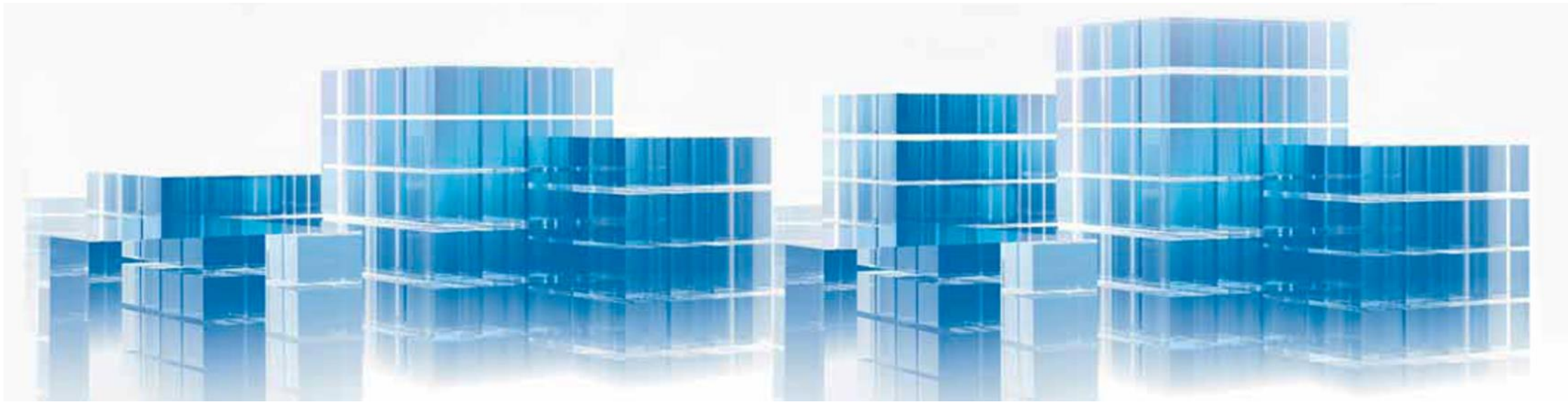




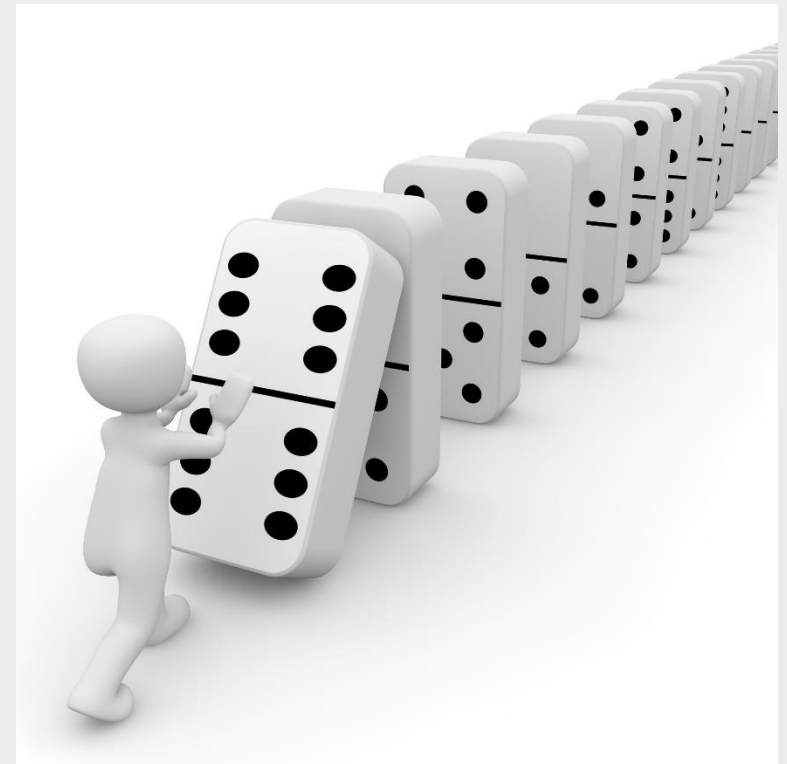
Nachverdichtung auf bebauten Grundstücken – Rechtliche Rahmenbedingungen für die Baurechtsoptimierung

Seminar Baurecht after work, 04. Mai 2023

Fabian Gerstner, LL.M.
Rechtsanwalt

Ausblick

- Grundsätzliches zur Nachverdichtung
- Bauplanungsrecht
 - Bebauungsplan
 - Innenbereich
 - Außenbereich
 - Satzungen nach dem BauGB
- Bauordnungsrecht
 - Abstandsflächen
 - Sonstiges
- Nachbarschaftliche Interessen
- Aktuell: Baulandmobilisierungsgesetz



Grundsätzliches zur Nachverdichtung (1)

- Begriffe „**Nachverdichtung**“ und „**Baurechtsoptimierung**“
- Arten der Nachverdichtung
 - Ergänzung vorhandener Bestand
 - Erweiterung vorhandener Bestand
 - Neubau
- Nachverdichtung im Rahmen des vorhandenen Baurechts
 - <> Neuschaffung von Baurecht zum Zwecke der Nachverdichtung
- Typische Spannungsfelder



Grundsätzliches zur Nachverdichtung (2)

■ Struktur des Baurechts

Bauplanungsrecht

- *Was darf wo gebaut werden?*
- geregelt im Baugesetzbuch (BauGB)

