetz zur Änderung des LNG-Beschleunigungsgesetzes und zur Änderung des Energiewirtschaftsgesetzes und zur Änderung des Baugesetzbuchs vorgesehen (Inkrafttreten am 14. Januar 2024). Diese betreffen insbesondere die Möglichkeit zur Abweichung von Zielen der Raumordnung bei Windenergieplanungen auf kommunaler Ebene.
- § 245f (Überleitungsregelung und Evaluierung)  
Soweit ein Antrag auf Genehmigung eines Bauleitplans nach dem Inkrafttreten des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften eingegangen ist, gilt (abweichend zu § 233 Abs. 1) die Genehmigungsfrist von einem Monat nach § 6 Abs. 4 (neu). Die Neuregelungen zur

Digitalisierung und zur Verkürzung der Genehmigungsfrist von Bauleitplänen werden durch das Bundesbauministerium evaluiert.

- § 246 (Sonderregelungen für Flüchtlingsunterkünfte)  
Die Befristungen der Sonderregelungen wurden erneut verlängert. Darüber hinaus wurde der Anwendungsbereich des § 246 Abs. 11 auf (faktische) Gewerbegebiete erweitert und erfasst überdies nun auch Anlagen für soziale Zwecke, die der Unterbringung und weiteren Versorgung der Geflüchteten und Asylbegehrenden dienen.
- § 246c (Wiederaufbau im Katastrophenfall)  
Der modifizierte § 246c gewährt im Katastrophenfall neben - zeitlich eng begrenzten - unmittelbaren Abweichungen von planungsrechtlichen Regelungen den Landesregierungen eine Verordnungsermächtigung zur Bestimmung von Wiederaufbaugebieten, wodurch darüber hinausgehende Abweichungen von den Bestimmungen des Baugesetzbuchs ermöglicht werden können.
- § 249 (Sonderregelungen für Windenergieanlagen an Land)  
Die Änderungen erfolgen aufgrund einer Änderung des Windenergieflächenbedarfsgesetzes (WindBG), bei dem die Anlage 2 des WindBG gestrichen wurde.

### **1.2.2 Wesentliche Änderungen in der Baunutzungsverordnung**

- § 8 Abs. 2 und § 9 Abs. 2 BauNVO (Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Windenergie in Gewerbe- und Industriegebieten)  
Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie werden klarstellend als in Gewerbe- und Industriegebieten allgemein zulässige Gewerbebetriebe ausgewiesen.
- § 14 Abs. 1 und 3 BauNVO (Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen)  
Auch Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien können untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sein (Abs. 1). In Gewerbe-, Industrie- und sonstigen Sondergebieten können baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie selbst dann Nebenanlagen sein, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird (Abs. 3).
- § 19 Abs. 5 BauNVO (Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche)  
Mit dem neu eingefügten Absatz 5 werden zusätzliche Überschreitungsmöglichkeiten der Grundfläche in Gewerbe-, Industrie- und sonstigen Sondergebieten durch die Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie geregelt.
- § 25g BauNVO (Überleitungsvorschriften)  
Soweit die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB bereits eingeleitet wurde, findet auf das Planverfahren die Baunutzungsverordnung in der bisher geltenden Fassung weiter Anwendung.

## 2 Bauleitplanung – Erläuterungen

### 2.1 Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2)

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit im Bauleitplanverfahren hat zukünftig digital zu erfolgen. Dafür etabliert das Gesetz **das digitale Beteiligungsverfahren**. Die hergebrachte öffentliche Auslegung wird durch die Veröffentlichung der Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im Internet **als Regelverfahren** ersetzt. Die Unterlagen sind nicht mehr regelmäßig in Papierform auszulegen. Die plangebende Stelle sollte (z.B. durch Vermerk über die hochgeladenen Dateien) dokumentieren, welche Unterlagen durch Veröffentlichung im Internet zur Beteiligung nach § 3 Abs. 2 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 S. 2 nunmehr 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 wird es dabei freigestellt, welche über die Internetveröffentlichung hinausgehenden Zugangsmöglichkeiten angeboten werden. Dies kann beispielsweise durch öffentlich zugängliche Lesegeräte oder in Form einer öffentlichen Auslegung umgesetzt werden.

