

Update Baurecht – BauGB-Novelle 2024 und Änderungen der BayBO

RA Johannes Bohl

Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Würzburg

Vortrag auf dem 6. Würzburger Kommunaltag
am 10.10.2024



BOHL & COLL
Rechtsanwälte

Gliederung

1. Novelle zum BauGB

- Anlass
- Digitalisierung der Bauleitplanung
- Beschleunigung der Planaufstellung
- Flächennutzungsplan
- Festsetzungen im B-Plan
- Städtebauliche Verträge
- Vereinfachtes Verfahren
- Vorkaufsrechte
- Befreiungen
- Unbeplanter Innenbereich

- Außenbereich
- Baulandumlegung
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Städtebaul. Sanierungsmaßnahme
- Planvollzug (städtebauliche Gebote)
- Instrumente zur Klimaanpassung
- angespannter Wohnungsmarkt
- Anlage 1 – Inhalte des Umweltberichts

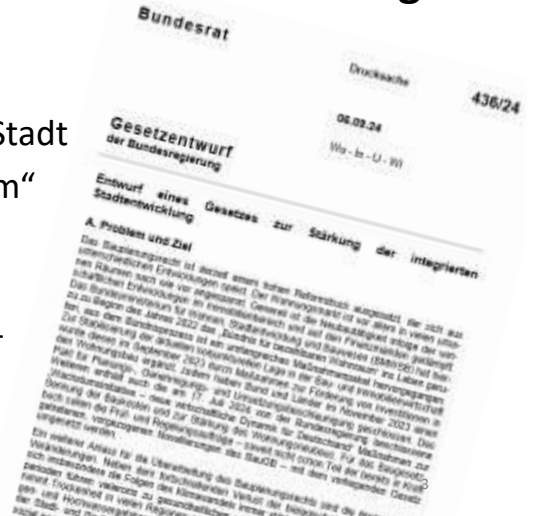
2. Änderungen der BauNVO

3. Änderungen der BayBO

Anlass

Gesetz zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung BR-Drs. 436/24 v. 06.09.2024

- 2020 „Neue Leipziger Charta“
→ gerechte, grüne und produktive Stadt
- 2022 „Bündnis für bezahlbaren Wohnraum“
- 2023 „Maßnahmen zur Förderung in den Wohnungsbau“
- 2023 „Pakt für Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung“
- 2024 „Wachstumsinitiative“



10.10.2024

© RA Johannes Bohl - Würzburg

Anlass

Neuordnung der allgemeinen Vorschriften (§ 1 bis § 4c BauGB)



10.10.2024

© RA Johannes Bohl - Würzburg

Anlass

Neuordnung der allgemeinen Vorschriften (§ 1 bis § 4c BauGB)

- Systematisierung und damit Erleichterung in der Umsetzung
- Stärkung der Lesbarkeit und Verständlichkeit
- Einführung der „dreifachen Innenentwicklung“ in § 1b Abs. 1 Entwurf

[...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen; diese Maßnahmen umfassen neben der baulichen Innenentwicklung auch die Entwicklung von Grün- und Freiflächen sowie der Mobilität (dreifache Innenentwicklung).

- Berücksichtigung von Klimaanpassungskonzepten, Starkregenvorsorgekonzepten und Hitzebelastungskarten

10.10.2024

© RA Johannes Bohl - Würzburg

5

Anlass

Neuordnung der allgemeinen Vorschriften (§ 1 bis § 4c BauGB)

- Inhaltliche Beschränkung der Umweltprüfung und des Umweltberichts (§ 2 Abs. 1 Satz 2 Entwurf)

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung; sein Umfang soll das fachlich Notwendige nicht überschreiten.

- Ausbau der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 Entwurf)
- Verfügbarkeit der Planunterlagen in der (förmlichen) Öffentlichkeitsbeteiligung im Internet für mindestens 10 Jahre (§ 3 Abs. 2 Entwurf)

10.10.2024

© RA Johannes Bohl - Würzburg

6

Digitalisierung der Bauleitplanung

Verbindliche Bekanntgabe der Bauleitpläne im Internet

- **§ 6a Entwurf**
F-Plan ins Internet
(+ zentrales Internetportal des Landes)
- **§ 10a Entwurf**
B-Plan ins Internet
(+ zentrales Internetportal des Landes)

10.10.2024

Sonstige freiwillige Bekanntgaben im Internet z.B. für

- Veränderungssperrensatzungen (§ 16 Abs. 2 Satz 2 Entwurf)
- Sanierungssatzungen, Entwicklungssatzungen etc. (§ 143 Abs. 1 Entwurf u.a.)

