

## Die Änderungsbereiche des Baugesetzbuchs

Änderungsbereiche des Baugesetzbuchs
<b>Allgemeines Städtebaurecht</b>
Erster Teil: Bauleitplanung
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 und Nr. 9 BauGB: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigende Belange
§ 9 Abs. 1 Nr. 23a und 24 BauGB: Schutz vor schädlichen Umwelt-einwirkungen
Dritter Teil: Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung
§ 31 Abs. 3 BauGB: Befreiungen von den Festsetzungen
§ 34 Abs. 3a und 3b BauGB: Zulässigkeit von Vorhaben im unbe-planten Innenbereich
§ 36 BauGB: Einvernehmen der Gemeinde und Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde
§ 36a BauGB: Zustimmung der Gemeinde
§ 37 Abs. 2 BauBG: Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder
§ 37a BauGB: Außenbereichsvorhaben zur Herstellung oder Lage-rung von Produkten zur Landesverteidigung
<b>Sonstige Vorschriften</b>
§ 201a BauGB: Verordnungsermächtigung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt
§ 216a BauGB: Unwirksamkeit von Bebauungsplänen mit Abweichungen von der TA Lärm
<b>Überleitung- und Schlussvorschriften</b>
§ 246e BauGB: Befristete Sonderregelungen für den Wohnungsbau
§ 250 BauGB: Bildung von Wohneigentum in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt

## Allgemeine Vorschriften

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen nach § 1 Abs. 6 BauGB werden bei den Belangen in Nr. 8 und Nr. 9 die „Bestands- und Entwicklungsinteressen“ in Hinblick auf Lärmkontingente oder Lärmkonflikte als zu berücksichtigen eingefügt.

Für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gestattet § 34 Abs. 3a BauGB Abweichungen vom Erfordernis des Einfügens für Vorhaben im Bestand. Mit der Neufassung von § 34 Abs. 3a Satz 1 Nr. 1b) BauGB kann vom Erfordernis des Einfügens nicht nur wie bisher bei Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen von Wohngebäuden abgewichen werden. Wenn durch die Maßnahmen neuer Wohnraum geschaffen wird oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, ist dies generell bei zulässigerweise errichteten „Gebäuden“ zulässig; also auch bei Nichtwohngebäuden. Als typisches Beispiel kommt die Aufstockung von Supermärkten um einige Etagen zur Wohnnutzung in Betracht. Vorstellbar ist aber auch die Überbauung von kommunalen Infrastruktureinrichtungen, um auf diesem Wege eine doppelt nutzbare Baufläche etwa für den geförderten Wohnungsbau zu generieren.

### Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich



**Bild 1:** *Wohnen über Aldi und Rossmann in Hannover, Kronberg*  
(Bild: Ronald Kunze)

Durch die Ergänzung von § 34 Abs. 3b BauGB soll vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung bei Errichtung von Wohngebäuden nicht nur im Einzelfall, sondern auch in mehreren vergleichbaren Fällen abgewichen werden können. Da sich somit etwa das Maß der baulichen Nutzung nicht mehr einfügen

Regelung für bestimmte Einzelfälle im Baugesetzbuch oder eher in der TA Lärm integriert werden sollte.

### Einführung des Bau-Turbo

Der als „Bau-Turbo“ bezeichnete dem Baugesetzbuch in den Schlussvorschriften hinzugefügte § 246e Abs. 1 bis 5 BauGB soll unter Berücksichtigung der kommunalen Planungshoheit der Beschleunigung des Wohnungsbaus dienen. Eine entsprechende experimentelle Regelung war bereits Teil des 2023 im Rahmen des *Bündnisses bezahlbarer Wohnraum* verabschiedeten Maßnahmenpakets für zusätzliche Investitionen für den Bau von bezahlbarem und klimagerechtem Wohnraum und zur wirtschaftlichen Stabilisierung der Bau- und Immobilienwirtschaft. Durch derartige abweichende Vorhabenzulassungen darf nicht in die kommunale Planungshoheit und ggf. in Nachbarrechte eingegriffen werden: Daher sind abweichende Zulassungen grundsätzlich nur mit Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB möglich. Von der befristeten Sonderregelung kann nur unter Beachtung der Grundsätze des Verhältnismäßigkeitsprinzips Gebrauch gemacht werden.