Bei der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit ist, wie auch bisher, darauf zu achten, dass die im Internet veröffentlichten Unterlagen sowie die ggf. ausgedruckten oder auf anderem Wege zur Verfügung gestellten Unterlagen inhaltlich identisch sind. Dies dürfte sich besonders leicht gewährleisten lassen, wenn die Unterlagen auf einem Lesegerät oder Computer im jeweiligen Dienstgebäude bereitgestellt werden, da hier auf die im Internet veröffentlichte Fassung verlinkt werden kann.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Sinne von § 4 Abs. 2 sollen nach § 3 Abs. 2 S. 3 über die Veröffentlichung des Planentwurfs im Internet auf elektronischem Weg (z. B. per E-Mail) benachrichtigt werden.

Die im Rahmen der auch weiterhin erforderlichen ortsüblichen Bekanntmachung aufzunehmenden Angaben und Hinweise sind in § 3 Abs. 2 S. 4 geregelt. So sind die Internetseite oder Internetadresse, unter der die zu veröffentlichenden Unterlagen eingesehen werden können, die Dauer der Veröffentlichungsfrist sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, anzugeben.

Es ist wie bisher darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können. Mit der Umstellung auf das digitale Beteiligungsverfahren ist zusätzlich darauf hinzuweisen, dass die Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können. Die plangebende Stelle sollte hierbei darüber informieren, wohin die Stellungnahmen elektronisch übermittelt und auf welchem anderen Weg sie bei Bedarf abgegeben werden können.

Unverändert ist anzugeben, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können. Außerdem ist darauf hinzuweisen, welche zusätzlichen, leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeiten bestehen.

In § 3 Abs. 2 S. 4 ist nur das generelle Erfordernis einer ortsüblichen Bekanntmachung vor Beginn der Veröffentlichungsfrist geregelt. Durch den Wegfall der bisher bundesrechtlich

normierten Wochenfrist für die ortsübliche Bekanntmachung entsteht ein Gestaltungsspielraum für die plangebenden Stellen. Die bewährte Vorgehensweise der Einhaltung einer Wochenfrist zwischen der ortsüblichen Bekanntmachung (z.B. durch Veröffentlichung im Amtsblatt) und dem Start der Beteiligung der Öffentlichkeit kann beibehalten werden. Denkbar ist aber auch eine Verkürzung des Zeitraums zwischen der Ankündigung und dem eigentlichen Start der Beteiligung der Öffentlichkeit.

§ 3 Abs. 2 S. 5 sieht weiterhin vor, dass auch der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung zusätzlich in das Internet einzustellen und zusammen mit den veröffentlichten Unterlagen über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen ist. Damit soll sichergestellt werden, dass der Bekanntmachungstext in direktem Zusammenhang mit den Unterlagen zum Planentwurf von der Öffentlichkeit eingesehen werden kann. Es wird empfohlen, den Inhalt der Bekanntmachung zeitlich parallel zur ortsüblichen Bekanntmachung in das Internet einzustellen und über ein zentrales Landesportal verfügbar zu machen (spätestens aber mit Beginn der Beteiligung) und diesen dann während der gesamten Veröffentlichungsfrist verfügbar zu halten. Der Gesetzgeber will durch das Wort „zusätzlich“ sicherstellen, dass die **Einstellung des Inhalts der Bekanntmachung in das Internet ergänzend** und nicht ersetzend zur landes- oder ortsrechtlich geregelten ortsüblichen Bekanntmachung erfolgt. Entsprechend den landes-/ortsrechtlichen Vorgaben ist somit zu prüfen, welche anderen Möglichkeiten (z.B. Aushänge, Tageszeitungen oder Amtsblätter) für die Bekanntmachung zu nutzen sind. Damit soll auch sichergestellt werden, dass insbesondere der Personenkreis, für den die „anderen leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeiten“ gedacht sind, von den Beteiligungsmöglichkeiten erfahren kann. Eine rein digitale Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit sollte somit nicht erfolgen.

§ 3 Abs. 2 S. 6 regelt, dass die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen zu prüfen sind und das Ergebnis mitzuteilen ist. Die Form der Mitteilung durch die plangebende Stelle ist nicht geregelt, dürfte aber zumindest bei einer digital abgegebenen Stellungnahme auch digital erfolgen.

Bei Stellungnahmen von mehr als 50 Personen mit im Wesentlichen gleichem Inhalt kann nach § 3 Abs. 2 S. 7 die Mitteilung des Ergebnisses weiterhin dadurch ersetzt werden, dass diesen Personen die Einsicht in das Ergebnis ermöglicht wird. Zusätzlich zur ortsüblichen Bekanntmachung der Stelle, bei der das Ergebnis der Prüfung während der Dienststunden eingesehen werden kann, ist diese auch über das Internet bekannt zu machen.

