

# Neuerungen im Baurecht für Kommunen (BauGB und BayBO)

RA Johannes Bohl

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Würzburg

2. Würzburger Kommunaltag – 08.10.2020





# Gliederung

- Entwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz)
  - Änderungen des BauGB
  - Änderungen der BauNVO
- Gesetzentwurf zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus
  - Änderungen der BayBO

# Baulandmobilisierungsgesetz

## **Ziele des Gesetzentwurfs**

- Aktivierung von Bauland zur Sicherung bezahlbaren Wohnens
- Fortentwicklung des Bauplanungsrechts
- Ersatzgeld für Natureingriffe
- Verbesserung der Handlungsmöglichkeiten der Kommunen

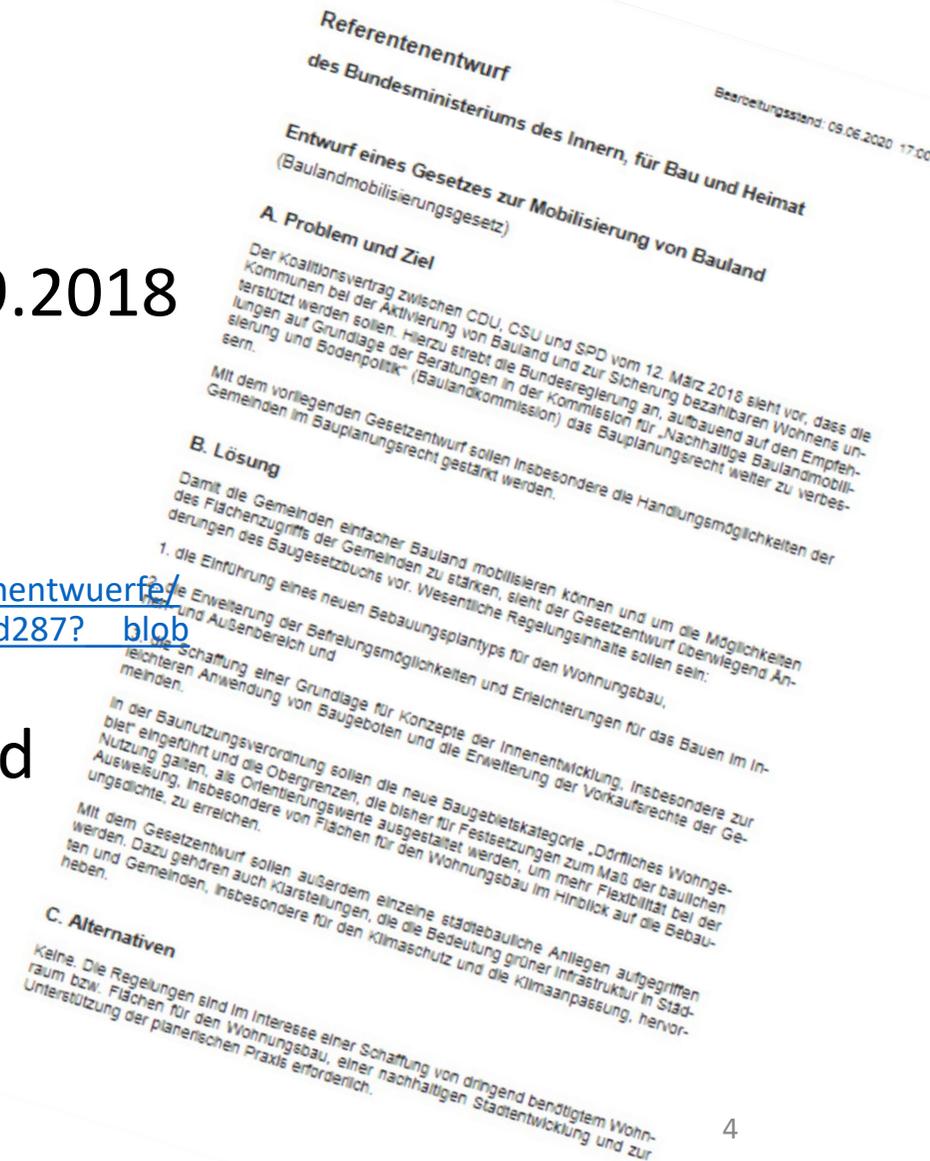
# Baulandmobilisierungsgesetz

## Verfahrensstand

- Einrichtung der Baulandkommission am 04.09.2018
- Vorlage von Empfehlungen am 02.07.2019
- Referentenentwurf des BMI vom 09.06.2020