Bauordnungsrecht

- *Wie muss gebaut werden?*
- *Welches Verfahren muss eingehalten werden?*
- geregelt in der Bayerischen Bauordnung (BayBO)





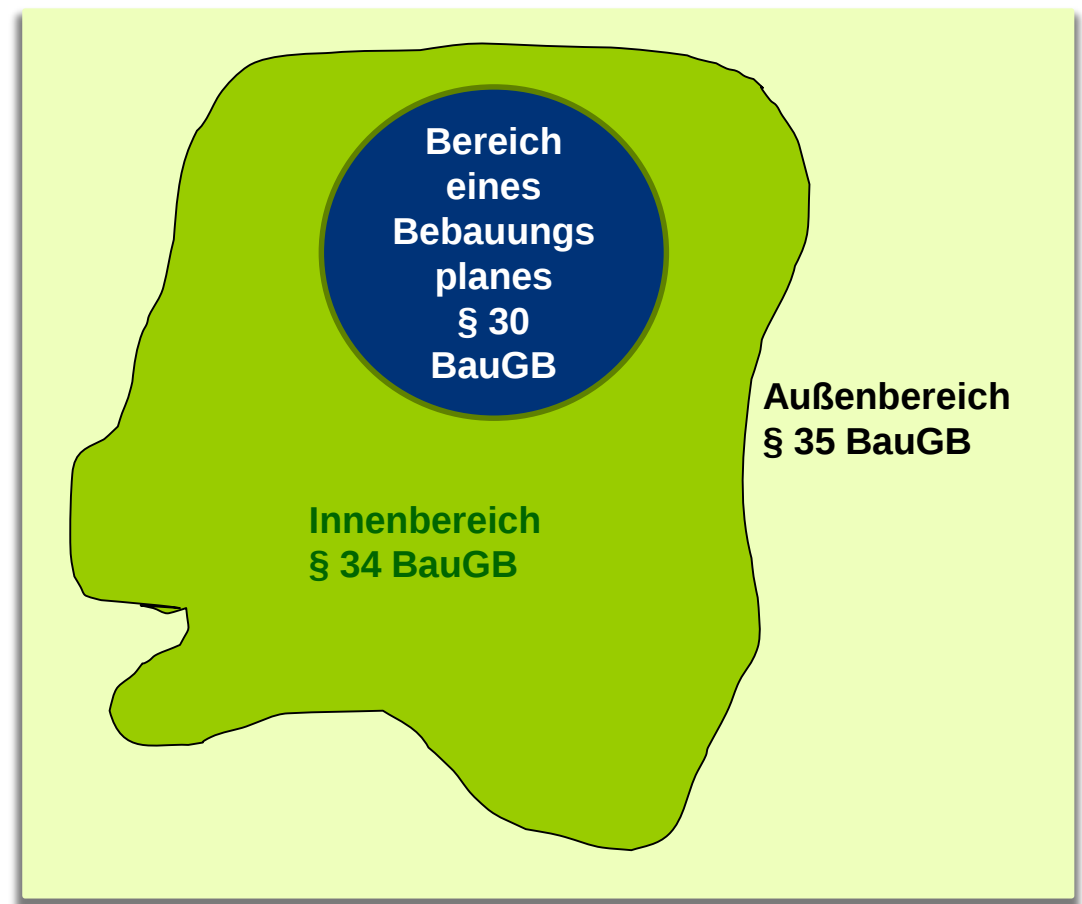
Bauplanungsrecht

Bauplanungsrecht

■ Bedeutung Bauplanungsrecht in der Praxis

■ Bauplanungsrechtliche Gebietsarten

- Bebauungsplan, § 30 BauGB
- Innenbereich, § 34 BauGB
- Außenbereich, § 35 BauGB





Der Bebauungsplan

Bauplanungsrecht – Grundsätzliches zum Bebauungsplan (1)

■ Rechtsnatur und Regelungsinhalt des Bebauungsplans

- verbindliche Rechtsnorm = Satzung, § 10 Abs. 1 BauGB
- Festlegung einer städtebaulichen Ordnung im Geltungsbereich
- Wirkung gegenüber Grundstückseigentümern, sonstigen Nutzungsberechtigten (z.B. Erbbauberechtigten), Behörden

■ Regelungsinhalt

- Festsetzungen = grundsätzlich zwingend
- sogenannte „Angebotsplanung“ = idR keine Verpflichtung zur Umsetzung oder Bauzwang

Bauplanungsrecht – Grundsätzliches zum Bebauungsplan (2)

- kein „*Festsetzungsfindungsrecht*“ der Kommunen, § 9 BauGB
- Grundsatz der Normklarheit und Normbestimmtheit
 - Jede einzelne Festsetzung muss aus sich heraus klar und verständlich sein
 - Festsetzungen möglich durch Text, Planzeichen oder aus Kombination beider Elemente
- Bindung an Möglichkeiten der BauNVO
- Schaffung von Planungsrecht zum Zwecke der Nachverdichtung
- Innen- und Außenbereichssatzungen

Bauplanungsrecht – Arten des Bebauungsplans

qualifizierter Bebauungsplan, § 30 Abs. 1 BauGB

- mindestens Festsetzungen zu
 - Art
 - Maß der baulichen Nutzung
 - überbaubaren Grundstücksflächen
 - örtlichen Verkehrsflächen

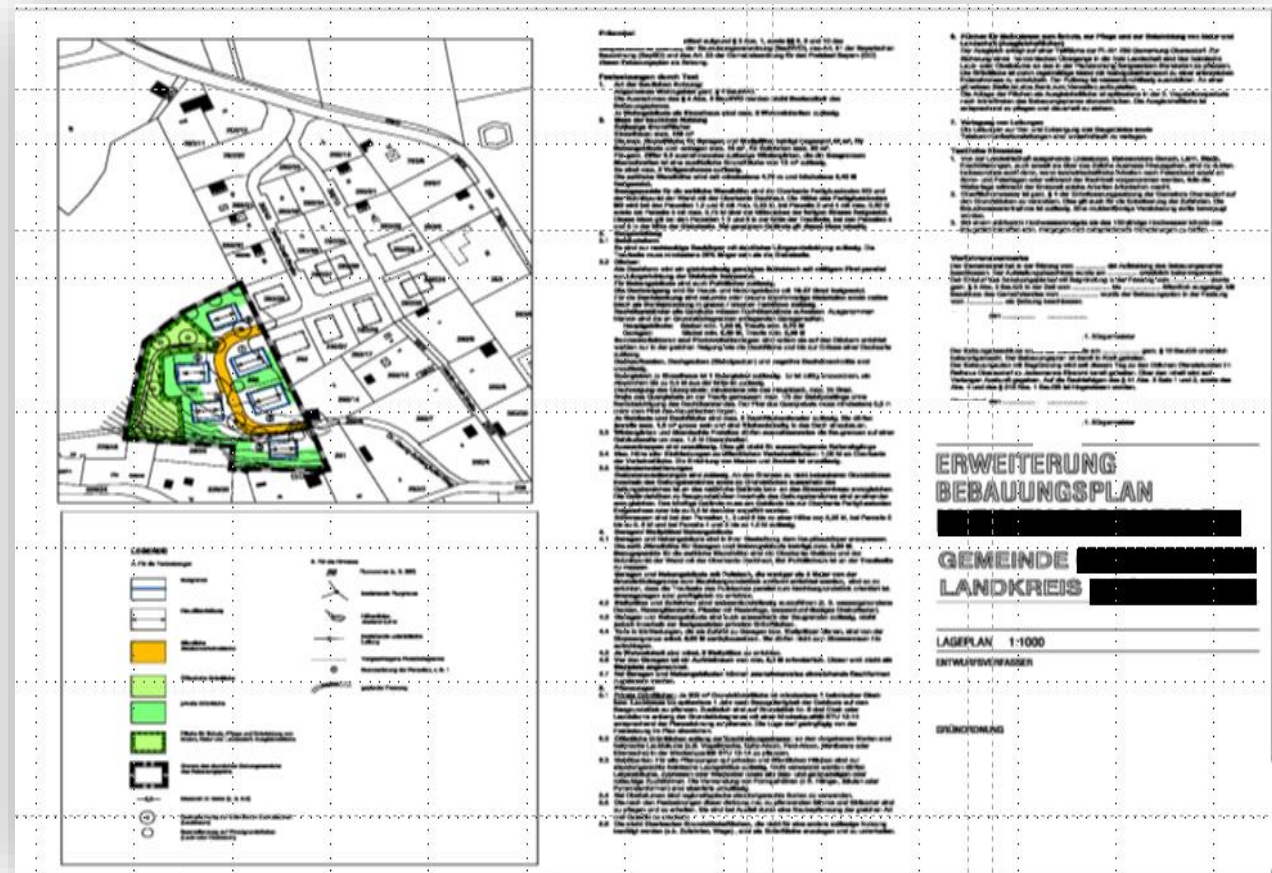
einfacher Bebauungsplan, § 30 Abs. 3 BauGB

vorhabenbezogener Bebauungsplan, § 30 Abs. 2 BauGB

- Sonderfall: Realisierung bereits umrissenes Projekt durch Vorhabenträger (Investor)

Bauplanungsrecht – Bestandteile des Bebauungsplans (1)

- Planteil
- zeichnerischen Festsetzungen
- textlichen Festsetzungen
- Begründung
- Umweltbericht



Bauplanungsrecht – Bestandteile des Bebauungsplans (2)

- nur Festsetzungen verbindlich, nicht Hinweise/Ausführungen in Begründung/Umweltbericht
- Empfehlung: Anforderung gesamter Bebauungsplan einschließlich aller Bestandteile bei zuständiger Kommune
- Hintergrund: häufig Relevanz weiterer Unterlagen bei Aufstellung eines Bebauungsplan
- insbesondere: Gutachten (Verkehr, Lärm, Artenschutz, etc.)
 - nicht Bestandteil Bebauungsplan, jedoch Bezugnahme im Rahmen der Begründung

Bauplanungsrecht – Überblick wichtiger Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- überbaubare Grundstücksflächen
 - *Baugrenzen*
 - *Baulinie*
 - *Bebauungstiefe*
- Bauweise



Bauplanungsrecht – Art der baulichen Nutzung (1)

- §§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 1, 9a Abs. 1 Nr. 1 lit. a) BauGB i.V.m. §§ 1 – 15 BauNVO
- Struktur der Nutzungskataloge
 - Absatz 1: allgemeine Zweckbestimmung des jeweiligen Typs des Baugebiets
 - Absatz 2: Aufzählung allgemein zulässige Nutzungen - enumerativ und abschließend
 - Absatz 3: ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - enumerativ und abschließend
- Beachte: Möglichkeit Kommune zu einzelnen Abweichungen von gesetzlicher Grundstruktur der Nutzungskataloge

Bauplanungsrecht – Art der baulichen Nutzung (2)

§ 6a BauNVO: Urbane Gebiete

(1) Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

[...]

- Gebietsart eingeführt seit dem 01. Oktober 2017
- Hintergrund = Notwendigkeit von Nachverdichtungen
- variable Nutzungsmischungen möglich

Bauplanungsrecht – Maß der baulichen Nutzung (1)

- §§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 2, 9a Abs. 1 Nr. 1 lit. b) BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO: Regelung der Intensivität der Nutzung

§ 16 BauNVO

(2) Im Bebauungsplan kann das Maß der baulichen Nutzung bestimmt werden durch Festsetzung

1. der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
2. der Geschossflächenanzahl oder der Größe der Geschossfläche, der Baumassenzahl oder der Baumasse,
3. der Zahl der Vollgeschosse,
4. der Höhe baulicher Anlagen.

Bauplanungsrecht – Maß der baulichen Nutzung (2)

■ Grundflächenzahl

= Angabe des Flächenanteils des Baugrundstücks, der überbaut werden darf.

■ Geschossflächenzahl

= Angabe Verhältnis Geschossfläche aller Vollgeschosse der baulichen Anlagen auf einem Grundstück insgesamt zur Fläche des Baugrundstücks

Art der baulichen Nutzung		Anzahl zulässiger Vollgeschosse
	WA	II
GRZ Grundflächenzahl	0,4	0,7
	THmax = 5,50	FHmax = 9,00
maximal zulässige Traufhöhe	E, D	PD, SD, FD, WD
Zulässige Haustypen (Einzel- u./o. Doppelhäuser)		Zulässige Dachformen (Pulldach, Satteldach, Flachdach, Walmdach)

Bauplanungsrecht – Bauweise

- §§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Alt. 1, 9a Abs. 1 Nr. 1 lit. c) Alt. 1 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
- Teilaspekt der Anordnung der baulichen Anlage(n) auf einem Baugrundstück
- Bestimmung Abstand zu seitlichen Grundstücksgrenzen
- Ausgangspunkt: öffentliche Verkehrsfläche

- Möglichkeiten:
 - offene Bauweise (mit seitlichem Grenzabstand)
 - geschlossene Bauweise (ohne seitlichen Grenzabstand)
 - abweichende Bauweise

Bauplanungsrecht – Überbaubare Grundstücksfläche

- §§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Alt. 2, 9a Abs. 1 Nr. 1 lit. c) Alt. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
- Festsetzung der für Bebauung zugelassenen Flächen
- mittelbar: Festsetzung der nicht für Bebauung zugelassenen Flächen

- 3 Möglichkeiten
 - **Baugrenzen** = Gebäude oder Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten.
 - **Baulinien** = Es muss auf dieser Linie gebaut werden.
 - **Bebauungstiefen** = Außerhalb der durch das Tiefenmaß begrenzten Flächen sind bauliche Anlagen unzulässig.

Bauplanungsrecht – Sonderfälle Festsetzungsmöglichkeiten BBP

- gemeindliche Satzungsregelungen als Bestandteil des Bebauungsplans
- sog. „örtliche Bauvorschriften“
- Ermächtigung bayerischer Landesgesetzgeber, Art. 81 Abs. 2 BayBO

- Sonderfall „Ortsgestaltungssatzung“
- Sonderfall „Stellplatzsatzung“

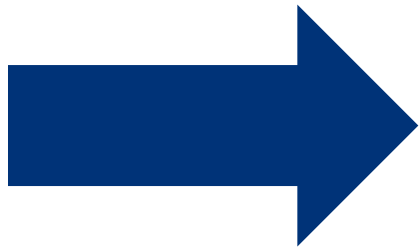




Innenbereich

Bauplanungsrecht - Innenbereich (1)

- Grundlage: § 34 BauGB



„Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung
bei im Zusammenhang bebauten Ortsteilen“

- Bebauungszusammenhang
 - Abgrenzung zum Außenbereich
 - Sonderfall: „Außenbereich im Innenbereich“
- Ortsteil (Abgrenzung zur Splittersiedlung)

Bauplanungsrecht – Innenbereich (2)

■ Einfügen

- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- Überbaubare Grundstücksflächen
- Bauweise



für jeden Faktor:
gesonderte Bestimmung
der näheren Umgebung

- Praktische Herangehensweise an Nachverdichtungsvorhaben im Innenbereich (erforderliche Ermittlungen)
- Gestaltung eines ggf. erforderlichen Bauantrags
- Praktische Anwendungsfälle



Außenbereich

Bauplanungsrecht - Außenbereich

- Grundlage: § 35 BauGB

- Zulässigkeit eines Vorhabens abhängig von Typ des Vorhabens
 - Privilegierte Vorhaben, § 35 Abs. 1 BauGB
 - Sonstige Vorhaben, § 35 Abs. 2 BauGB
 - Sonderfall: „*Teilprivilegierte*“ Vorhaben, § 35 Abs. 4 BauGB

- Praktische Anwendungsfälle



Satzungen nach dem BauGB

Bauplanungsrecht - Sonstiges

- Veränderungssperre, §§ 14 ff. BauGB
- Erhaltungssatzung, §§ 172 ff. BauGB
- Innenbereichssatzungen
 - Klarstellungssatzung, § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB
 - Entwicklungssatzung, § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB
 - Ergänzungssatzung, § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

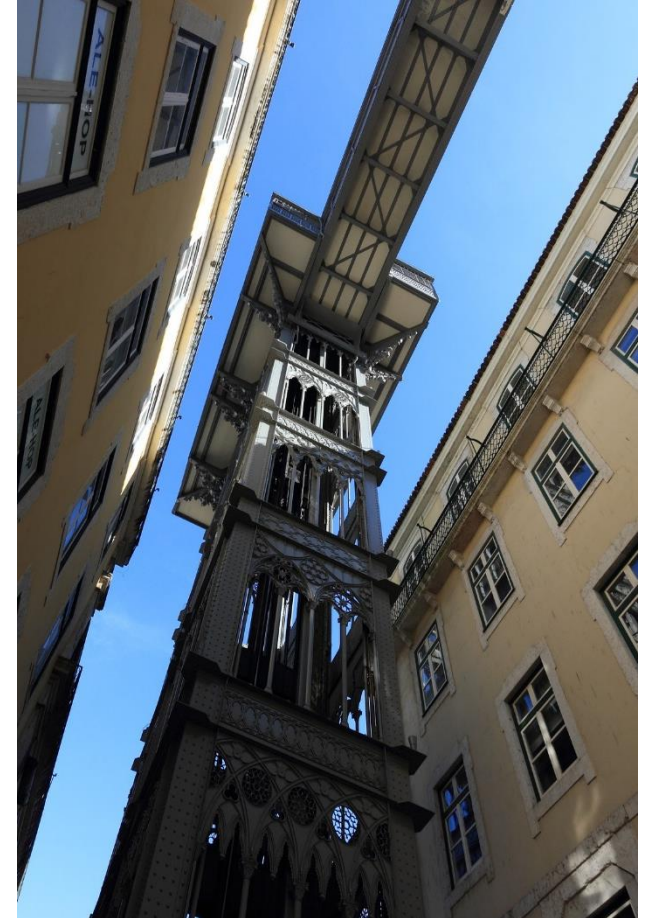




Bauordnungsrecht

Bauordnungsrecht – Abstandsflächenrecht (1)

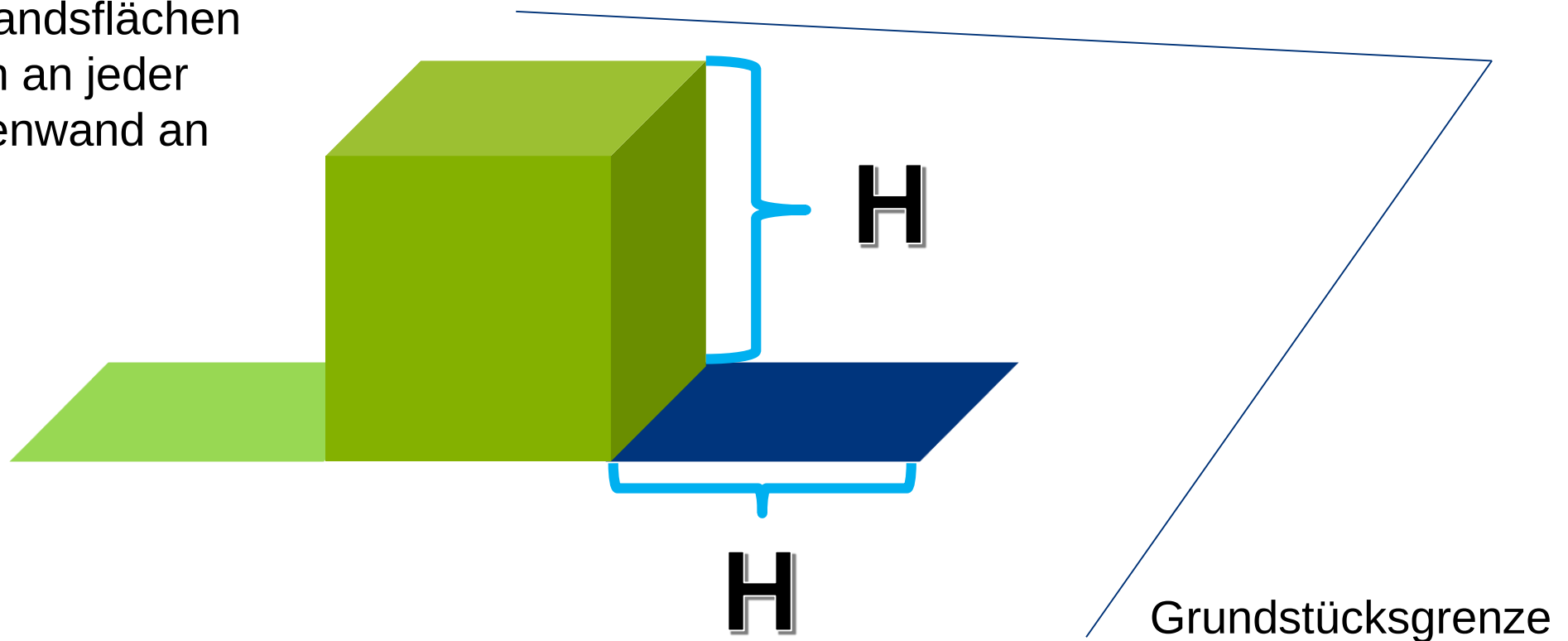
- Grundlage: Art. 6 BayBO
- diverse Problemursachen bei Nachverdichtung
 - innerstädtische Lage und Bestandssiedlungen
 - drittschützende Wirkung
 - öffentliche Belange
- Neuregelungen BayBO zum 1. Februar 2021



Bauordnungsrecht – Abstandsflächenrecht (2)

H = Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder mit dem oberen Abschluss der Wand

Abstandsflächen
fallen an jeder
Außenwand an

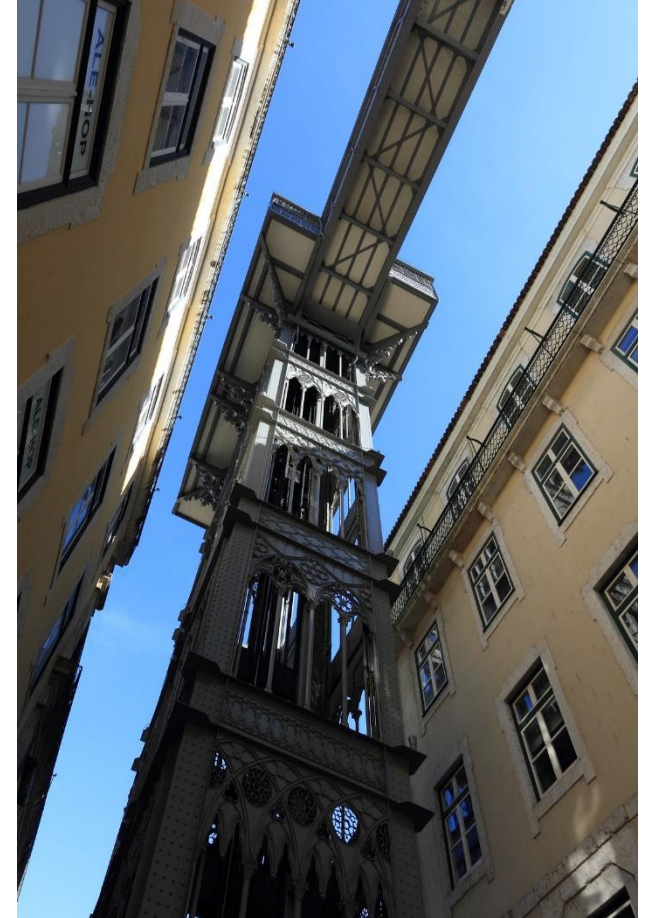


Bauordnungsrecht – Abstandsflächenrecht (3)

■ Grundlagen des Abstandsflächenrechts

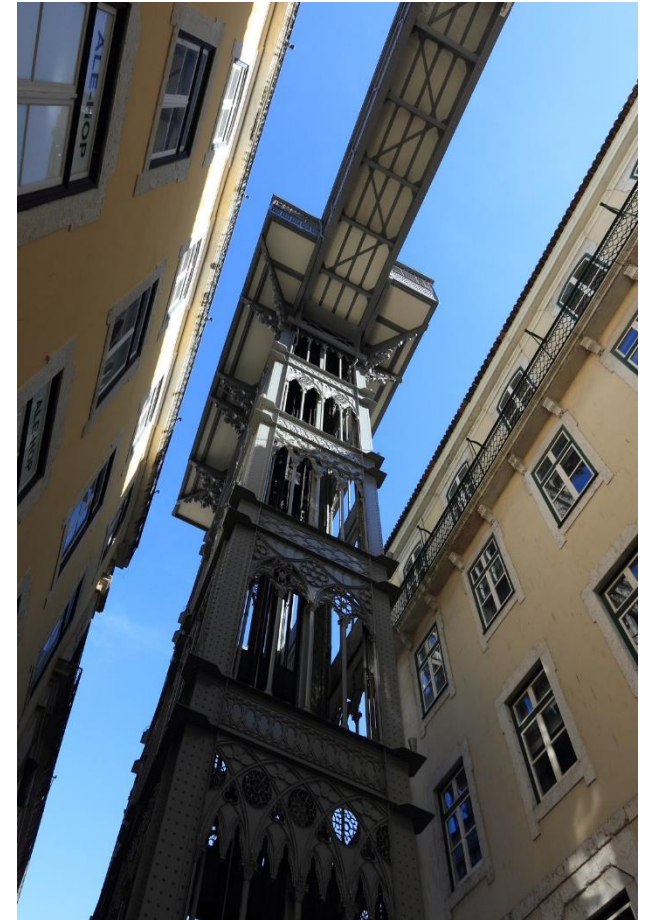
Tiefe der Abstandsflächen

- Bemessung nach Wandhöhe
- grds.: $0,4 H$, mind. 3 m - in Gemeinden bis 250.000 Einwohner
- in Gewerbe- und Industriegebieten $0,2 H$
- in beiden Fällen jedoch mind. 3 Meter (früher: $1 H$)
- Lage auf eigenem Grundstück/bis zur Mitte öffentlicher Verkehrs-/Grün-/Wasserflächen
- Überdecken nicht möglich



Bauordnungsrecht – Abstandsflächenrecht (4)