## 2.2 Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2)

Auch die Behördenbeteiligung – die wie bisher auch parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt werden kann – wird auf ein digitales Regelverfahren umgestellt. Die bisher freigestellte Regelung zur Nutzung digitaler Verfahren nach § 4a Abs. 4 S. 2 wird jetzt obligatorisch vorgesehen (bisherige „Kann“-Regelung wird zur „Soll“-Regelung). Hierzu sollen gemäß § 4 Abs. 2 S. 2 die Bereitstellung der Unterlagen für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Mitteilung hierüber elektronisch erfolgen (z.B. per E-Mail mit Verweis auf die Internetseite zum Herunterladen der Unterlagen). Im Rahmen dieser Mitteilung soll außerdem darauf hingewiesen werden, dass die Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 S. 4 ebenfalls elektronisch übermittelt werden sollen. Von dieser obligatorischen Nutzung digitaler Verfahren kann nur im Ausnahmefall, z.B. bei Stromausfall oder Hacker-Angriffen o.Ä. abgewichen werden. Entfallen ist die gemeindliche Pflicht zur Zusendung von Planentwürfen und Begründung in Papierform an Behörden oder Träger öffentlicher Belange auf deren Verlangen nach § 4a Abs. 4 S. 3 (alte Fassung).

## **2.3 Gemeinsame Vorschriften zur Beteiligung (§ 4a)**

### **2.3.1 Erneute Beteiligung (Abs. 3)**

Wird im Verfahren nach den Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 oder § 4 Abs. 2 der Planentwurf geändert oder ergänzt, ist er erneut 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.**

Der Zusatz in § 4a Abs. 3 S. 1 erfolgt, um deutlich zu machen, dass die erneute Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung unterbleiben kann, wenn offensichtlich ist, dass die Änderung oder Ergänzung nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen führt. Die plangebende Stelle hat zu beurteilen, ob eine erneute Beteiligung erforderlich ist oder nicht. Maßstab für die Einschätzung ist die Abwägungsrelevanz der Änderung oder Ergänzung. Die Neuregelung greift klarstellend die bisherige Praxis auf, wonach von erneuten Beteiligungen abgesehen werden kann, wenn mit Sicherheit nichts Abwägungsrelevantes mehr (oder neu) zu erwarten ist (vgl. auch BVerwG Beschl. v. 18.12.1987 – 4 NB 2.87). Dies dürfte beispielsweise bei einer bloßen Klarstellung oder Berichtigung einer Festsetzung regelmäßig der Fall sein. Bei ernsthaften Zweifeln über das Vorliegen der Anforderungen für einen Verzicht erscheint bereits aus Gründen der Rechtssicherheit eine erneute Beteiligung angezeigt.

Erfolgt eine erneute Beteiligung, ist die Abgabe von Stellungnahmen nach § 4a Abs. 3 S. 2 auf die geänderten oder ergänzten Teile und die möglichen Auswirkungen der Änderung oder Ergänzung beschränkt, worauf in der erneuten Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 S. 4 hinzuweisen ist. Das bisherige diesbezügliche Ermessen der plangebenden Stelle ist entfallen.

Die Dauer der Beteiligungen soll nach § 4a Abs. 3 S. 3 bei erneuter Beteiligung angemessen verkürzt werden. Die bisherige „Kann“-Regelung wird zur „Soll“-Regelung. Eine Fristverkürzung hat danach in der Regel zu erfolgen, sofern kein atypischer Fall mit besonders umfangreichen oder komplexen Änderungen oder Ergänzungen vorliegt.

Auch bei der Bestimmung des zu beteiligenden Kreises der von der Änderung oder Ergänzung betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt die Umstellung von der bisherigen „Kann“-Regelung auf eine „Soll“-Regelung: Der bisherige § 4a Abs. 3 S. 4 (alte Fassung) sah vor, dass der Kreis derjenigen, deren Stellungnahme zu einer Planentwurfsänderung oder -ergänzung einzuholen ist, von der plangebenden Stelle beschränkt werden konnte, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden. Zukünftig soll die plangebende Stelle von dieser Beschränkungsmöglichkeit grundsätzlich immer Gebrauch machen (Regelfall), es sei denn, diese Beschränkung führt nach Einschätzung der plangebenden Stelle zu einer längeren Verfahrensdauer (Ausnahme).

