Aktuelles Baurecht in der kommunalen Praxis

27.11.2026

SOZELIO Rechtsanwälte GmbH & Co. KG
Business Tower Nürnberg
Ostendstr. 100
90482 Nürnberg

Clarissa Dahms

Rechtsanwältin

Dr. Tanja Potschies

Rechtsanwältin
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

SOZELIO

SOZELIO
RECHTSANWÄLTE




Öffentliches Recht / Erneuerbare Energien

- Öffentliches Bau- und Planungsrecht
- Projektbegleitung und Städtebauliche Verträge
- (Bürger-)Windparks und Photovoltaik-Projekte
- Umwelt- und Naturschutzrecht
- Kommunalrechtliche Beratung und Prozessvertretung




Bau- und Architektenrecht

- Vergabe von Planungs- und Bauleistungen
- Bauvertragsrecht
- Architektenhonorar- und haftungsrecht
- Schlichtung von Baustreitigkeiten





Immobilienrecht

- Grundstücksstrukturierungen
- An- und Verkauf von Immobilien
- Projektentwicklung
- Miet- und Pachtrecht




Gesellschafts- / Wirtschaftsrecht

- Gründung und Umstrukturierung von kommunalen und privaten Unternehmen
- Vertragsgestaltung und Prozessführung
- Wettbewerbsrecht und Kollektives Arbeitsrecht

Programm

Update Bauturbo – Praxistipps und Empfehlungen
Dr. Tanja Potschies

BauGB- und BayBO- Novelle („Bayerischer Bauturbo“)
Dr. Tanja Potschies

Kommunale Planung und Steuerung von Windenergie
Clarissa Dahms

SOZELIO

BauGB- und BayBO-Novelle („Bayerischer Bauturbo“)

Dr. Tanja Potschies
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

SOZELIO

BauGB- und BayBO-Novelle („Bayerischer Bauturbo“)

Themenüberblick

A. BauGB-Novelle
   I. Stand der Umsetzung
   II. Einzelne Neuregelungen
      1. Bauleitplanung
      2. BauNVO
      3. Vorkaufsrechte
      4. Fazit
B. BayBO-Novelle („Bayerischer Bauturbo“)
   I. Stand der Umsetzung
   II. Einzelne Inhalte