[https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/gesetzgebungsverfahren/DE/Downloads/referentenentwurf/baulandmobilisierungsgesetz.pdf;jsessionid=53ACCE777C6BAFC13662022F10B0DCD8.1\\_cid287?\\_\\_blob=publicationFile&v=1](https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/gesetzgebungsverfahren/DE/Downloads/referentenentwurf/baulandmobilisierungsgesetz.pdf;jsessionid=53ACCE777C6BAFC13662022F10B0DCD8.1_cid287?__blob=publicationFile&v=1)

- Umfangreiche Stellungnahmen der Länder und zahlreicher Verbände
- Überarbeiteter Referentenentwurf des BMI 28.09.2020



# Baulandmobilisierungsgesetz

## Weiteres Verfahren

- BT-Anhörung im Dezember 2020
- Inkrafttreten wohl erst Mitte 2021

Bearbeitungsstand: 09.05.2020 17:00

### Referentenentwurf des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat

#### Entwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz)

#### A. Problem und Ziel

Der Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD vom 12. März 2018 sieht vor, dass die Kommunen bei der Aktivierung von Bauland und zur Sicherung bezahlbaren Wohnens unterstützt werden sollen. Hierzu strebt die Bundesregierung an, aufbauend auf den Empfehlungen auf Grundlage der Beratungen in der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) das Bauplanungsrecht weiter zu verbessern.

Mit dem vorliegenden Gesetzentwurf sollen insbesondere die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden im Bauplanungsrecht gestärkt werden.

#### B. Lösung

Damit die Gemeinden einfacher Bauland mobilisieren können und um die Möglichkeiten des Flächenzugriffs der Gemeinden zu stärken, sieht der Gesetzentwurf überwiegend Änderungen des Baugesetzbuchs vor. Wesentliche Regelungsinhalte sollen sein:

1. die Einführung eines neuen Bebauungsplattyps für den Wohnungsbau,
2. die Erweiterung der Befreiungsmöglichkeiten und Erleichterungen für das Bauen im Innen- und Außenbereich und
3. die Schaffung einer Grundlage für Konzepte der Innenentwicklung, insbesondere zur In der Baunutzungsverordnung sollen die neue Baugebietskategorie „Dorfliches Wohngebiet“ eingeführt und die Obergrenzen, die bisher für Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gelten, als Orientierungswerte ausgestaltet werden, um mehr Flexibilität bei der Ausweisung, insbesondere von Flächen für den Wohnungsbau im Hinblick auf die Bebauungsdichte, zu erreichen.

Mit dem Gesetzentwurf sollen außerdem einzelne städtebauliche Anliegen aufgegriffen werden. Dazu gehören auch Klarstellungen, die die Bedeutung grüner Infrastruktur in Städten und Gemeinden, insbesondere für den Klimaschutz und die Klimaanpassung, hervorheben.

#### C. Alternativen

Keine. Die Regelungen sind im Interesse einer Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum bzw. Flächen für den Wohnungsbau, einer nachhaltigen Stadtentwicklung und zur Unterstützung der planerischen Praxis erforderlich.