Der neue § 4a Abs. 3 findet auch im ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 Anwendung.

### **2.3.2 Berücksichtigung der Beschlüsse des IT Planungsrats (Abs. 6)**

Bei den Beteiligungsverfahren nach dem BauGB sowie der Einstellung raumbezogener Planwerke in das Internet handelt es sich nach dem Gesetz zur Verbesserung des Onlinezugangs zu Verwaltungsleistungen (Onlinezugangsgesetz – OZG) um zu digitalisierende Leistungen.

Zur Förderung der Digitalisierung in den Verfahren der Bauleitplanung verweist § 4a Abs. 6 deklaratorisch und unterstützend auf die Beschlüsse des IT-Planungsrats zur Festsetzung

von IT-Interoperabilitäts- und IT-Sicherheitsstandards sowie die Vorgaben des OZG, soweit diese für die Gemeinden verbindlich sind.

Der IT-Planungsrat hat die Anwendung der Austauschstandards XPlanung und XBau im Bau- und Planungsbereich am 5. Oktober 2017 (veröffentlicht im Bundesanzeiger Allgemeiner Teil vom 08.02.2018 B5, S. 1) beschlossen. Über die E-Government-Gesetze der Länder sind diese vielfach auch für den kommunalen Bereich verbindlich.

#### **2.4 Genehmigung von Bauleitplänen (§ 6 Abs. 4, § 10 Abs. 2)**

Die Frist für die Entscheidung über die Genehmigung des Flächennutzungsplans und damit auch von nach § 10 Abs. 2 i.V.m. § 8 Abs. 2 S. 2, Abs. 3 S. 2 und Abs. 4 genehmigungsbedürftigen Bebauungsplänen, ist von drei auf einen Monat verkürzt worden. Zur Überleitungsregelung bei der Genehmigung von Bauleitplänen siehe unter Punkt 2.12. Unverändert bleibt die Genehmigungsfiktion nach Ablauf der Frist, soweit keine fristgerechte Versagung erfolgt. Die Frist beginnt mit Vorliegen der für eine ordnungsgemäße Prüfung benötigten Unterlagen. Die Möglichkeit der Fristverlängerung aus wichtigen Gründen besteht auch weiterhin.

#### **2.5 Vereinfachtes Verfahren (§ 13), Allgemeines Vorkaufsrecht (§ 24)**

Die Anpassungen betreffen die Digitalisierung des Bauleitplanverfahrens und dienen der Klarstellung im Hinblick auf die Änderungen in § 3 Abs. 2.

#### **2.6 Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 Abs. 2)**

Die Regelungen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 wurden ergänzt. Als Allgemeinwohlgründe (§ 31 Abs. 2 Nr. 1), aufgrund derer eine Befreiung unter Beachtung der Grundzüge der Planung erteilt werden kann, werden nun auch der Bedarf an Anlagen für soziale Zwecke und der Bedarf an einem zügigen Ausbau der erneuerbaren Energien aufgeführt. Die weiteren Befreiungstatbestandsmerkmale sowie das Erfordernis, dass die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist (§ 31 Abs. 2), bleiben unverändert. Unter Anlagen für soziale Zwecke versteht der Gesetzgeber u.a. Schulen, Kindergärten, Beratungsstellen, Einrichtungen zur Behinderten- und Altenbetreuung und Unterkünfte für Obdachlose (vgl. BT-Drs. 20/7248, Seite 31).

Bei der Erweiterung der Aufzählung des § 31 Abs. 2 Nr. 1 um Anlagen für soziale Zwecke handelt es sich lediglich um eine Klarstellung. Soziale Einrichtungen wurden bereits zuvor von Rechtsprechung und Literatur übereinstimmend als Allgemeinwohlgründe angesehen, die eine Befreiung rechtfertigen können. Der den Genehmigungsbehörden ohnehin eingeräumte Spielraum bei der Beurteilung wird dementsprechend durch die Ergänzung nicht erweitert.

#### **2.7 Bauen im Außenbereich (§ 35 Abs. 1)**

Die Aufzählung der im Außenbereich privilegierten Vorhaben wird mit § 35 Abs. 1 Nr. 9 BauGB ergänzt um bestimmte Vorhaben, die der Nutzung solarer Strahlungsenergie durch besondere Solaranlagen i.S.d. § 48 Abs. 1 S. 1 Nr. 5 a) bis c) EEG dienen.