SOZELIO

BauGB-Novelle

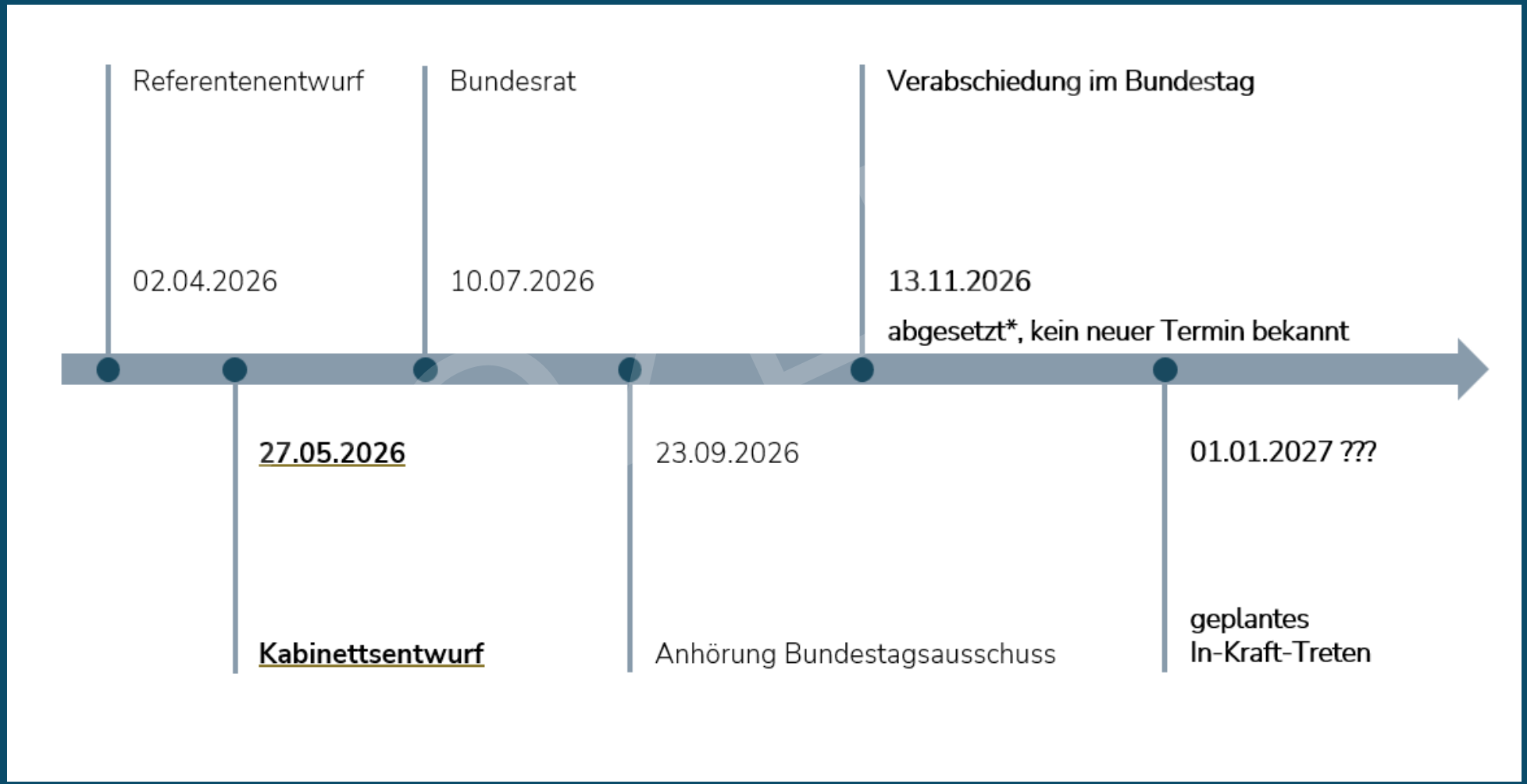
SOZELIO

BauGB-Novelle

I. Stand der Umsetzung

SOZELIO

BauGB-Novelle – Stand der Umsetzung



*https://www.bundestag.de/dokumente/textarchiv/2026/kw46-de-staedtebau-1231496

II. Einzelne Neuregelungen

SOZELIO

BauGB-Novelle - Ziele

- Beschleunigung der Bauleitplanung
- Verschlankung der Prozesse
- Digitalisierung
- Rechtssicherheit bei der Durchführung von Bauleitplanung
- Erhöhung der Effizienz der Planungsprozesse

SOZELIO

BauGB-Novelle

1. Bauleitplanung

SOZELIO

BauGB-Novelle - Bauleitplanung

Vorrang: „Überragendes öffentliches Interesse am Wohnungsbau“, § 1 Abs. 7a BauGB - E

- Vss.:
  - Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt (§ 201a BauGB)
  - Festsetzung eines Baugebietes, das „auch“ dem wohnen dient (WR, WA, MI, MU,...) geplant

→ Wohnbebauung im „überragenden“ Interesse → vorrangiger Belang in der Abwägung

- Problem: Planverfahren und Abwägung werden tendenziell geschwächt – Stichwort Lärmschutz
- Durchsetzbarkeit konkurrierender Nutzungen (Gewerbe, Industrie) kann verschlechtert werden

→ Erneut Schwerpunkt wohnen

SOZELIO

BauGB-Novelle - Bauleitplanung

Digitalisierung

- Erstellung der Planunterlagen: → Standard XPlanung vorgegeben
- Bekanntmachungen → Internet
- Planunterlagen → Internet
  - ➢ Nur auf Anfrage und bei Vorbringen besonderer Gründe: Planansicht im Rathaus

- Einreichung der Stellungnahmen: → zwingend digital

⚠
- ➢ Vorsicht: wenn ein Brief mit Stellungnahme eingeht
- ➢ Alles, was Gemeinde kennt oder kennen muss, muss sie berücksichtigen!!