# Baugesetzbuch

## Ausgleich in Geld (Ersatzgeld) für Natureingriffe

- § 1a Abs. 3 Satz 3 (Einschub) und § 135d BauGB (neu)
- Höhe: durchschnittliche Kosten der ersparten Maßnahme
- Öffentliche Last auf dem Grundstück
- Entsteht mit rechtlicher Bebaubarkeit des Grundstücks
- Regelung durch Satzung der Gemeinde
- Festsetzung durch Bescheid
- Zweckgebundene Einnahme für Naturschutzmaßnahmen (diese dürfen nicht bereits anderweitig rechtlich verpflichtend sein!)
- Bestandteil des Monitorings nach § 4c BauGB



# Baugesetzbuch

## Erweiterung der Festsetzungsmöglichkeiten in § 9 BauGB

- Flächen für sozialen Wohnungsbau und Mietpreisbindung
- Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge
- Naturerfahrungsräume
- Flächen, für die Pflicht zur Ersatzgeldzahlung für Natureingriff besteht



# Baugesetzbuch

## **Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung**

- Neuregelung in § 9 Abs. 2d BauGB
- Voraussetzung: unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB
- Inhalt:
  - Flächen für Wohngebäude
  - Flächen für sozialen Wohnungsbau
  - „Vertragsflächen“ für sozialen Wohnungsbau oder Mietpreisbindung
  - Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung
- Aufstellungsbeschluss möglich bis 31.12.2024
- Satzungsbeschluss möglich bis 31.12.2026

# Baugesetzbuch

## Wiedereinführung des § 13b BauGB

- Aufstellungsbeschluss möglich bis 31.12.2022
- Satzungsbeschluss möglich bis 31.12.2024

### *Probleme:*

- *Konformität mit SUP-Richtlinie umstritten*
- *Beschwerde bei EU-Kommission anhängig*
- *Kommission wartet offenkundig „Wiedereinführung“ ab*



# Baugesetzbuch

## Erweiterung der gesetzlichen Vorkaufsrechte

- § 24 Abs. 1 Satz 1 Ziff. 6 BauGB (n.F.)
- Vorkaufsrecht in „Wohnbaugebieten“ für unbebaute und geringfügig bebaute Grundstücke



# Baugesetzbuch

## Erweiterung der gesetzlichen Vorkaufsrechte

- § 24 Abs. 1 Satz 1 Ziff. 8 BauGB (neu)
- Gesetzliches Vorkaufsrecht für Grundstücke mit „städtebaulichem oder anlagenbezogenem Missstand“ (sog. Schrottimmobilien)
- Erfordert erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Umfeld



# Baugesetzbuch

## Erweiterung der Satzungs-Vorkaufsrechte

- § 25 Abs. 1 Satz 1 Ziff. 3 BauGB (neu)
- Anwendungsfälle:
  - B-Plan → brachliegende Grundstücke
  - § 34 BauGB → unbebaute oder brachliegende Grundstücke
- Erfordert:
  - Bebaubarkeit vorwiegend mit Wohnungen und
  - Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt  
(Definition in § 201a BauGB neu)

# Baugesetzbuch

## Erleichterung der Ausübung der Vorkaufsrechte

- Klarstellung / Erweiterung der „rechtfertigenden Gründe des Wohls der Allgemeinheit“ in § 24 Abs. 3 BauGB
- Deckung des Wohnbedarfs in der Gemeinde
- Förderung der Innenentwicklung  
(erfordert städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 176a BauGB neu oder Baulandkataster)
- Verlängerung der Ausübungsfrist auf 3 Monate  
(§ 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB n.F.)

# Baugesetzbuch

## **Erweiterung der Befreiungsmöglichkeiten nach § 31 Abs. 2 BauGB**

- „Gründe des Wohls der Allgemeinheit“ sind künftig auch die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung
- Aber → auch in Zukunft keine Befreiung von den Grundzügen des Bebauungsplans möglich!

# Baugesetzbuch

## **Neue Befreiungsmöglichkeit nach § 31 Abs. 3 BauGB**

- Befreiung im Einzelfall zu Gunsten des Wohnungsbaus
- Voraussetzung: Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt (Definition in § 201a BauGB neu)
- Befristet bis 31.12.2024 (für Nutzung der Befreiung im Verfahren)
- Auch bei Verstoß gegen die Grundzüge des Bebauungsplans möglich!

# Baugesetzbuch

## **Erweiterung der Ausnahmemöglichkeiten nach § 34 Abs. 3a BauGB**

- Ausnahme vom Einfügen für den Wohnungsbau nicht nur im Einzelfall, sondern auch wiederholt!