Bisher waren Solaranlagen nur privilegiert, wenn sie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen von Gebäuden (§ 35 Abs. 1 Nr. 8 a) BauGB – Gebäude-PV im Außenbereich) bzw. entlang von Autobahnen und mehrgleisigen Schienenwegen errichtet

werden (§ 35 Abs. 1 Nr. 8 b). Der neu eingeführte § 35 Abs. 1 Nr. 9 schafft daneben einen Privilegierungstatbestand für die besondere Anlagenform der Agri-Photovoltaikanlagen (Agri-PV).

Agri-PV ermöglichen eine kombinierte Nutzung der Flächen zur Stromproduktion einerseits und für land- oder forstwirtschaftliche bzw. gartenbauliche Produktion andererseits. Denkbar sind sowohl horizontal als auch vertikal aufgestellte Modulreihen, bei denen die Flächen darunter bzw. dazwischen bewirtschaftet werden können (vgl. DIN SPEC 91434). Die Anforderungen an diese Anlagen werden durch § 48 Abs. 1 S. 1 Nr. 5 a) bis c) EEG 2023 vorgegeben und durch die Bundesnetzagentur in zwei Festlegungen für „besondere Solaranlagen“ (abrufbar unter <https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Fachthemen/ElektrizitaetundGas/Ausschreibungen/Solaranlagen1/BesondereSolaranlagen/start.html>) konkretisiert. Indem § 35 Abs. 1 Nr. 9 auf Bestimmungen des EEG Bezug nimmt, werden die dort geregelten Anforderungen zugleich zu tatbestandlichen Voraussetzungen für die planungsrechtliche Privilegierung der betreffenden Vorhaben. Die tatsächliche Inanspruchnahme einer Förderung nach dem EEG stellt jedoch keine Voraussetzung für die Außenbereichsprivilegierung dar.

Privilegiert sind nur solche Anlagen, die in räumlich-funktionalem Zusammenhang zu einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder zu einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung stehen (Buchst. a) und deren Grundfläche 25.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet (Buchst. b). Darüber hinaus darf je Hofstelle oder Betriebsstandort nur maximal eine Anlage zugelassen werden (Buchst. c).

Der Begriff des räumlich-funktionalen Zusammenhangs der Anlage zu einem Betrieb ist in Anlehnung an § 35 Abs. 1 Nr. 6 auszulegen. Die Annahme des räumlich-funktionalen Zusammenhangs bestimmt sich in erster Linie nach den Umständen des Einzelfalls. Bei der Beurteilung des räumlich-funktionalen Zusammenhangs sind dabei jedoch die besonderen Eigenschaften der im Vergleich zu Biomasseanlagen flächenintensiveren Agri-PV-Anlagen und deren Angewiesenheit auf landwirtschaftliche Flächen bzw. bestimmte Kulturen zu berücksichtigen.

Ob die Errichtung auf Pacht- oder Eigentumsflächen des Landwirts erfolgt, ist unerheblich. In funktionaler Hinsicht ist eine Verknüpfung der Stromerzeugung durch die Agri-PV-Anlage mit der vorhandenen Betriebsstruktur erforderlich. Der funktionale Zusammenhang ist bei Einhaltung der Festlegungen der Bundesnetzagentur für besondere Solaranlagen (§ 85c EEG) aufgrund der hohen Anforderungen an deren Stand der Technik (insbesondere in Form der DIN SPEC91434) gegeben.

Je Hofstelle oder Betriebsstandort darf nach dem Gesetzeswortlaut des § 35 Abs. 1 Nr. 9 Buchst. c) nur eine Anlage betrieben werden. Im Gegensatz zur Regelung des § 35 Abs. 1 Nr. 6 setzt die Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 9 aber nicht voraus, dass die Agri-PV-Anlage „im Rahmen“ eines land- und forstwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Betriebs betrieben wird. Eine Personenidentität zwischen Anlagenbetreiber und Betriebsleiter ist somit nach dem Wortlaut der Vorschrift ebenso wenig vorausgesetzt, wie ein maßgeblicher Einfluss des Betriebsleiters auf den Anlagenbetreiber. Die Privilegierung erfasst folglich auch die Konstellation, dass ein Landwirt Teile seiner, von ihm weiterhin landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen, an den Betreiber einer PV-Anlage verpachtet, solange die Voraussetzungen einer Agri-PV-Anlage im Sinne des § 48 Abs. 1 S. 1 Nr. 5 a) bis c) EEG 2023 erfüllt sind.

Ob der landwirtschaftliche Betrieb im Haupt- oder Nebenerwerb geführt wird, ist unerheblich, solange eine Betriebseigenschaft im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 bzw. Nr. 2 vorliegt.

Bei der Berechnung der maximalen Grundfläche von 25.000 m<sup>2</sup> ist nicht auf die Regelung des § 19 Abs. 2 BauNVO abzustellen. Unter Zugrundelegung von § 19 Abs. 2 BauNVO entspräche die Grundfläche der senkrechten Projektionsfläche der einzelnen Module. Dabei

würden die zwischen den Modulreihen bestehenden Abstandskorridore nicht mitgerechnet, mit der Konsequenz, dass auch Gesamtanlagenflächen, die weitaus größer sind als die normierten 2,5 Hektar, von der Privilegierung erfasst würden. Zudem gelangt dieses Begriffsverständnis bei nahezu senkrecht aufgeständerten bzw. Solarzaun-Anlagen wegen der marginalen Projektionsflächen an seine Grenzen. Stattdessen ist auf die Fläche abzustellen, welche von den äußersten Modulflanken eingegrenzt wird (einschließlich der Korridore zwischen den Modulreihen). Dieses Verständnis der Berechnung der Grundfläche entspricht dem größtmöglichen Schutz des Außenbereichs, das der Gesetzgeber bei allen Vorhaben im Außenbereich in § 35 Abs. 5 S. 1 zum Ausdruck bringt. Die Realisierung größerer Anlagen ist darüber hinaus weiterhin davon abhängig, dass die Gemeinde einen entsprechenden Bebauungsplan aufstellt.

Privilegierte Agri-Photovoltaikanlagen werden ebenso wie Freiflächen-PV-Anlagen vom Planvorbehalt des § 35 Abs. 3 Satz 3 nicht erfasst. Somit ist eine planerische Steuerung durch die Gemeinden mittels Konzentrationszonen nicht möglich.

## **2.8 Einleitung des Enteignungsverfahrens (§ 108 Abs. 2)**

Die Tatbestände für die Einleitung des Enteignungsverfahrens wurde in Absatz 2 dahingehend ergänzt, dass das Enteignungsverfahren zugunsten der Gemeinde bereits eingeleitet werden kann, wenn der Entwurf des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 im Internet veröffentlicht wurde. Insofern erfolgte eine Ergänzung im Hinblick auf die Digitalisierung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit.

## **2.9 Baulandkataster (§ 200)**

Die Ergänzung stellt klar, dass Baulandkataster auch elektronisch geführt werden können.

## **2.10 Fehlerfolgeregelung (§ 214 Abs. 1)**

Anknüpfend an die Anpassungen im Beteiligungsverfahren ist § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 Buchstabe e wie folgt geändert worden:  
„... bei Anwendung des § 3 Abs. 2 S. 5 der Inhalt der Bekanntmachung zwar in das Internet eingestellt wurde, aber die Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 zu veröffentlichenden Unterlagen nicht über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht wurden“.

In diesen Fällen handelt es sich um einen unbeachtlichen Fehler im Bauleitplanverfahren.

## **2.11 Überleitungsvorschriften aus Anlass des Gesetzes zur Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus der Windenergie an Land (§ 245e)**

Neben redaktionellen Klarstellungen werden die Anforderungen des neuen § 245e Abs. 4 in Bezug auf Planänderungen im Aufstellungsverfahren einer Windenergieplanung präzisiert. Diese Regelung ermöglicht eine vorzeitige Vorhabenzulassung in Abweichung zur fortgeltenden Ausschlusswirkung einer fortgeltenden Konzentrationszonenplanung nach § 35 Abs. 3 S. 3, wenn das Windenergievorhaben den vorgesehenen Ausweisungen (von Windenergieflächen) eines künftigen Plans entspricht. Voraussetzung hierfür ist eine gewisse Planreife des Planentwurfs. Muss der Planentwurf nach Durchführung der Beteiligung aufgrund von Änderungen oder Ergänzungen gem. § 4a Abs. 3 oder § 9 Abs. 3 ROG eine erneute Beteiligung durchlaufen, ist hierfür in der Regel zur Erreichung der notwendigen Planreife auch das Ergebnis der erneuten Beteiligung abzuwarten. Davon abweichend kann eine Vorhabenzulassung schon vor der erneuten Durchführung der

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgen, wenn die Planänderung sich nicht auf das Vorhaben auswirkt (§ 245e Abs. 4 S. 2). Die Änderungen sind am 6. Januar 2024 in Kraft getreten.

