

BauGB

Novelle 2024/2025

Was wird vermutlich kommen?

Referent: Frank C. Starke

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Bad Reichenhall

Mehr Wohnraum durch
Aufstockung und
Nachverdichtung im
Innenbereich,
§ 34 BauGB

Erweiterung von Gebäuden, insbesondere Aufstockung auch quartierweise oder stadtweit soll möglich sein in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (§ 201a BauGB).

Ein Bebauungsplanänderungsverfahren ist entbehrlich (Unterschied zu bisheriger Regelung).

Änderungen bei § 34 Abs. 3a BauGB

- Bisher wurden durch diese Vorschrift Abweichungen vom Erfordernis des Einfügens für Bestandsvorhaben möglich. Die Vorschrift war auf Wohngebäude im Bestand beschränkt. Diese Einschränkung soll nicht mehr gelten, um eine vereinfachte Aufstockung mit Wohnraum, selbst bei Nichtwohngebäuden, beispielsweise über Supermärkten oder anderen gewerblich genutzten Gebäude zu ermöglichen.
- Auch bei der **Errichtung** einer baulichen Anlage **zu Wohnzwecken** kann vom Erfordernis des Einfügens abgesehen werden, durch die Ergänzung bei § 34 Abs. 3a BauGB. Dies gilt aber nur für das **Maß** der baulichen Nutzung. Dadurch soll die Möglichkeit erweitert werden, dahinterliegende Grundstücke oder Grundstücksteile „in zweiter Reihe“ oder Freiflächen (z.B. Innenhöfe) innerhalb von Wohnblöcken zu bebauen.

Neuregelung § 4a BauGB

Jahresfrist für Aufstellung von Bebauungsplänen

Zweck: Beschleunigung Planaufstellungsverfahren für
Bebauungsplan

- § 4b Abs. 2 BauGB sieht vor, dass zwischen endgültigem Abschluss der Verfahren zur Beteiligung mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes nicht mehr als 12 Monate liegen sollen. Nach Abschluss der Beteiligungen gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB bei deren Einleitung Planentwurf sowie Begründung einschließlich Umweltbericht (soweit nicht entbehrlich §§ 13, 13a BauGB) vorliegen müssen, geht der Gesetzgeber davon aus, dass die Prüfung und Umsetzung eines sich aus der Beteiligung ergebenden Anpassungsbedarfs in einem überschaubaren Zeitrahmen zu erfolgen hat, deshalb die Frist von 12 Monaten.

Folge bei Nichtbeachtung der Jahresfrist

- Regel ist als Sollvorschrift ausgestaltet
- Überschreitung der Frist führt nicht zur Fehlerhaftigkeit des Bebauungsplanes
- Papiertiger?

Schaffung von Wohnraum durch Erweiterung kommunaler Vorkaufsrechte

- § 24 Abs. 2a BauGB (neu) stellt die Einbringung von Grundstücken in eine Gesellschaft dem Grundstückerwerb gleich.
- Bisherige Rechtslage
 - Gemeindliche Vorkaufsrechte konnten nicht ausgeübt werden. Bei Einbringung eines Grundstücks in eine Gesellschaft und Veräußerung der Gesellschaftsanteile, es sei denn es handelt sich um ein eindeutiges Umgehungsgeschäft.
- Wie hier die Kontrolle geschehen soll hinsichtlich der Einbringung des Grundstückes steht zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vollständig fest. Es wird allerdings davon auszugehen sein, dass wenn ein Grundstück durch notarielle Vereinbarung in eine Gesellschaft eingebracht wird, der Notar verpflichtet ist, dies der Gemeinde zu melden, verbunden mit der Frage, ob das gemeindliche Vorkaufsrecht ausgeübt werden wird.
- Ausübung des Vorkaufsrechtes muss durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt sein (wie bisher). Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde kann einen solchen Grund darstellen.
- § 26 BauGB (der Ausschluss des Vorkaufrechtes) bleibt nach wie vor gleich. Gleiches gilt für § 27 BauGB (Abwendung des Vorkaufsrechtes).

Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen

- Die Regelung des § 250 BauGB wird bis Ende 2027 verlängert.
- Inhalt:
 - Die Länder können in besonders ausgewiesenen Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt ein Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen einführen. Die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 WEG bedarf dann der Genehmigung durch die Gemeinde.