- Hinweis: Vor Bekanntmachung BPlan muss dieser ausgefertigt sein
  - → ausdrucken, unterschreiben, einscannen?
  - → Anpassung Landesgesetze
  - → Aktuell fehlt Fehlerfolgenvorschrift

SOZELIO

BauGB-Novelle - Bauleitplanung

Bauleitplanung – KI Nutzung

- Zur Vorbereitung der Erstellung des Bauleitplan-Entwurfs
- Bei der Durchführung der Beteiligung nach §§ 3 bis 4a BauGB

➢ Insb. Auswertung der Stellungnahmen
➢ Reaktion auf KI-generierte Einwendungsschreiben

⚠ → Vorsicht: Bewertung und Entscheidung muss wie bisher bei der Gemeinde bleiben
→ System erforderlich, welches das sicherstellt – Kontrolle!

SOZELIO

BauGB-Novelle - Bauleitplanung

Frühzeitige Beteiligung

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung optional
  - → Entscheidung der Gemeinde
  - → zweistufiges Verfahren nicht mehr zwingend

- Frühzeitige Beteiligung Träger öffentlicher Belange und Behörden bleibt zwingend !
  - → Überlegen, Öff.Bet. mitzumachen
  - → Informationsgewinn!

SOZELIO

BauGB-Novelle - Bauleitplanung

Beteiligung/ Stellungnahmefristen

Stellungnahmefristen

- 30 Tage (nicht mehr „mindestens“, Monatsfrist fällt weg)
- Verlängerung aus „wichtigem Grund“ möglich – bis zu 45 Tage
- Für Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- „wichtiger Grund“
  - Gesetzesbegründung schweigt
  - Ermessen der Gemeinde

Erneute Beteiligung gestrafft

- Bei Planänderungen
- „offensichtlich": erstmalige oder stärkere Betroffenheit muss offensichtlich sein
- Öffentlichkeit und Behörden
- „Grundzüge der Planung“ kein Maßstab mehr

→ Ziel: mehr Rechtssicherheit

SOZELO

BauGB-Novelle – Bauleitplanung

Präklusion (§ 4a BauGB-E)

Beteiligungsverfahren

- Hinweispflichten Gemeinde
  - elektronisch und
  - fristgerecht einzureichen
- Verspätete Stellungnahmen
  - können präkludiert sein (wie bisher)
  - müssen dem Plan beigefügt werden
  - + Stellungnahme der Gemeinde dazu

→ Beschleunigung?

Gerichtsverfahren

- Hinweispflichten Gemeinde
  - elektronisch und
  - fristgerecht einzureichen
- Verspätete Stellungnahmen
  - sind präkludiert
  - Hier: harte Präklusion

- **Ausnahmen:**
  - UVP-pflichtige Vorhaben
  - FFH-pflichtige Vorhaben

SOZELIO

BauGB-Novelle - Bauleitplanung

Bauleitplanung – Verfahrensdauer – Beschleunigung - § 4b BauGB-E

„Absolute“ Frist für Verfahren

- Abschluss des Verfahrens:
  - 2 Jahre ab Aufstellungsbeschluss *und*
  - 1 Jahr nach Ende der Veröffentlichungsfrist (30/45 Tage)
- Soll-Vorschrift
- Kein Anspruch auf Einhaltung der Frist

Dokumentationspflichten im Internet

- „mindestens“ zu veröffentlichen:
- Datum ortsübliche Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss
- Datum Einleitung + Abschluss Beteiligungen
- Bei Überschreitung der „absoluten“ Fristen (2 Jahre/30 Tage): Angabe der für die Überschreitung maßgeblichen Gründe

⚠ → Dokumentationsaufwand

→ Keine Sanktionen!

→ Kein Verfahrensfehler!

SOZELO

BauGB-Novelle – weitere Änderungen

<u>Weitere Änderungen</u>

- Erweiterung „beschleunigtes Verfahren“ (unter 30.000 qm statt 20.000 qm)
- Straffung der Umweltprüfungen
  - Vorgeschaltetes Scoping – Eingrenzung Untersuchungsrahmen
  - Gutachten i.d.R. 5 Jahre gültig
  - Vorhandene Daten können verwendet werden

SOZELIO

BauGB-Novelle

2. BauNVO

SOZELIO

BauGB-Novelle - BauNVO

Wohnnutzung in Kerngebieten

§ 7 Abs. 1 BauNVO-E:

„Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Sie dienen auch dem Wohnen, soweit der Bebauungsplan dies festsetzt."

- Kerngebiete können künftig ausdrücklich auch dem Wohnen dienen (§ 7 Absatz 1 BauNVO-E)
- Vorteil: Erleichterung Umwandlung nicht mehr benötigter Büro- und Gewerbeflächen in Wohnraum
- Achtung: Immissionsschutz – evtl. leichter wegwägbar (s.o., überragendes öff. Interesse)

SOZELIO

BauGB-Novelle - BauNVO

Sondergebiete

Erweiterung Sondergebiete § 11 Abs. 2 BauNVO-E (Auszug)

- Nr. 2: Musikclubs
- Nr. 6: Hochschulgebiete, *auch mit Wohnraum für Auszubildende und Studierende*
- Nr. 7: Klinikgebiete, *auch mit Wohnraum für Mitarbeitende*

Experimentelle Sondergebiete

- „Sondergebiete, die von den Baugebieten nach §§ 3 bis 9 (BauNVO) abweichen“
- Spielraum für die Kombination bisher nicht möglicher Nutzungsmischungen

⚠ → Vorsicht: Lärmbelange etc. müssen berücksichtigt werden

→ Wenn „wohnen“ dabei - Vorrang

SOZELIO

BauGB-Novelle - BauNVO

Weitere geplante Änderungen

- Streichung Kleinsiedlungsgebiete
- Musikklubs in vielen Gebieten zulässig
- Einzelhandelssteuerung
  - Wird noch geändert
  - Evtl. Verkaufsflächengrenze 1.200 qm ins Gesetz
  - Evtl. Privilegierung Lebensmitteleinzelhandel
- Vollgeschossbegriff wird (endlich) definiert
- Verkaufsflächenzahl kann festgesetzt werden

SOZELIO

BauGB-Novelle

3. Vorkaufsrechte

SOZELIO

BauGB-Novelle - Vorkaufsrechte

„Erwerbsrecht“, §28a BauGB

- Voraussetzungen:
  - Gemeindliche Satzung erforderlich
  - Einbringung Grundstück in Gesellschaft
  - Vorkaufsrecht aus §§24, 25 BauGB besteht
- Nicht für betriebsnotwendige Gebäude

Weitere Vorkaufsrechte

- „Schrottimmobilien“
- In Millieuschutzgebieten

SOZELIO

BauGB-Novelle

4. Fazit

SOZELIO

BauGB-Novelle - Fazit

- Wohnen bleibt im Fokus
- Umstellung auf Digitalisierung ist Fluch und Segen zugleich
  - → Fehleranfälligkeit?
  - → Fehlerfolgen?
- Flexibilisierung BauNVO schafft Spielräume
  - → Saubere Abwägung ist entscheidend
- KI-Nutzung
  - → Damit „muss“ sich befasst werden

SOZELIO

BayBO-Novelle („Bayerischer Bauturbo“)