# Baugesetzbuch

## Erweiterung der Teilprivilegierung nach § 35 Abs. 4 Satz 1 BauGB

- Umwandlung von erhaltenswerten Gebäuden in Hofstellen im Außenbereich zu Wohnungen (bisher 2, künftig 5 Wohneinheiten)



# Baugesetzbuch

## Erweiterung der städtebaulichen Gebote nach §§ 175 ff. BauGB

- § 175 Abs. 2 BauGB n.F. → Baugebot auch möglich in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt (Definition § 201a BauGB neu)
  - § 176 Abs. 1 Ziff. 3 BauGB neu → Baugebot auch konkretisierbar auf Wohnungsbau in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt (wird definiert)
- Aber:
- *muss wirtschaftlich zumutbar sein*
  - *Ausnahme für „Familiengrundstücke“ (soll evaluiert werden)*
  - *Übernahmeverlangen auch an kommunales Wohnbauunternehmen möglich*

**derzeit wieder entfallen!**

# Baugesetzbuch

## **Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung**

- § 176a BauGB neu
- Begründung des BMI:
  - soll die Begründung der Anordnung von Baugeboten erleichtern
  - soll Festlegung einer Gebietskulisse für den Einsatz von Städtebaufördermitteln erleichtern

# Baugesetzbuch

## *Erschwerung der Umwandlung in Wohnungseigentum*

- *§ 250 BauGB neu*
- *Festlegung der Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt durch (befristete) Rechtsverordnung der Landesregierung*
- *Genehmigungspflicht für die Begründung von Wohnungseigentum bei bestehenden Wohngebäuden*
- *Genehmigungsbehörde wird von Landesregierung bestimmt (Gemeinden?)*
- *Detailreiche Regelung zu Genehmigungsvoraussetzungen*

**derzeit wieder entfallen!**

# Baugesetzbuch

## **Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende**

- Befristete Sonderregelungen in § 246 Abs. 12 ... BauGB können um drei Jahre bis längstens 31.12.2027 verlängert werden.

# Baunutzungsverordnung

## **Neue Gebietskategorie: Dörfliche Wohngebiete (MDW)**

- § 5a BauNVO neu
- Kein Vorrang der Landwirtschaft
- Keine gleichgewichtige „Mischung“
- Grds. Landwirtschaft nur als Nebenerwerbsbetrieb
- GRZ und GFZ wie MI / MD
- Gilt nicht bei § 34 Abs. 2 BauGB (vgl. § 245d BauGB neu)

Folge: → Wohnen auf dem Land bei verminderter Schutzwürdigkeit gegenüber Lärm und Gerüchen (wie MD)

# Baunutzungsverordnung

## **Abschwächung der Maßzahlen in § 17 BauNVO**

- Bisher: grds. rechtsverbindliche Obergrenze
- Künftig: nur Orientierungswerte
- Ausnahme:  
Wochenendhaus- und Ferienhausgebiet (verbindliche Obergrenze)

# Bayer. Bauordnung

## Gesetzentwurf der Staatsregierung zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus

- Drs. 18/8547 vom 23.06.2020
- Erste Lesung am 07.07.2020
- Beratung in den Ausschüssen steht noch aus
- Beschlussfassung und Inkrafttreten ???



18. Wahlperiode

23.06.2020

Bayerischer  
Landtag

Drucksache 18/8547

### Gesetzentwurf der Staatsregierung

zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus

#### A) Problem

Wohnen ist ein elementares Bedürfnis aller, in Stadt und Land. Das zügige Schaffen von Wohnraum setzt voraus, dass einerseits Verfahren nur da stattfinden, wo eine präventive Kontrolle notwendig ist, andererseits Verfahren, die notwendig sind, sich auf das Wesentliche konzentrieren und so rasch wie möglich durchgeführt werden. Wohnungsbaugesellschaften und private Bauherren sind so rasch wie möglich durchzuführen. Die Anträge sind so rasch wie möglich durchzuführen, in der Verantwortung der Gemeinden stehen. Die Darstellung im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren ist ein Erfordernis gleicher Kommunikation und Verwaltung, für das die gesetzlichen Voraussetzungen geschaffen werden müssen.

