

TOP 9 Beratung zu der BauGB-Novelle 2025

- 1. Darstellung der Änderungen im BauGB**
- 2. Ziel: Klärung des Zustimmungsverfahrens durch Beschluss der Gemeindevertretung**



Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung - BauGB - Novelle

Die Novelle des BauGB ist mit Bekanntmachung am 30.10.2025 in Kraft getreten.

<https://www.recht.bund.de/bgbl/1/2025/257/VO.html>

Neu!



➤ § 31 Abs. 3 BauGB – Grundzüge der Planung in Bebauungsplänen sind nicht mehr bindend

§ 31 Ausnahmen und Befreiungen

(1) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans können solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.

(2) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, des Bedarfs an Anlagen für soziale Zwecke und des Bedarfs an einem zügigen Ausbau der erneuerbaren Energien, die Befreiung erfordern oder

2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder

3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

(3) Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Befreiung nach Satz 1 ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.

Neu!



➤ § 34 Abs. 3b BauGB – Vorhaben im Innenbereich müssen sich nicht mehr einfügen

§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Auszug)

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Absatz 1, im Übrigen ist § 31 Absatz 2 und 3 Satz 1 über die Befreiung entsprechend anzuwenden.

(3) bis (3a) nicht aufgeführt

(3b) **Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.**

(4) bis (6) nicht aufgeführt

Neu!



➤ § 246e BauGB – Bis 2030 können von den Regelungen des BauGB abgewichen werden

§ 246e Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau (Auszug)

(1) Mit Zustimmung der Gemeinde kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient:

1. der **Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude**,
2. der **Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude**, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder
3. der **Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken**, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.

Hat eine Abweichung für Vorhaben im Außenbereich oder eine Abweichung von Bebauungsplänen nach überschlägiger Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen, ist eine Strategische Umweltprüfung nach den §§ 38 bis 46 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Bei Vorhaben nach den Nummern 18.7 und 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung bleibt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls unberührt.

(2) **Für die Zustimmung der Gemeinde nach Absatz 1 Satz 1 gilt § 36a entsprechend.**

(3) bis (4) nicht aufgeführt

(5) Wird ein Vorhaben nach Absatz 1 zugelassen, können in entsprechender Anwendung der Absätze 1 bis 4 auch zugelassen werden:

1. den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke,
2. Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen.

Neu!



➤ § 36a BauGB – nur mit Zustimmung der Gemeinde

→ Genehmigungsfiktion binnen 3 Monate, mit Öffentlichkeitsbeteiligung 4 Monate

§ 36a Zustimmung der Gemeinde

(1) Vorhaben nach § 31 Absatz 3 und § 34 Absatz 3b sind nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig, auch wenn die Gemeinde selbst die zuständige Bauaufsichtsbehörde ist. Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Sie kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Die Zustimmung der Gemeinde gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen **drei Monaten** nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird; § 36 Absatz 2 Satz 2 zweiter Halbsatz gilt entsprechend.

(2) Die **Gemeinde kann der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme** zu dem Antrag innerhalb angemessener Frist geben, höchstens jedoch innerhalb eines Monats. In diesem Fall verlängert sich die nach Absatz 1 Satz 4 anzuwendende Entscheidungsfrist um die Dauer der Stellungnahmefrist.

(3) Die Entscheidung der Gemeinde über die Zustimmung kann nur im Rahmen des Rechtsbehelfsverfahrens gegen die Zulassungsentscheidung überprüft werden.

→ Genehmigungsfiktion binnen 3 Monate, mit Öffentlichkeitsbeteiligung 4 Monate



Empfehlung



Grundsatzbeschluss zum Umgang mit der BauGB-Novelle

Ziele:

- Sicherung der städtebaulichen Vereinbarkeit
Schutz vor städtebaulich unerwünschter Innenverdichtung
- Regelung des Zustimmungsverfahrens

Auswirkungen:

- Eindeutige Verfahrensregelungen für Verwaltung und Gemeindevertretung
- Information möglicher Investoren

Rahmenbedingungen der Gemeinde:

- **Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichwalde**
Leitbild der städtebaulichen Entwicklung (4.1), Leitlinien für die Entwicklung (5.1) und das Konzept für die Wohnungsentwicklung (5.3)
- **Integrierte Stadtentwicklungskonzept mit dem Leitbild der Gemeinde Eichwalde**
„Gartenstadt Eichwalde – idyllisch, lebendig, nachbarschaftlich“ formuliert. Ein wesentliches Ziel im Leitbild lautet: „Wir begrenzen Verdichtung und Versiegelung auf das notwendige Maß.“
- **Bebauungspläne der Gemeinde Eichwalde**
- Klimaschutzkonzept
- Baum- und Gehölzschutzsatzung, Stellplatzsatzung, Kinderspielplatzsatzung

Grundsatzbeschluss zum Zustimmungsverfahren nach § 36a BauGB

Die Gemeindevertretung beschließt folgenden Grundsatzbeschluss zur Anwendung des sogenannten „Bauturbos“ und des Zustimmungsverfahrens nach § 36a Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 31 Abs.3, § 34 Abs. 3b und 246e BauGB:

1. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichwalde in der Fassung der 1. Änderung dient als Grundlage für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung. Die Prüfung der Gemeinde gem. § 36a BauGB zu Vorhaben ist nur innerhalb der Flächennutzungsplankategorien, welche dem Wohnen dienen, zulässig.

Die Prüfung über die Anwendung des Bauturbos und die Entscheidung über die Einordnung der Instrumente des Bauturbos liegt nicht in der Zuständigkeit der Verwaltung und bedarf einer Zustimmung durch die Gemeindevertretung.

Die städtebauliche Vereinbarkeit eines Vorhabens liegt vor, wenn sich durch das Vorhaben keine städtebaulich unerwünschten Folgewirkungen für die Fläche des Vorhabens und für angrenzende Flächen ergeben. Dies gilt insbesondere für

- a) Vorhaben im Siedlungszusammenhang, deren Realisierung keine ungesteuerte und städtebaulich unerwünschte Innenverdichtung nach sich ziehen können.
- b) Vorhaben in Gewerbe- und Mischgebieten, die keine negativen Auswirkungen auf Gewerbebetriebe haben und mit deren Realisierung der Gebietserhaltungsanspruch gewahrt bleibt.

2. Zustimmung zu Befreiungen gem. § 31 Abs. 3 BauGB

Die Entscheidung über die Zustimmung im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugunsten des Wohnungsbaus befreit zu werden, obliegt der Gemeindevertretung.

Grundsatzbeschluss zum Zustimmungsverfahren nach § 36a BauGB

3. Zustimmung zu Abweichungen gemäß § 34 Absatz 3b BauGB

Die Entscheidung über die Zustimmung im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung zu beantragten Vorhaben abzuweichen, obliegt der Verwaltung.

4. Zustimmung zu Vorhaben nach 246e BauGB

- a. Vorhaben nach § 246e BauGB mit über zehn Wohneinheiten unterliegen zunächst dem Erfordernis der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Diese Vorhaben zeichnen sich vor allem darin aus, dass die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB oder eine Abweichung nach 34 Abs. 3b BauGB nicht vorliegen oder dass das Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB liegt. Dies gilt auch für Außenbereichsflächen im Innenbereich.
- b. Vorhaben nach § 246e BauGB mit vier bis zehn Wohneinheiten sind im Rahmen einer Öffentlichkeitsbeteiligung anhand der Antragsunterlagen im Ortsentwicklungsausschuss zu beraten und von der Gemeindevertretung zu beschließen. Voraussetzung für die Öffentlichkeitsbeteiligung ist die schriftliche Einverständniserklärung des Vorhabenträgers.
- c. Vorhaben unter vier Wohneinheiten werden grundsätzlich nach § 34 BauGB bewertet. Dies gilt nicht für Bauen in einer weiteren Baureihe. Vorhaben in einer weiteren Baureihe, sofern diese nicht im Rahmen des § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB genehmigungsfähig sind, sind im Rahmen einer Öffentlichkeitsbeteiligung anhand der Antragsunterlagen im Ortsentwicklungsausschuss zu beraten und von der Gemeindevertretung zu beschließen. Voraussetzung für die Öffentlichkeitsbeteiligung ist die schriftliche Einverständniserklärung des Vorhabenträgers.

Grundsatzbeschluss zum Zustimmungsverfahren nach § 36a BauGB

5. Ist die Gemeindevertretung nicht beschlussfähig oder kann die gesetzliche Frist zur Zustimmung durch die Gemeindevertretung im Bauantragsverfahren nach § 36a BauGB nicht eingehalten werden, ist das Vorhaben wegen des Nichtzustandekommens durch die Verwaltung abzulehnen.
6. Der Ortsentwicklungsausschuss ist regelmäßig über erteilte Zustimmungen und Ablehnungen der Zustimmung zu informieren.
7. Sollten sich aus der Anwendung dieses Grundsatzbeschlusses Änderungs- oder Ergänzungsbedarfe zu Grundsatzentscheidung ergeben, ist der Gemeindevertretung ein Änderungsvorschlag vorzulegen.

Fragen / Anregungen / Hinweise

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!