Verbindliches Datenformat

- Standard XPlanung (§ 1a Abs. 3 Entwurf)

© RA Johannes Bohl - Würzburg



Beschleunigung der Planaufstellung

§ 4b Abs. 2 Entwurf

Zwischen dem endgültigen Abschluss der Verfahren nach § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2, auch in Verbindung mit § 4a Absatz 3, und der Veröffentlichung des Bauleitplans nach § 6a Absatz 1 Satz 1 oder §10a Absatz 1 Satz 1 sollen nicht mehr als zwölf Monate liegen.

- keine Rechtsfolgen bei Zeitüberschreitung!

10.10.2024

© RA Johannes Bohl - Würzburg

8

Flächennutzungsplan

§ 5 Abs. 1 Satz 2 Entwurf

- Wiederherstellung der Rechtslage vor 2006
- Rechtsprechung:
F-Plan gibt einen Planungshorizont von ca. 15 Jahren wieder
aber: kein Verfallsdatum
- Neuregelung:
F-Plan soll spätestens nach 15 Jahren fortgeschrieben werden
Fragen:
Folgen bei Zeitüberschreitung?
Ist punktuelle Änderung bereits ausreichende Fortschreibung des Gesamtplanes?

10.10.2024

© RA Johannes Bohl - Würzburg

9

Festsetzungen im B-Plan

Sozialer Wohnungsbau

- § 9 Abs. 1 Nr. 7 Entwurf
konkrete Festsetzung oder
Verpflichtung des Vorhabenträgers
mit entsprechender Sicherung
- § 9 Abs. 1 Nr. 8 Entwurf
Pflege- und Betreuungseinrichtungen



→ damit wird § 9 Abs. 2d obsolet!

10.10.2024

© RA Johannes Bohl - Würzburg

10

Festsetzungen im B-Plan

Klimaanpassung

- § 9 Abs. 1 Nrn. 14 und 16 Entwurf
Festsetzungen zur Bewältigung von Starkregenereignissen
- § 9 Abs. 1 Nr. 20 Entwurf
Stärkung der Durchsetzung von Pflanzgeboten über § 178 Entwurf
- § 9 Abs. 1 Nr. 25 Entwurf
Stärkung der Durchsetzung von Pflanz- und Erhaltungsgeboten über § 178 Entwurf
- § 9 Abs. 1 Nr. 27 Entwurf
Festsetzungen zu Belichtung und Besonnung

10.10.2024

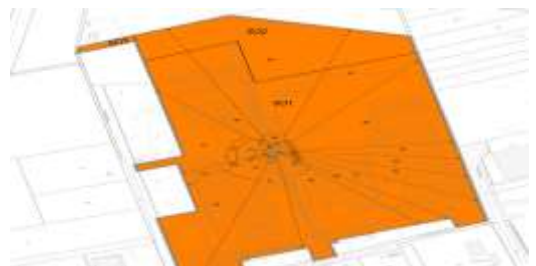
© RA Johannes Bohl - Würzburg

11

Festsetzungen im B-Plan

Immissionsschutz

- § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. a) Entwurf
auch Festsetzungen zum Lärmschutz
(z.B. Emissionskontingente)



→ bisherige Regelung über § 1 Abs. 4 BauNVO ist unzureichend
(grds. keine Kontingentierung über ein gesamtes Gebiet, vgl.
BVerwG, Urt. v. 07.12.2017 – 4 CN 7.16)

10.10.2024

© RA Johannes Bohl - Würzburg

12

Festsetzungen im B-Plan

(feinsteuernde) Bebauungspläne im unbeplanten Innenbereich

- § 9 Abs. 2c wird Abs. 5 Entwurf
- § 9 Abs. 2a wird § 9a Abs. 1 und 2 Nr. 1 Entwurf
- § 9 Abs. 2b wird § 9a Abs. 2 Nr. 2 Entwurf

→ künftig werden nachträgliche Festsetzungen in bestehenden Gemengelingen erleichtert

Städtebauliche Verträge

- **§ 11 Abs. 1 Nr. 4 Entwurf**
Verpflichtung zur Umsetzung von Zielen des Klimaschutzes
- **§ 12 Abs. 3 Satz 1 Entwurf**
V+E-Plan ist nur noch Anlage zum Durchführungsvertrag

→ **dogmatische Neukonstruktion des vorhabenbezogenen B-Plans!**

Vereinfachtes Verfahren

- **§ 13 Abs. 1 Nr. 1 Entwurf**
Anwendung auch bei Umstellung auf aktuelle Fassung der BauNVO

Vorkaufsrechte

Erweiterung des Vorkaufsrechts

- **§ 24 Abs. 2 Entwurf**
auch beim gemeinsamen Verkauf aller WEG-Anteile
- **§ 24 Abs. 2a Entwurf**
auch bei Übertragung an eine Gesellschaft, wenn Gegenleistung
ausschließlich Geldzahlung ist
Folge: § 28 Abs. 1 Entwurf
Mitteilungspflicht an Gemeinde
und Grundbuchsperr

Befreiungen

Erleichterung zu Gunsten des Wohnungsbaus

• § 31 Abs. 3 Entwurf

- im Einzelfall (auch ohne „angespanntem Wohnungsmarkt“)
- auch bei beabsichtigten weiteren Befreiungen
(→ Veröffentlichung der Befreiung im Internet)
- Zustimmung der Gemeinde erforderlich

Unbeplanter Innenbereich

Klimaanpassung und Wohnbebauung

• § 34 Abs. 1 Entwurf

Anforderungen an Klimaanpassung im Einzelfall
oder generell durch Satzung

• § 34 Abs. 3a Entwurf

Errichtung von Wohngebäuden, sofern sie sich nach der Art der
baulichen Nutzung einfügen

→ Zustimmung der Gemeinde erforderlich

Außenbereich

Erneuerbare Energien und Wohnbebauung

- **§ 35 Abs. 1 Nr. 3 Entwurf**

Privilegierung von Anlagen zur Nutzung geothermischer Energie (Erdwärmennutzung)

- **§ 35 Abs. 4 Entwurf**

Erweiterung der Teilprivilegierung

- für landwirtschaftliche Gebäude von 7 auf 10 Jahre seit Nutzungsaufgabe
- für Wohngebäude von 2 auf max. 4 Wohnungen
- bei Errichtung eines Anbaus an ein bestehendes Wohngebäude mit max. 4 Wohnungen

Baulandumlegung

Sozialer Flächenbeitrag zur Abschöpfung Umlegungsgewinns

- **§ 58a Entwurf**

in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt:

- statt Abschöpfung und Geld ist Zuteilung in Fläche (zweckgebunden) für sozialen Wohnungsbau möglich
- Privatnützigkeit der Umlegung muss gewahrt bleiben

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Klärung offener Fragen der Sicherung und Kostentragung

• § 135a Entwurf

- Anzeige der erfolgreichen Durchführung an die Gemeinde
- Kostentragung der Pflegemaßnahmen für 5 Jahre (darüber hinaus vertraglich möglich)

→ Nebeneffekt: Klarstellung vertraglicher Möglichkeiten

Städtebauliche Sanierungsmaßnahme

Klimaanpassung als Sanierungsgrund

• § 136 Abs. 2 Nr. 3 Entwurf

Anpassungsbedarf zu den Auswirkungen des Klimawandels

• § 136 Abs. 3 Nr. 2 Entwurf

Berücksichtigung klimawandelbedingter Folgen (Hitze, Überschwemmungsrisiko) bei der Beurteilung städtebaulicher Missstände

Planvollzug (städtebauliche Gebote)

Stärkung der Durchsetzungen von Festsetzungen

- **§ 176a Entwurf**

weiterer Ausbau des städtebaulichen Entwicklungskonzepts
(z.B. InSEK)

→ aber noch immer ohne unmittelbare rechtliche Wirkung

- **§ 178 Entwurf**

➤ Verpflichtung von Eigentümern zur Umsetzung von Pflanz- und
Maßnahmegeboten innerhalb von 5 Jahren ab Inkraftsetzen des
B-Plans („soll“)

➤ gilt auch für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135a BauGB

Instrumente zur Klimaanpassung

Aufzählung (?) der der Instrumente

- **§ 191a Entwurf**

nicht abschließende Aufzählung (z.B. Vorkaufsrecht,
Sanierungsmaßnahmen, Entwicklungsmaßnahmen,
Stadtumbaumaßnahmen, städtebauliche Gebote, private Initiativen)

angespannter Wohnungsmarkt

• § 201a Entwurf

- Entfristung der Regelung
- Begrenzung der Geltungsdauer der Verordnungen/Satzungen auf 5 Jahre
- Übertragung der Verordnungskompetenz auf Gemeinden (dann Satzung) möglich
 - dogmatisch unsauber, da die Regelungskompetenz dann zum übertragenen Wirkungskreis zählt (grds. Verordnung)

• § 246 Abs. 6a Entwurf

- Inkraftsetzen eines B-Plans vor Änderung des F-Plans
 - nachträgliche Anpassung des F-Plans

10.10.2024

© RA Johannes Bohl - Würzburg

25

angespannter Wohnungsmarkt

• § 246e Entwurf

- Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt

In einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt, das nach § 201a bestimmt ist, kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2027 mit Zustimmung der Gemeinde von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften in erforderlichem Umfang abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der nachfolgend genannten Vorhaben dient:

1. der Errichtung eines Wohnzwecken dienenden Gebäudes mit mindestens sechs Wohnungen,
2. der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden Gebäudes, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder
3. der Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage für Wohnzwecke, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.