Weitere Änderungen des § 245e wurden mit dem Gesetz zur Änderung des LNG-Beschleunigungsgesetzes und zur Änderung des Energiewirtschaftsgesetzes und zur Änderung des Baugesetzbuchs vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) eingefügt. Der neue § 245e Abs. 5 sieht vor, dass einer Gemeinde die Abweichung von Zielen der Raumordnung gestattet werden soll, wenn sie ein Windenergiegebiet ausweisen möchte, das mit einem Ziel der Raumordnung unvereinbar ist. Voraussetzung für die Zielabweichung ist, dass der Raumordnungsplan auf der für die Windenergienutzung vorgesehenen Fläche kein Gebiet für mit der Windenergie unvereinbare Nutzungen oder Funktionen vorsieht. Liegen die tatbestandlichen Voraussetzungen vor und sprechen im Einzelfall keine atypischen Gründe gegen die Erteilung, ist die Zielabweichung zu gestatten. Die am 14. Januar 2024 in Kraft getretene Regelung wird in erster Linie die außergebietliche Ausschlusswirkung von (zunächst) fortgeltenden regionalplanerischen Konzentrationszonenplanungen betreffen (vgl. BT-Drs. 20/7622, Seite 15)

## **2.12 Überleitungsregelung und Evaluierung (§ 245f)**

§ 245f regelt den Stichtag für das Eingreifen der Genehmigungsfristverkürzung des § 6 Abs. 4. Soweit ein Antrag auf Genehmigung eines Bauleitplans nach dem Inkrafttreten des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften (07.07.2023) eingegangen ist, gilt (abweichend zu § 233 Abs. 1) die Genehmigungsfrist von einem Monat nach § 6 Abs. 4. Die Neuregelungen zur Digitalisierung und zur Verkürzung der Genehmigungsfristen werden durch das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen evaluiert.

## **2.13 Sonderregelungen für Flüchtlingsunterkünfte (§ 246)**

Die Befristungen der Sonderregelungen wurden erneut (bis Ende 2027 bzw. Ende 2030) verlängert. Darüber hinaus wurde der Anwendungsbereich des § 246 Abs. 11 auf Gewerbegebiete und faktische Gewerbegebiete erweitert und erfasst nun auch solche Anlagen für soziale Zwecke, die der weiteren Versorgung der Geflüchteten und Asylbegehrenden dienen. Diese Änderung ist im Zusammenhang mit der Ergänzung des § 31 Abs. 2 Nr. 1 zu sehen. Bislang galt gemäß § 246 Abs. 11 für Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte und sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende, dass diese in der Regel als Ausnahmen zugelassen werden sollen (intendiertes Ermessen). Soweit Anlagen für soziale Zwecke in den faktischen und festgesetzten Baugebieten nach den §§ 2 bis 8 BauNVO als Ausnahmen zugelassen werden können, soll dieses intendierte Ermessen künftig auch für die neu aufgenommenen „Anlagen für soziale Zwecke, die der weiteren Versorgung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden dienen“ angewendet werden. Hierunter fallen z.B. Anlagen zur psychosozialen Betreuung traumatisierter Flüchtlinge, zur Betreuung und Begleitung geflüchteter Kinder und Jugendlicher bzw. Familien oder gesundheitliche Beratungsstellen (BT-Drs. 20/7248, S. 32).

## **2.14 Wiederaufbau im Katastrophenfall (§ 246c)**

Der modifizierte § 246c ermöglicht im Katastrophenfall - in engen zeitlichen Grenzen - die Abweichung von planungsrechtlichen Regelungen für den Wiederaufbau im Katastrophenfall. Überdies gewährt die Regelung den Landesregierungen eine Verordnungsermächtigung zur

Bestimmung von Wiederaufbaugebieten, um darüberhinausgehende Abweichungen von den Bestimmungen des Planungsrechts zu ermöglichen.  
Anlass hierfür waren die Hochwasserkatastrophen in Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz im Sommer 2021.

## **2.15 Sonderregelungen für Windenergieanlagen an Land (§ 249)**

Die Änderungen tragen der Anpassung des Windenergieflächenbedarfsgesetzes (WindBG) Rechnung, im Rahmen derer die Anlage 2 des WindBG gestrichen wurde.