**Bild 2:** Mit dem „Bau-Turbo“ soll schneller bezahlbarer Wohnraum entstehen (Bild: iStock/Getty Images Plus/JARAMA)

## Inhaltsübersicht

### Erstes Kapitel Allgemeines Städtebaurecht

#### Erster Teil Bauleitplanung

##### Erster Abschnitt Allgemeine Vorschriften

- § 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung
- § 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz
- § 2 Aufstellung der Bauleitpläne
- § 2a Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht
- § 3 Beteiligung der Öffentlichkeit
- § 4 Beteiligung der Behörden
- § 4a Gemeinsame Vorschriften zur Beteiligung
- § 4b Einschaltung eines Dritten
- § 4c Überwachung

##### Zweiter Abschnitt

#### Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

- § 5 Inhalt des Flächennutzungsplans
- § 6 Genehmigung des Flächennutzungsplans
- § 6a Zusammenfassende Erklärung zum Flächennutzungsplan; Einstellen in das Internet
- § 7 Anpassung an den Flächennutzungsplan

### Dritter Abschnitt

#### Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

- § 8 Zweck des Bebauungsplans
- § 9 Inhalt des Bebauungsplans
- § 9a Verordnungsermächtigung
- § 10 Beschluss, Genehmigung und Inkrafttreten des Bebauungsplans
- § 10a Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan; Einstellen in das Internet

### Vierter Abschnitt

#### Zusammenarbeit mit Privaten; vereinfachtes Verfahren

- § 11 Städtebaulicher Vertrag
- § 12 Vorhaben- und Erschließungsplan
- § 13 Vereinfachtes Verfahren
- § 13a Bebauungspläne der Innenentwicklung

### Zweiter Teil

#### Sicherung der Bauleitplanung

##### Erster Abschnitt

#### Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen

- § 14 Veränderungssperre
- § 15 Zurückstellung von Baugesuchen
- § 16 Beschluss über die Veränderungssperre
- § 17 Geltungsdauer der Veränderungssperre
- § 18 Entschädigung bei Veränderungssperre

**Zweiter Abschnitt****Teilung von Grundstücken; Gebiete mit Fremdenverkehrsfunktionen**

- § 19 Teilung von Grundstücken
- § 20 (weggefallen)
- § 21 (weggefallen)
- § 22 Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen
- § 23 (weggefallen)

**Dritter Abschnitt****Gesetzliche Vorkaufsrechte der Gemeinde**

- § 24 Allgemeines Vorkaufsrecht
- § 25 Besonderes Vorkaufsrecht
- § 26 Ausschluss des Vorkaufsrechts
- § 27 Abwendung des Vorkaufsrechts
- § 27a Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter
- § 28 Verfahren und Entschädigung

**Dritter Teil****Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung; Entschädigung****Erster Abschnitt****Zulässigkeit von Vorhaben**

- § 29 Begriff des Vorhabens; Geltung von Rechtsvorschriften
- § 30 Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans
- § 31 Ausnahmen und Befreiungen
- § 32 Nutzungsbeschränkungen auf künftigen Gemeinbedarfs-, Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen

§ 33 Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung

§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

§ 35 Bauen im Außenbereich

§ 36 Einvernehmen der Gemeinde und Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde

§ 36a Zustimmung der Gemeinde

§ 37 Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder

§ 37a Außenbereichsvorhaben zur Herstellung oder Lagerung von Produkten zur Landesverteidigung

§ 38 Bauliche Maßnahmen von überörtlicher Bedeutung auf Grund von Planfeststellungsverfahren; öffentlich zugängliche Abfallbe seitigungsanlagen

**Zweiter Abschnitt****Entschädigung**

§ 39 Vertrauensschaden

§ 40 Entschädigung in Geld oder durch Übernahme

§ 41 Entschädigung bei Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und bei Bindungen für Bepflanzungen

§ 42 Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung

§ 43 Entschädigung und Verfahren

§ 44 Entschädigungspflichtige, Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche