

Update Baurecht – Erste Hinweise und Erfahrungen zur BauGB- und BayBO-Novelle 2021

RA Johannes Bohl

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Würzburg

3. Würzburger Kommunaltag – 07.10.2021





Gliederung

- Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz)
 - Änderungen des BauGB
 - Änderungen der BauNVO
 - → In Kraft seit 23.06.2021
- Gesetz zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus
 - Änderungen der BayBO
 - → In Kraft seit 01.02.2021



Baugesetzbuch

Erweiterung der Festsetzungsmöglichkeiten in § 9 BauGB

- Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge →
- Naturerfahrungsräume →



Baugesetzbuch

„Sektoraler Bebauungsplan“ (§ 9 Abs. 2d BauGB)

Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung

- Voraussetzung: Gebiet nach § 34 BauGB
- Festsetzungen für
 - Flächen für Wohngebäude
 - Flächen für Gebäude mit (einzelnen) sozial geförderten Wohnungen
 - Flächen für Gebäude mit vertraglich gesicherter Sozialbindungen für (einzelne) Wohnungen
- weitere Festsetzungen möglich
- Aufstellungsbeschluss bis 31.12.2024 – Satzungsbeschluss bis 31.12.2026



Baugesetzbuch

Aufhebung von Bebauungsplänen im vereinfachten Verfahren

- Aufhebung künftig nach § 13a BauGB möglich!
- §§ 39 ff. BauGB sind weiter zu beachten!!!

Baugesetzbuch

Wiedereinführung des § 13b BauGB

- Aufstellungsbeschluss möglich bis 31.12.2022
- Satzungsbeschluss möglich bis 31.12.2024

Probleme:

- *Konformität mit SUP-Richtlinie umstritten*
- *bisherige Beschwerde bei EU-Kommission wird von Amts wegen (!) weitergeführt*
- *Geltung der Verlängerung auch für ältere Aufstellungsbeschlüsse?*



Baugesetzbuch

Rechtsprechung zu § 13b BauGB

- Wohnbebauung
 - wohl nicht Kindertagesstätte: OVG Nds., Urt. v. 24.02. 2021 – 1 KN 3/19 –
 - Ausschluss von § 4 Abs. 3 BauNVO und Beherbergung notwendig: OVG Schleswig-Holstein, Beschl. v. 24.11.2020 – 1 MR 10/20 –
 - Ausschluss von § 4 Abs. 3 BauNVO notwendig: BayVGh, Urt. v. 12.10.2020 – 15 N 19.1077 –
- Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile
 - städtebaulich-räumlicher Zusammenhang: BayVGh, Beschl. v. 02.08. – 9 NE 21.1262 –

Baugesetzbuch

Rechtsprechung zu § 13b BauGB

- Abgrenzung zwischen § 13a und § 13b BauGB
 - offen, ob unterschiedliche Regelungszwecke bestehen:
VGH Baden-Württemberg, Urt. v. 10.06.2021 – 8 S 949/19 –
 - keine „Rückwirkung“ auf laufende Bauleitplanung möglich:
OVG Schleswig-Holstein, Urt. v. 27.08.2020 – 1 KN 10/17 –

Baugesetzbuch

Erweiterung der gesetzlichen Vorkaufsrechte

- § 24 Abs. 1 Satz 1 Ziff. 6 BauGB (n.F.)
 - Vorkaufsrecht in „Wohnbaugebieten“ für unbebaute (auch bei Einfriedung oder vorrübergebender Bebauung)
 - Problem: Teilausübung, wenn nur Teil des Grundstücks unbebaut ist, aber bebaubar wäre?



Baugesetzbuch

Erweiterung der gesetzlichen Vorkaufsrechte

- § 24 Abs. 1 Satz 1 Ziff. 8 BauGB (neu)
 - Gesetzliches Vorkaufsrecht für Grundstücke mit „städtebaulichem Missstand“ 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
- Voraussetzung:
 - 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
- Verlängerung der Ausübungsfrist auf 3 Monate (§ 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB n.F.)
- immer Ausübung zum Verkehrswert möglich (§ 28 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Baugesetzbuch

