

## Was bringt die BauGB-Novelle 2024 für den Holzbau?

Einwertung von RA Dr. Rut Herten-Koch | Ambassadeure KOALITION für HOLZBAU

Der am 04.09.2024 im Kabinett beschlossene Entwurf einer BauGB-Novelle verfolgt ein ganzes Bündel an Zielen zu denen u.a. auch die Senkung der Baukosten und die Stärkung des Wohnungsneubaus gehören.

Auch wenn die Reaktionen auf den Entwurf bislang eher verhalten bis enttäuscht sind, enthält der Entwurf doch in den §§ 31 und 34 BauGB sowie § 20 BauNVO einige Neuerungen, die Wohnungsneubau sowie serielles und modulares Bauen und Sanieren in Zukunft punktuell erleichtern können. Eher kritisch ist aus meiner Sicht der neue § 246e BauGB zu sehen. Tendenziell nur von politisch-symbolischer Bedeutung ist die Nennung des seriellen und modularen Bauens im Rahmen der Abwägungsbelange.

### 1. Vereinheitlichung des Vollgeschossbegriffes in § 20 BauNVO

Eher unscheinbar und versteckt findet sich im neuen § 20 BauNVO eine praktisch durchaus relevante Neuerung. Hier wird nämlich erstmals seit 1962 eine bundeseinheitliche Definition des Vollgeschossbegriffes eingeführt und nicht mehr – wie bisher – auf 16 verschiedene landesrechtliche Regelungen verwiesen. Was auf den ersten Blick wie reine Rechtstechnik wirkt, führt in der Praxis dazu, dass Hemmnisse für alle bundesweit tätigen Baubeteiligten abgebaut werden. Die bisherige Rechtslage verkomplizierte gerade serielle und modulare Bauweisen, weil für jedes Land das zulässige Maß der baulichen Nutzung nach unterschiedlichen Vorgaben berechnet und bestimmt werden musste.

### 2. Erleichterte Befreiungen gem. § 31 Abs. 3 BauGB

Die bereits mit dem Baulandmobilisierungsgesetz vom 14. Juni 2021 geschaffene erweiterte Befreiungsmöglichkeit nach § 31 Absatz 3 BauGB zugunsten des Wohnungsbaus soll künftig in zweifacher Hinsicht weitere Erleichterungen erfahren. Zunächst soll die Regelung künftig generell und nicht nur in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt Anwendung finden. Außerdem soll mit dem vorgeschlagenen neuen § 31 Absatz 3 Satz 2 BauGB die Möglichkeit geschaffen werden, in bestimmten Fällen vom Einzelfallerfordernis abzuweichen. Ein Absehen vom Einzelfallerfordernis im Sinne des § 31 Absatzes 3 Satz 2 BauGB ist unter der Voraussetzung möglich, dass entsprechende Befreiungen voraussichtlich auch in vergleichbaren Fällen erteilt werden sollen. Über dieses Instrument kann daher die Aufstockung oder die Erweiterung zugunsten von neuen Wohnungen für ganze Straßenzüge zugelassen werden – eine Erleichterung, die etwa im Bereich des seriellen Sanierens durchaus interessant sein kann.

### 3. Erweiterte Baumöglichkeiten im Innenbereich im Rahmen des § 34 Abs. 3a BauGB

Für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gestattet § 34 Absatz 3a BauGB bereits jetzt Abweichungen vom Erfordernis des Einfügens für Vorhaben im Bestand. An dieser Stelle sollen zwei weitere Erleichterungen eingeführt werden:

Es soll eine Regelungslücke bei Erweiterungen von Nicht-Wohnungsgebäuden, etwa bei der Aufstockung von Supermärkten geschlossen werden, Zudem soll eine weitere Ergänzung des § 34 Absatz 3a BauGB ermöglichen, dass nunmehr auch bei Errichtung einer baulichen Anlage zu

Wohnzwecken vom Erfordernis des Einfügens abgesehen werden kann, wenn sich das Vorhaben nach seiner Art in die nähere Umgebung einfügt. Da sich somit das Maß der baulichen Nutzung nicht mehr einfügen muss, wird u.a. die Möglichkeit erweitert, hinterliegende Grundstücke oder Grundstücksteile „in zweiter Reihe“ oder Freiflächen („Höfe“) innerhalb von Wohnblöcken zu bebauen.

#### 4. Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt gem. § 246e BauGB

Wohl auf Wunsch einiger Verbände wieder in den Entwurf aufgenommen wurde die befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt gem. § 246e BauGB. Danach soll es in einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt möglich sein, bis zum Ablauf des 31. Dezember 2027 mit Zustimmung der Gemeinde von den Vorschriften des BauGB oder der BauNVO im erforderlichem Umfang abzuweichen, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der im Gesetz genannten Wohnbauvorhaben dient. Für Außenbereichsvorhaben gilt dies aber nur in eingeschränktem Umfang.

Dass die Bundesregierung selbst bei dieser Regelung eher „Bauchschmerzen“ zu haben scheint, kann man nicht nur an der vergleichsweise kurzen Befristung sehen. Nach aktuellem Zeitplan wird die BauGB-Novelle wohl frühestens im ersten Quartal 2025 in Kraft treten können. Würde das gelingen, hätte der neue § 246e BauGB eine Geltungsdauer von nicht einmal zwei Jahren. Das Unbehagen mit dieser recht offen gehaltenen Abweichungsmöglichkeit kommt auch in der Gesetzesbegründung zum Ausdruck, in der sowohl auf mögliche Konflikte mit der kommunalen Planungshoheit als auch mit Nachbarrechten hingewiesen wird. Zudem wird empfohlen, bei Anwendung dieser Norm im Genehmigungsverfahren Möglichkeiten der informellen Öffentlichkeitsbeteiligung zu nutzen. Den betroffenen Kommunen ist im Übrigen anzuraten, für Standorte, an denen Anlagen nach § 246e genehmigt werden, durch eine entsprechende Bauleitplanung nachzusteuern.

Insgesamt wirkt der neue § 246e BauGB, wenn er denn unverändert das Gesetzgebungsverfahren durchlaufen sollte, eher konfliktträchtig als heilsbringend für den Wohnungsmarkt.

#### 5. Kostensparendes, insbesondere serielles und modulares Bauen, als Abwägungsbelang

Eher von politisch-symbolischer als von großer rechtlicher Bedeutung dürfte es sein, dass im neuen § 1c Abs. 5 BauGB im Zusammenhang mit der Berücksichtigung kostensparenden Bauens im Rahmen der Abwägung des Bebauungsplans ein Zusatz eingeführt werden soll, wonach zum kostensparenden Bauen insbesondere das serielle und modulare Bauen gehört. Da es sich hierbei aber nur um einen von mehreren Abwägungsbelangen bei der Entscheidung über einen Bebauungsplan handelt und die Frage der Bauausführung auf Planungsebene selbst regelmäßig nicht im Vordergrund steht, dürfte sich diese Ergänzung nur in seltenen Fällen praktisch auswirken.