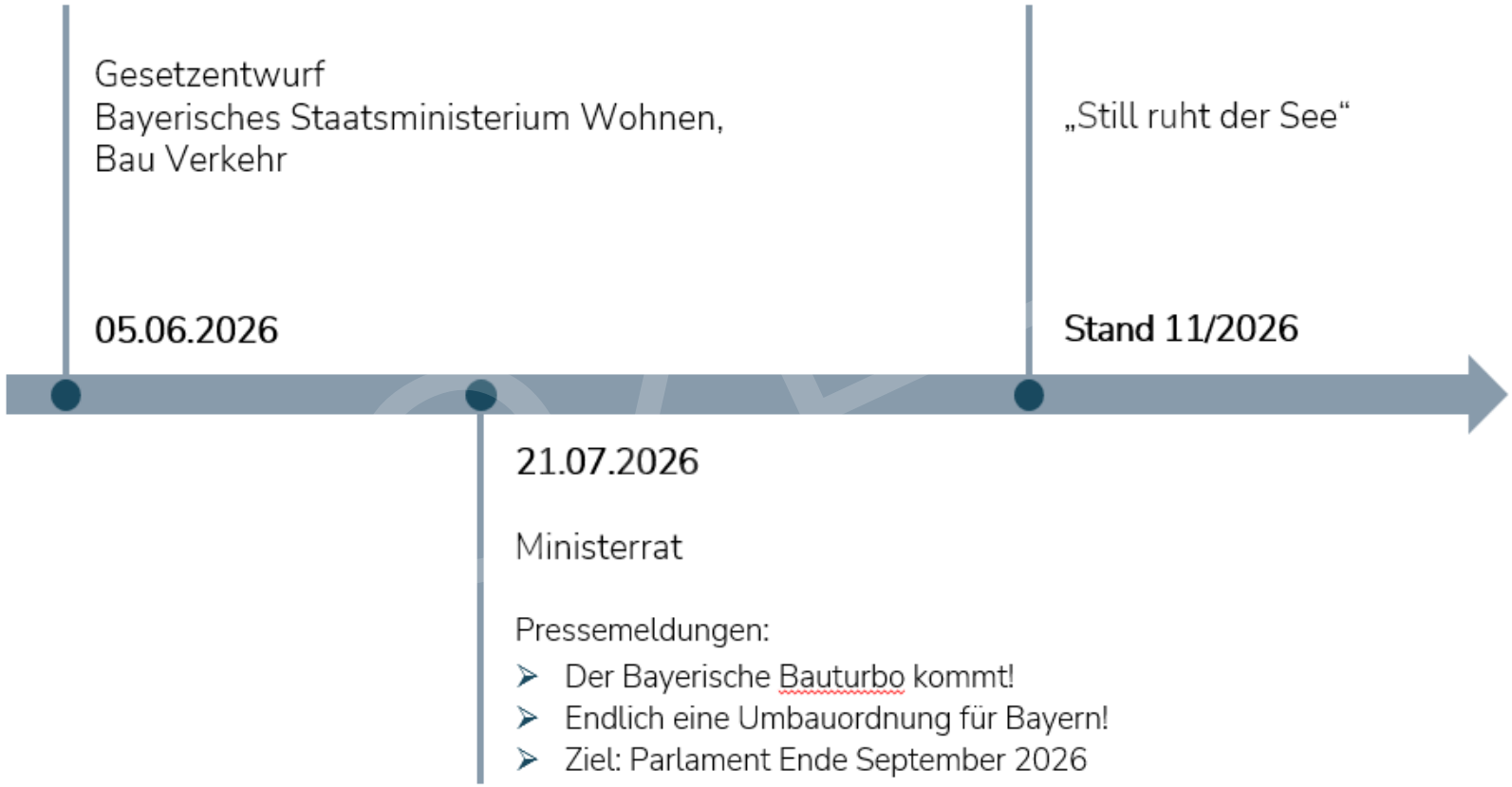
SOZELIO

BayBO-Novelle

I. Stand der Umsetzung

SOZELIO

BayBO-Novelle



BayBO-Novelle

II. Einzelne Inhalte

SOZELIO

BayBO-Novelle

Umbau

- Bei „Umbau“ zu Wohnnutzung, Art. 48b BayBO-E:
  - Keine Anwendung von:
    - Abstandsflächen
    - gewissen Brandschutzregeln
    - Wärme- und Schallschutz

    → Anforderungen der bish. Gebäudeklassen bleiben

    → Auch bei Aufstockungen

Mischnutzungen?

- „Umbau“- Art. 48a BayBO-E
  - Bestehende tragende Bauteile:
    - Keine neuen Nachweise Feuerwiderstandsfähigkeit
    - Alle Nutzungsarten

SOZELIO

BayBO-Novelle

Weitere geplante inhaltliche Regelungen

- Stellplatzpflicht entfällt bei Wohnraumschaffung
- Brandschutz: weitere Erleichterungen
    - z.B. schwer entflammbare Dämmstoffe im Sockelbereich zulässig
- Erweiterung Genehmigungsfiktion
    - Alle Nicht-Sonderbauten
- Eigener Erschließungsbegriff fällt weg

SOZELIO

BayBO-Novelle

Hinweis: Gesetz zur Digitalisierung bauaufsichtlicher Verfahren

- Entwurf 20.10.2026
- „Digital only" als Regelfall
  - Bauantrag/Anzeigen/Abweichungen/...
  - Baugenehmigung

SOZELIO



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Kommen Sie bei Nachfragen gerne auf uns zu oder schreiben Sie uns eine E-Mail

Clarissa Dahms
cd@sozelio.de

Dr. Tanja Potschies
tp@sozelio.de

SOZELIO Rechtsanwälte GmbH & Co. KG
www.sozelio.de
0911 - 43336860