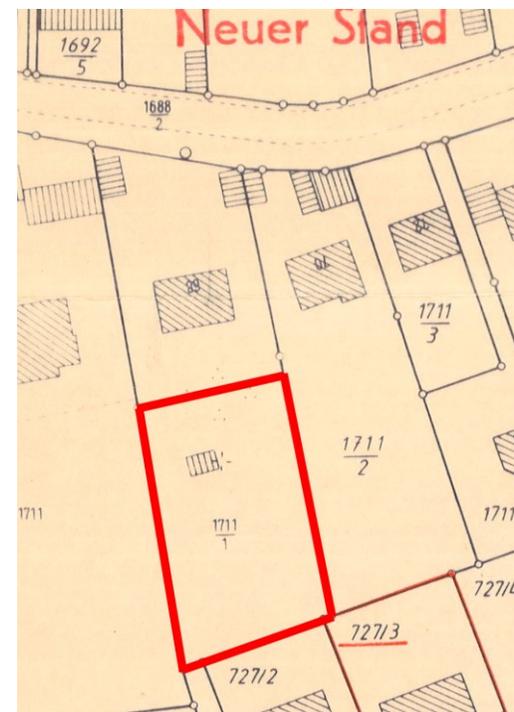
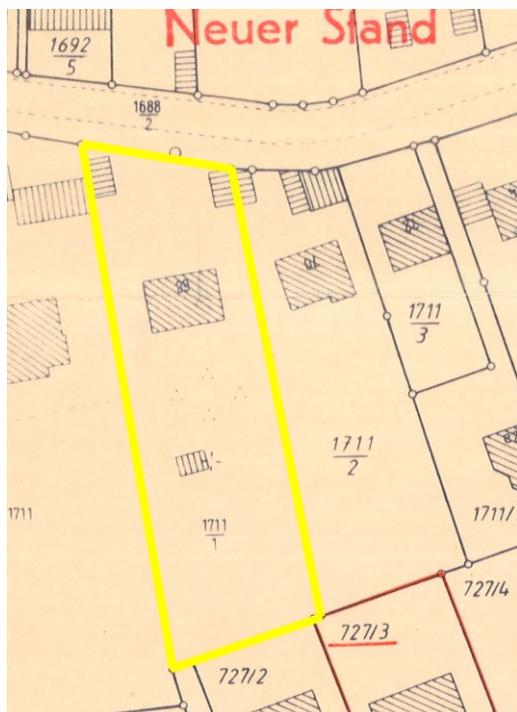
Mindestanforderungen an eine rechtssichere Vorkaufsrechtsausübung

- Benennung des angewendeten Vorkaufsfalls
- Angabe des Verwendungszwecks
- Begründung der Vorkaufsrechtsausübung am Maßstab des Vorkaufsfalls (Darlegung des Wohls der Allgemeinheit)
- Ermessensausübung unter Berücksichtigung der Interessen der Vertragsparteien
→ dazu vorhergehende Anhörung quasi zwingend (VG Würzburg, Urt. v. 22.07.2021 – W 5 K 20.844)

Baugesetzbuch

Offene Fragen der Vorkaufsrechtsausübung

- Teilausübung des Vorkaufsrechts wohl möglich!



Baugesetzbuch

Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans

§ 31 Abs. 2 BauGB

- Klarstellung, dass auch die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung „Gründe des Wohls der Allgemeinheit“ darstellen
- aber → auch in Zukunft keine Befreiung von den Grundzügen des Bebauungsplans möglich!

Baugesetzbuch

Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans

§ 31 Abs. 3 BauGB

- Befreiung im Einzelfall zu Gunsten des Wohnungsbaus
- Voraussetzung: Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt (Begriff deckungsgleich mit § 556d Abs. 2 BGB)
- erfordert Rechtsverordnung des Landes (zu befristen bis 31.12.2026)
→ Bayer. Mieterschutzverordnung (MiSchuV) genügt nicht (vgl. OVG Hamburg, Beschl. v. 16.08.2021 – 2 Bs 182/21 –)
- kann sich über Grundzüge des Bebauungsplans hinwegsetzen

Baugesetzbuch

Verordnung nach § 201a BauGB

Festlegung der Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt

- wohl eigenständige Verordnung nötig (Regelungszwecke)
- Gutachten zur Gebietskulisse nötig
- Stand: noch keine Befassung in Kabinett zum „Ob“

Folge u.a.: Genehmigungspflicht für Begründung von Wohnungseigentum (§ 250 BauGB, befristet bis 31.12.2025)

Anhang zur MiSchuV:

6.	Regierungsbezirk Unterfranken	§ 556d	§ 558	§ 577a
6.1	Kreisfreie Städte			
6.1.1	Aschaffenburg	ja	ja	ja
6.1.2	Würzburg	ja	ja	ja
6.2	Landkreis Würzburg			
6.2.1	Bergtheim	ja	ja	ja
6.2.2	Kleinrinderfeld	ja	ja	ja
6.2.3	Kürnach	ja	ja	ja
6.2.4	Uettingen	ja	ja	ja
6.2.5	Unterpleichfeld	ja	ja	ja
6.2.6	Waldbrunn	ja	ja	ja

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

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)

1	2	3	4
Baugebiet	Grund- flächenzahl (GRZ)	Geschoss- flächenzahl (GFZ)	Bau- massenzahl (BMZ)
in Kleinsiedlungsgebieten (WS)	0,2	0,4	–
in reinen Wohngebieten (WR) allgemeinen Wohngebieten (WA) Ferienhausgebieten	0,4	1,2	–
in besonderen Wohngebieten (WB)	0,6	1,6	–
in Dorfgebieten (MD) Mischgebieten (MI) dörflichen Wohngebieten (MDW)	0,6	1,2	–
in urbanen Gebieten (MU)	0,8	3,0	–
in Kerngebieten (MK)	1,0	3,0	–
in Gewerbegebieten (GE) Industriegebieten (GI) sonstigen Sondergebieten	0,8	2,4	10,0
in Wochenendhausgebieten	0,2	0,2	–

Bayer. Bauordnung

Gesetz zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus

- **Ausfertigung**
23.12.2021
- **Verkündung**
GVBl. 2020 Nr. 31 v. 30.12.2020
- **Inkrafttreten**
§ 12 → 01.02.2021

Bayerisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 31/2020

Gesetz zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus

vom 23. Dezember 2020

Der Landtag des Freistaates Bayern hat das folgende Gesetz beschlossen, das hiermit bekannt gemacht wird:

- § 1**
Änderung der Bayerischen Bauordnung
- Die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 381) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:
- Die Inhaltsübersicht wird gestrichen.
 - Art. 6 wird wie folgt geändert:
 - In Abs. 2 Satz 3 Halbsatz 1 werden die Wörter „, aber nicht in elektronischer Form,“ gestrichen.
 - Abs. 4 wird wie folgt geändert:
 - Satz 3 wird wie folgt gefasst:

„Die Höhe von Dächern mit einer Neigung von bis einschließlich 70 Grad wird zu einem Drittel der Wandhöhe, von Dächern mit einer Neigung von mehr als 70 Grad voll der Wandhöhe hinzugerechnet.“
 - Satz 4 wird aufgehoben.
 - Satz 5 wird Satz 4 und die Wörter „Sätze 1 bis 4“ werden durch die Wörter „Sätze 1 bis 3“ ersetzt.
 - Satz 6 wird Satz 5.
 - Abs. 5 wird wie folgt gefasst:

„(5) Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H, in Gewerbe- und Industriegebieten 0,2 H, jeweils aber mindestens 3 m. Durch städtebauliche Satzung oder eine Satzung nach Art. 81 kann ein abweichendes Maß der Tiefe der Ab-
- Nach Abs. 5 wird folgender Abs. 5a eingefügt:

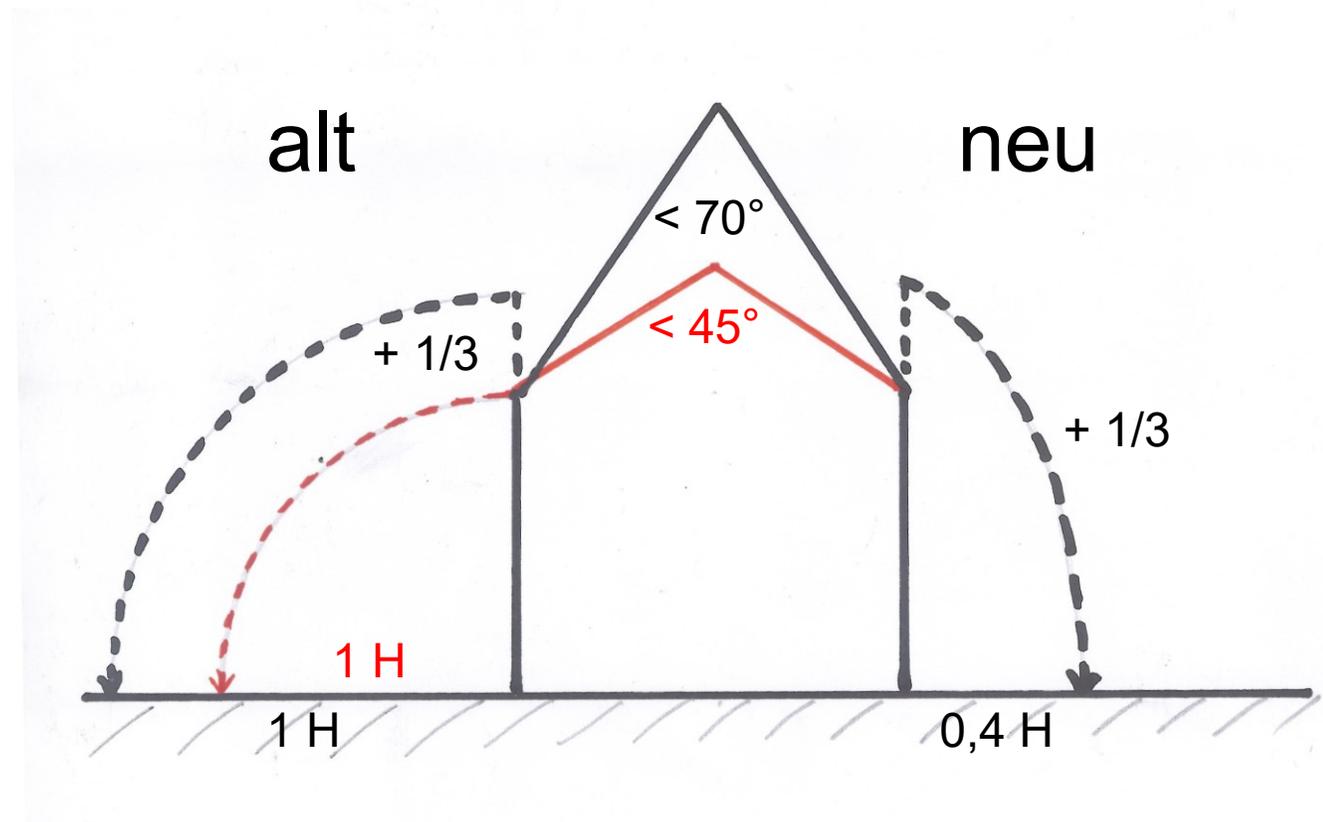
„(5a) Abweichend von Abs. 5 Satz 1 beträgt die Abstandsfläche in Gemeinden mit mehr als 250 000 Einwohnern außerhalb von Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten sowie festgesetzten urbanen Gebieten 1 H, mindestens jedoch 3 m. Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen in diesen Fällen 0,5 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden Satz 1 beachtet. Abweichend von Abs. 4 Satz 3 wird die Höhe von Dächern mit einer Neigung von mehr als 45 Grad zu einem Drittel, mit einer Neigung von mehr als 70 Grad voll der Wandhöhe hinzugerechnet. Die Höhe der Giebelflächen im Bereich des Dachs wird abweichend von Satz 3 und von Abs. 4 Satz 3 bei Dachneigung von mehr als 70 Grad voll, im Übrigen zu einem Drittel an gerechnet. Dabei bleiben auch untergeordnete Dachgauben bei der Bemessung der Abstandsfläche außer Betracht, wenn

 - sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jeweils 5 m in Anspruch nehmen und
 - ihre Ansichtsfläche jeweils nicht mehr als 4 m² beträgt und eine Höhe von nicht mehr als 2,5 m aufweist.“
- Die Abs. 6 und 7 werden aufgehoben.
- Abs. 8 wird Abs. 6 und wie folgt geändert:
 - Der Wortlaut wird Satz 1 und wie folgt geändert:
 - Nr. 3 wird

Bayer. Bauordnung

Abstandsflächen

- Neuregelung des Art. 6 BayBO
- Grundsatz $0,4 H$ ($0,2 H$ bei GI)
- Mindestabstand 3 m
- Wegfall des 16-Privilegs
- **wichtig daher:**
Abstandsflächenfestsetzung
nach § 9 Abs. 1 Ziff. 2a BauGB
- Fortgeltung des bisherigen Rechts > 250.000 Einwohner
(= München, Nürnberg, Augsburg)



Bayer. Bauordnung

Wegfall der Experimentierklausel (bisher Art. 6 Abs. 7 BayBO)

- Problem: Besteht Änderungsbedarf für B-Pläne mit Experimentierklausel?
- Anwendung war rechtlich fragwürdig
Beispiel: VG Würzburg, Beschl. v. 15.06.2020 – W 5 S 20.705 –
- „Heilung“ durch Neuregelung des Abstandsrechts?
- Jedenfalls „rückwirkende“ Einschränkung des Nachbarrechtsschutzes
vgl. VG Würzburg, Beschl. v. 27.07.2021 – W 5 S 21.877 –
hiergegen Beschwerde anhängig: BayVGH – 9 CS 21.2175 –



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

Zweigstelle Fulda

Dr.-Weinzierl-Straße 13
36043 Fulda

Telefon: +49 (661) 9336306
Telefax: +49 (661) 9336356

E-Mail: fulda@ra-bohl.de

Internet: www.ra-bohl.de

E-Mail: info@ra-bohl.de