#### B) Lösung

Bayern ist traditionell Vorreiter beim einfachen Baurecht. Die bisherigen Bauordnungen haben die Eigenverantwortlichkeit der Bauherren gestärkt und für eine дерегулиierung gesorgt. Die Bayerische Bauordnung (BayBO) ist Vorbild für die Musterbauordnung (MBO) und damit für die Bauordnungen der meisten Länder. Die BayBO setzt Standards für schlankes und effizientes Bauen. Mit diesem Gesetzesentwurf zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus wird sie einmal mehr an die aktuellen Begebenheiten und Herausforderungen angepasst. Das Bauen wird hierdurch einfacher und schneller, günstiger, flächensparender und nachhaltiger. Die bevorstehende Digitalisierung der bauaufsichtlichen Verfahren birgt weiteres Beschleunigungspotential. Die hierzu erforderlichen rechtlichen Voraussetzungen werden durch die Novelle bereits heute geschaffen.

#### C) Alternativen

Keine

#### D) Kosten

Die Änderungen sind für den Staat, die Kommunen, die Wirtschaft und die Bürgerinnen und Bürger kostenneutral. Der Wegfall der Genehmigungspflicht für Dachgeschossbauten führt zu einem Weniger an Verfahren. Die neue Typengenehmigung für die Erteilung von Typengenehmigungen gegenüber. Für die Bauwirtschaft ist die Einführung der Typengenehmigung kostensenkend, da sie in einer Vielzahl von Bauvorhaben genutzt werden kann. Dies gilt in gleicher Weise für die vorgesehene Maßnahme zur Schaffung von Wohnraum. Die Einführung der Genehmigungsfiktion ist kostenneutral. Durch das Gesetz werden die rechtlichen Voraussetzungen für die Digitalisierung der bauaufsichtlichen Verfahren, insbesondere die digitale Antragseinreichung getroffen. Damit sind aber weder mittel- noch unmittelbar Kosten verbunden. Das Gesetz schreibt weder die Entgegennahme digitaler Anträge noch eine digitale Bearbeitung der Anträge an den unteren Bauaufsichtsbehörden, Gemeinden und Fachstellen vor.

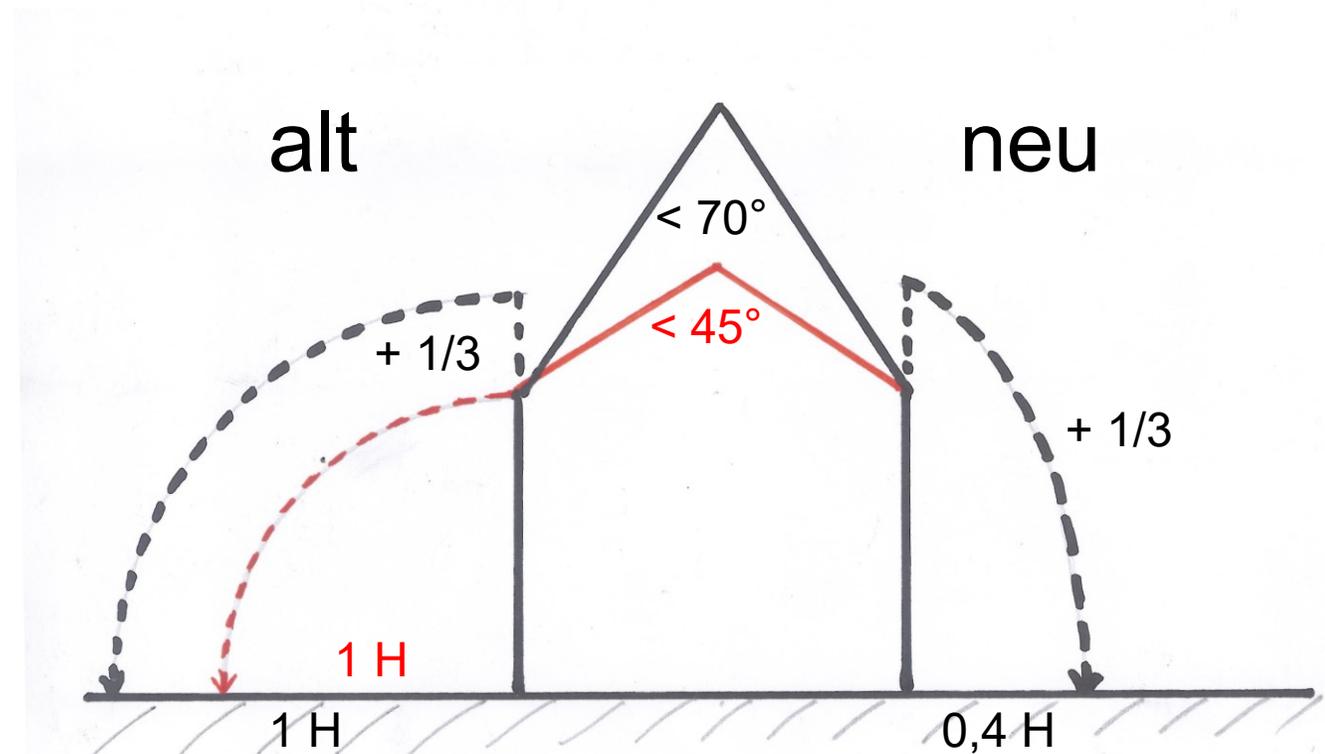
Druckzettel, Plenarprotokolle sowie die Tagesordnungen der Vollversammlungen des Bayerischen Landtags sind unter www.landtag.bayern.de abrufbar. Die aktuelle Sitzungsübersicht steht unter www.landtag.bayern.de.

# Bayer. Bauordnung

## Abstandsflächen

- Neuregelung des Art. 6 BayBO
- Grundsatz  $0,4 H$
- Mindestabstand  $3 \text{ m}$
- Wegfall des 16-Privilegs
- Fortgeltung des bisherigen Rechts  $> 250.000$  Einwohner (= München, Nürnberg, Augsburg)

**SPD: keine Ausnahme zulassen**



# Bayer. Bauordnung

## Genehmigungsfiktion → Art. 68 Abs. 2 BayBO (neu)

- Voraussetzungen:
  - vereinfachtes Genehmigungsverfahren § 59 BayBO
  - Gebäude, die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienen  
(= mehr als 50% der Hauptnutzfläche)
  - auch bei Umnutzung in Wohnraum
- Verzicht auf Genehmigungsfiktion möglich



# Bayer. Bauordnung

## Genehmigungsfiktion

- Fiktionsfrist 3 Monate (vgl. Art. 42a Abs. 2 BayVwVfG)
- Fristbeginn:
  - 3 Wochen nach Zugang Bauantrag bei Baugenehmigungsbehörde
  - 3 Wochen nach Zugang nachgeforderter Unterlagen, wenn die Nachforderung innerhalb von 3 Wochen erfolgt
- Art 42a Abs. 2 Satz 2 u. 3 BayVwVfG:
  - einmalige angemessene Verlängerung der Fiktionsfrist bei Schwierigkeiten im Einzelfall



Einvernehmen



3 Wochen  
+  
3 Monate



# Bayer. Bauordnung

## Genehmigungsfiktion

- Wirkung des Fristablaufs → Baugenehmigung ist erteilt
  - keine Begründungspflicht
  - Baufreigabe
  - Bestandskraft der Baugenehmigung
  - Bestandsschutz des errichteten Gebäudes (anders als Freistellungsverfahren)
  - Geltungsdauer der Baugenehmigung → 4 Jahre Art. 69 BayBO



# 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](mailto: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](mailto:fulda@ra-bohl.de)

Internet: [www.ra-bohl.de](http://www.ra-bohl.de)

E-Mail: [info@ra-bohl.de](mailto:info@ra-bohl.de)