Klimawandel und unbeplanter Innenbereich

- In Großstädten regelmäßig hoher Versiegelungsgrad im unbeplanten Innenbereich
- Folge:
 - Erhöhte Hitzebelastung, zu wenig versickerungsfähige Fläche bei Starkregenereignissen
- Ergänzung in § 34 Abs. 4 BauGB soll die Erfordernisse der Klimaanpassung berücksichtigen ohne Erforderlichkeit der Aufstellung eines Bebauungsplanes hierfür
- Zusätzliche Anforderungen an Bauvorhaben, wie beispielsweise Schaffung von Versickerungsanlagen, Dachbegrünung, Baumpflanzungen sowie Verwendung hochwasserresistenter Baustoffe.
- Die Baugenehmigungsbehörde kann beispielsweise Dachbegrünung vom Bauherrn verlangen unabhängig davon, ob sie sich einfügt oder nicht. Im Übrigen gilt der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz.
- Der zu erwartende § 34 Abs. 1 S. 4 BauGB (neu) stellt für die Gemeinde die Rechtsgrundlage dar, den Inhalt der ergänzenden Anforderungen an die Bauvorhaben auch allgemein in einer kommunalen Satzung zu regeln.

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Wasserstoffspeicheranlagen

- §§ 8 Abs 2 Nr. 1, 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO regeln, die Zulässigkeit von baulichen Anlagen in Gewerbe- und Industriegebieten.

Durch das neue Gesetzesvorhaben sollen Anlagen zur Herstellung und Speicherung von Wasserstoff in diesem Gebieten regelmäßig zulässig sein.

- § 11 Abs. 2 BauNVO (Auflistung der sonstigen Sondergebiete) soll ebenfalls erweitert werden durch die allgemeine Zulässigkeit von Anlagen zur Herstellung und Speicherung von Wasserstoff

Sozialer Wohnungsbau

- § 9 BauGB regelt die Festsetzungsmöglichkeiten der Gemeinde in einem Angebotsbebauungsplan abschließend. Die Nutzung von Wohngebäuden nach den Vorgaben der Wohnungsbauförderung konnte bislang verbindlich nicht festgesetzt werden.
- Die **Neuregelung** des § 9 Abs. 1 Nr. 7b BauGB soll dies nun ändern und die Gemeinden sollen die Möglichkeit haben, in einem Bebauungsplan die Nutzung von Wohngebäuden nach den Vorgaben der Wohnbauförderung verbindlich festzusetzen.

Sogenannter sozialer
Flächenbeitrag,
neuer § 58a BauGB

- Neuregelung gilt nur in Gemeinden, in denen ein angespannter Wohnungsmarkt festgestellt worden ist.
- In der Gemeinde findet eine Baulandumlegung statt.
- Ergibt sich in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt ein Anspruch der Gemeinde im Rahmen der Baulandumlegung gegen den Eigentümer auf Wertausgleich in Geld, kann sie anstelle der Zahlung auch eine Fläche verlangen.
- Auf dieser Fläche hat die Gemeinde dann Vorhaben im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus zu errichten.
- Die Gemeinde muss willens und in der Lage sein, den sozialen Wohnungsbau auf dieser Fläche binnen angemessener Frist zu realisieren.
Länge der Frist hängt von der Komplexität des Vorhabens ab.
- Die Gemeinde kann die Realisierung auch einem Dritten überlassen mit entsprechendem städtebaulichem Vertrag.

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!!!

Starke Rechtsanwälte PartGmbH

Poststraße 21

83435 Bad Reichenhall

www.starke-rechtsanwälte.de

E. office@sra-law.de

T. +49 (0) 86 51 96 43 0

F. +49 (0) 86 51 96 43 40

Ihr Ansprechpartner für Wirtschafts- und öffentliches Recht

Frank C. Starke

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Partner, Bad Reichenhall

- Frank C. Starke ist seit Beginn seiner juristischen Berufstätigkeit als Rechtsanwalt zugelassen. Im Rahmen seiner Anwaltstätigkeit hat er sich immer mehr in den Bereichen des Wirtschaftsrechts spezialisiert. Zu diesem weiten Begriff gehören u. a. die Vertragsgestaltung, das Immobilien- und Erbrecht als auch das Verwaltungs- und Wirtschaftsstrafrecht.
- Frank C. Starke verfügt über Erfahrung in internationalen schiedsgerichtlichen Verfahren (Arbitration) bei der International Chamber of Commerce, Paris. Als Referent für namhafte Seminarveranstalter und in Unternehmensseminaren gibt er sein Wissen weiter.