## **2.16 Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie (§ 8 Abs. 2 BauNVO und § 9 Abs. 2 BauNVO)**

Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik und Solarthermie) oder Windenergie sind in Gewerbe- und Industriegebieten bereits nach bisheriger Rechtslage als Gewerbebetriebe allgemein zulässig. Durch die ausdrückliche Nennung dieser Anlagen im Katalog der innerhalb der beiden Gebietskategorien allgemein zulässigen Nutzungen soll deren Bedeutung nochmals verdeutlicht werden.  
Die allgemeinen Anforderungen an die Gebietsverträglichkeit und das Rücksichtnahmegebot werden dadurch nicht verändert. Da es sich bei Solaranlagen allerdings weder um störepfindliche, noch um erheblich belästigende Anlagen handelt, war die Gebietsverträglichkeit bereits nach der bisherigen Rechtslage regelmäßig zu bejahen (vgl. Stock, in: König/Roeser/Stock, 5. Aufl. 2022, BauNVO § 9, Rn. 17).

## **2.17 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Für Nebenanlagen, mit denen Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien erzeugt werden, ist § 14 BauNVO maßgeblich.

In Absatz 1 der Vorschrift wird nun klargestellt, dass auch Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des Satzes 1 sein können und unter den dort geregelten Voraussetzungen zulässig sind. Nach Absatz 1 Satz 1 müssen Nebenanlagen dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und sowohl baulich wie funktional zu- und untergeordnet sein. Gerade in der Variante der dem Nutzungszweck des Baugebiets dienenden Nebenanlage ist die Errichtung kleinerer Gemeinschaftsanlagen zur Versorgung des Baugebiets mit Strom oder Wärme denkbar. Fehlt der Nebenanlage das Merkmal der funktionellen Unterordnung, etwa weil die erzeugte Energie nicht zu einem überwiegenden Teil (d.h. zu mehr als der Hälfte) für den Eigenbedarf genutzt, sondern vollständig oder überwiegend in das Netz eingespeist wird, kann der subsidiär geltende § 14 Abs. 3 BauNVO zur Anwendung kommen.

Durch die Ergänzung des § 14 Abs. 3 BauNVO um Satz 2 wird eine weitergehende Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in Gewerbe-, Industrie- und sonstigen Sondergebieten begründet. Durch die Neuregelung sind nunmehr – neben den Solaranlagen in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen (vgl. § 14 Abs. 3 S. 1 BauNVO) – auch sonstige Solaranlagen, die den produzierten Strom vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz einspeisen, als Nebenanlagen gemäß Absatz 1 Satz 1 zulässig, wenn sie im Vergleich zur Hauptanlage baulich untergeordnet sind.

Von einer baulichen Unterordnung im Verhältnis zur Hauptanlage ist jedenfalls dann nicht mehr auszugehen, wenn die Nebenanlage nach dem optischen Gesamteindruck in ihren Abmessungen gleichwertig erscheint.

## **2.18 Grundfläche (§ 19 BauNVO)**

Die Ergänzung durch den neuen Absatz 5 regelt, dass die zulässige Grundfläche in Gewerbe-, Industrie- und sonstigen Sondergebieten durch die Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie überschritten werden darf, soweit der Bebauungsplan nichts Anderes festsetzt.

§ 19 Abs. 5 BauNVO unterscheidet nicht in Haupt- und Nebenanlagen. Für Nebenanlagen, mit denen Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie bzw. Windenergie erzeugt wird, ist § 19 Abs. 5 BauNVO im Verhältnis zu § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO als speziellere Vorschrift vorrangig anzuwenden.

Die Grundfläche, also der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt wird, berechnet sich bei Windenergieanlagen ohne die vom Rotor überstrichene Fläche (BVerwG Urt. v. 21.10.2004 – 4 C 3.04).

## **2.19 Übergangsregelung (§ 25g BauNVO)**

§ 25g BauNVO regelt die Übergangsfristen für die Anwendung der neuen Fassung (Stand ab dem 7. Juli 2023) der BauNVO. Soweit die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB bereits eingeleitet wurde, findet auf das Planverfahren die Baunutzungsverordnung in der bisher geltenden Fassung weiter Anwendung.

Der Gemeinde bleibt es jedoch unbenommen, durch eine Neueinleitung das laufende Bauleitplanverfahren auch nach der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB auf die neue BauNVO „umzustellen“.