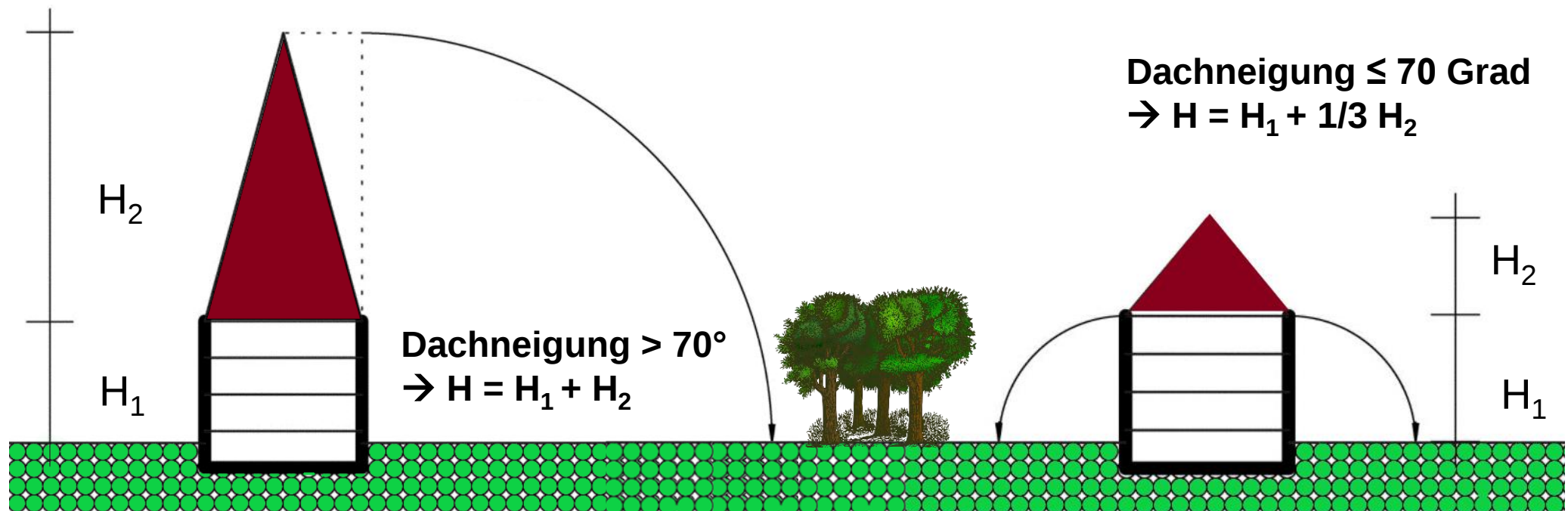
- Grundlagen des Abstandsflächenrechts
 - kein 16-Meter-Privileg mehr
 - Energieeinsparmaßnahmen im Bestand bis zu Stärke von 0,3 m unbeachtlich, sofern Mindestabstand von 2,50 m zur Grundstücksgrenze Nachbar eingehalten, Art. 6 Abs. 6 S. 1 Nr. 4 BayBO
- Problem: Abstandsflächenoptimierung durch Dachgestaltung?



Bauordnungsrecht – Abstandsflächenrecht (5)

■ seit 1. Februar 2021: Einberechnung der Höhe von Dächern, Art. 6 Abs. 4 S. 3 BayBO

- Dächern mit einer Neigung ≤ 70 Grad: Einbezug mit einem Drittel der Wandhöhe
- Dächer mit Neigung > 70 Grad: voller Einbezug zur Wandhöhe
- Dachgauben stets zu berücksichtigen



Bauordnungsrecht – Abstandsflächenrecht (6)

- Sonderfall bei Gemeinden mit mehr als 250.000 Einwohnern, Art. 6 Abs. 5 a BayBO:
außerhalb von Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten sowie festgesetzten urbanen Gebieten
1 H, mindestens jedoch 3 m
 - aktuell: München, Nürnberg, Augsburg

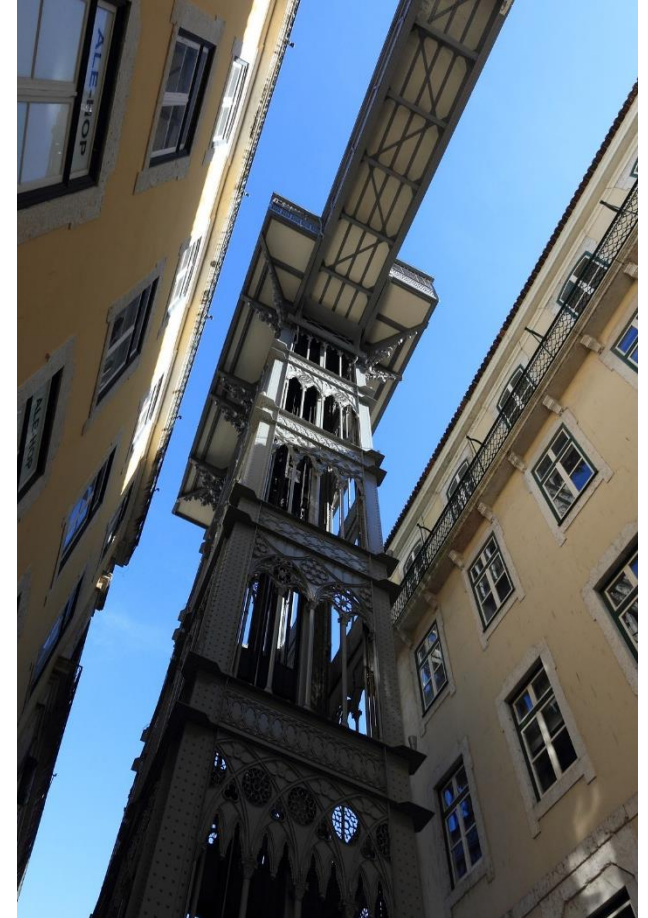


Bauordnungsrecht – Abstandsflächenrecht (7)

- Sonderfall bei Gemeinden mit mehr als 250.000 Einwohnern, Art. 6 Abs. 5 a BayBO:
- **aber:** hier Geltung des ansonsten abgeschafften Schmalseitenprivilegs
 - = 16-m-Privileg, Art. 6 Abs. 5a BayBO
 - vor bis zu 2 Außenwänden mit nicht mehr als 16m Länge genügen in diesen Fällen 0,5 H
 - aneinandergereihte Gebäude gelten als ein Gebäude
- hier bleiben untergeordnete Dachgauben bei der Bemessung außer Betracht
- hier andere Additionsmethode hinsichtlich der Höhe von Dächern
 - keine Addition bei Neigung von unter 45 Grad
 - bei Neigung mehr als 45 Grad Addition zu einem Drittel
 - bei Neigung von mehr als 70 Grad Addition voll zur Wandhöhe

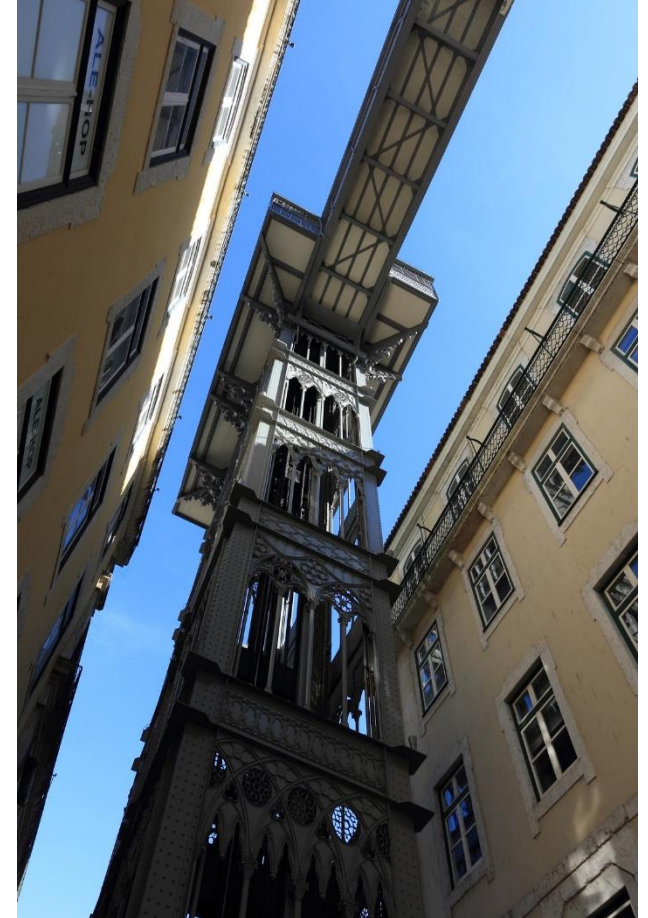
Bauordnungsrecht – Abstandsflächenrecht (8)

- Abstandsflächensatzungen
- Überschneidungen mit Bauplanungsrecht
- unterschiedliche Typen
 - Art 6 Abs. 5 BayBO, 81 Abs. 2 BayBO
 - Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO



Bauordnungsrecht – Abstandsflächenrecht (9)

- Möglichkeiten bei der Nachverdichtung
-  Abweichungen
-  Verkürzung der Abstandsflächen
-  Sonderfall: Abstandsflächenübernahme
 - rechtliche/tatsächliche Sicherung, dass keine Bebauung in diesem Bereich erfolgt oder
 - schriftliche Zustimmung Nachbar ggü. Bauaufsichtsbehörde



Bauordnungsrecht - Sonstiges

- Brandschutz
- Barrierefreiheit, Art. 48 BayBO
- Erschließung
 - Art. 4 BayBO und bauplanungsrechtlicher Erschließungsbegriff
 - Sonderproblem: Bebauung in zweiter Reihe
- Stellplätze, Art. 47 BayBO
- Freiflächengestaltung
- Maßnahmen der Grünordnung/Baumschutz





Nachbarschaftliche Interessen

Nachbarschaftliche Interessen

- Gebietserhaltungsanspruch
- Abwehranspruch gegen Nutzungen, die ihrer Art nach im jeweiligen Gebiet unzulässig
- gerichtlich durchsetzbar
- unabhängig von konkreten Beeinträchtigungen
- Hintergrund: Schutz festgesetzte Art der baulichen Nutzung im BBP/faktischen Baugebiet

- selten: Gebietsprägungsanspruch
- Anwendungsfall: wenn sich Vorhaben signifikant von Vorhandenem abhebt

- Gebot der Rücksichtnahme
- Ableitung aus einfach-gesetzlichen Rechtspositionen



Aktuell: Baulandmobilisierungsgesetz

Baulandmobilisierungsgesetz

- am 23. Juni 2021 in Kraft getreten
- **Auswahl wesentlicher Regelungen**
 - Erleichterungen für den Wohnungsbau durch erleichterte Befreiungsmöglichkeiten von bestehenden Bebauungsplänen zugunsten des Wohnungsbaus
 - mehr Flexibilität zur Erleichterung von Dachgeschossausbauten und Anbauten durch Änderung der bisher bestehenden Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung in Orientierungswerte
 - Möglichkeit sektoraler Bebauungspläne

Fragen?



Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!

www.heuking.de

Rechtsanwalt Fabian Gerstner, LL.M.

Heuking Kühn Lüer Wojtek
Prinzregentenstraße 48
80538 München

f.gerstner@heuking.de
089/54031-222

Hinweis

Die hier wiedergegebenen Empfehlungen und Ratschläge sind nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Sie können keine Rechtsberatung im Einzelfall ersetzen. Der Autor übernimmt rechtliche Gewähr nur im Rahmen eines ausdrücklich übertragenen und angenommenen Mandats.