Im Außenbereich findet Satz 1 nur auf Vorhaben Anwendung, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 Absatz 1 oder § 34 zu beurteilen sind. § 18 Absatz 2 bis 4 des Bundesnaturschutzgesetzes ist anzuwenden. [...] Die Befristung nach Satz 1 bezieht sich nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Verfahren von der Vorschrift Gebrauch gemacht werden kann. Für die Zustimmung der Gemeinde nach Satz 1 gilt § 36 Absatz 2 Satz 2 entsprechend.

10.10.2024

© RA Johannes Bohl - Würzburg

26

Anlage 1 – Inhalte des Umweltberichts

- **Vollständige Neuformulierung der Anlage 1**

- Beschränkung des Detaillierungsgrades auf das Notwendige
- Reduzierung des Aufwandes der Umweltprüfung
- Orientierung an den Anforderungen einer strategischen Umweltprüfung (SUP)
- grds. keine Erarbeitung einer Bilanz zu Treibhausgasemissionen (THG-Bilanz) bei reinen Angebotsbebauungsplänen



10.10.2024

© RA Johannes Bohl - Würzburg

27

Änderungen der BauNVO

- **Wegfall der Kleinsiedlungsgebiete (§ 2)**

- **neue Nutzungsform „Musikclubs“**

- z.B. § 5 Abs. 3, § 6 Abs. 2, § 7 Abs. 2, § 8 Abs. 3, § 9 Abs. 3 Entwurf
- § 11 Abs. 2 Entwurf: „Sondergebiete für Musikclubs“



10.10.2024

© RA Johannes Bohl - Würzburg

28

Änderungen der BauNVO

- **weitere Maßzahlen der baulichen Nutzung**
 - § 19a Entwurf: Versiegelungsfaktors
(= maximal zulässige durchschnittliche Wasserdurchlässigkeit je m²)
 - § 20a Entwurf: Verkaufsflächenzahl und Größe der Verkaufsfläche
(= Verhältniszahl zur Grundstücksfläche + Definition der Verkaufsfläche)
- **eigenständige Definition des Vollgeschosses (§ 20 Abs. 1 Entwurf)**

10.10.2024

© RA Johannes Bohl - Würzburg

29

Änderungen der BayBO

Erstes Modernisierungsgesetz Bayern (LT-Drs. 19/3023 v. 31.07.2024)

- Zielsetzung: Kommunalisierung bestimmter Anforderungen an Bebauung und Nutzung
- **Art. 47 Abs. 1 Entwurf**
Stellplatzverpflichtung nur noch, wenn durch Gemeindegesetz geregelt
- **Art. 47 Abs. 2 Entwurf**
Stellplatzsatzungen dürfen ggf. weniger als die Maßzahlen der Stellplatzverordnung bestimmen



10.10.2024

© RA Johannes Bohl - Würzburg

30

Änderungen der BayBO

- **Art. 81 Abs. 1 Entwurf**

Ortssatzungen über

- Spielplatzverpflichtungen und deren Ablöse
- Stellplätze (auch Fahrräder) bei Errichtung von Anlagen
- Stellplätze (auch Fahrräder) bei Änderung von Anlagen (außer Wohnzwecke)
- Stellplatzverpflichtungen (nur Minderzahlen) und deren Ablöse
- Verbot von Bodenversiegelung, Steingärten, Flächennutzungen mit unterdurchschnittlich ökologischem Wert

- **Art. 83 Abs. 5 Entwurf**

alte Freiflächengestaltungssatzungen treten nach 3 Monaten außer Kraft

BOHL & COLL.

Rechtsanwälte

Büro Würzburg

Franz-Ludwig-Straße 9
97072 Würzburg

Telefon: +49 (931) 79645-0
Telefax: +49 (931) 70645-50

E-Mail: wuerzburg@ra-bohl.de

Zweigstelle Fulda

Dr.-Weinzierl-Straße 13
36043 Fulda

Telefon: +49 (661) 9336306
Telefax: +49 (661) 9336356

E-Mail: fulda@ra-bohl.de

Internet: www.ra-bohl.de

E-Mail: info@ra-bohl.de