



iStock.com/Riuma72

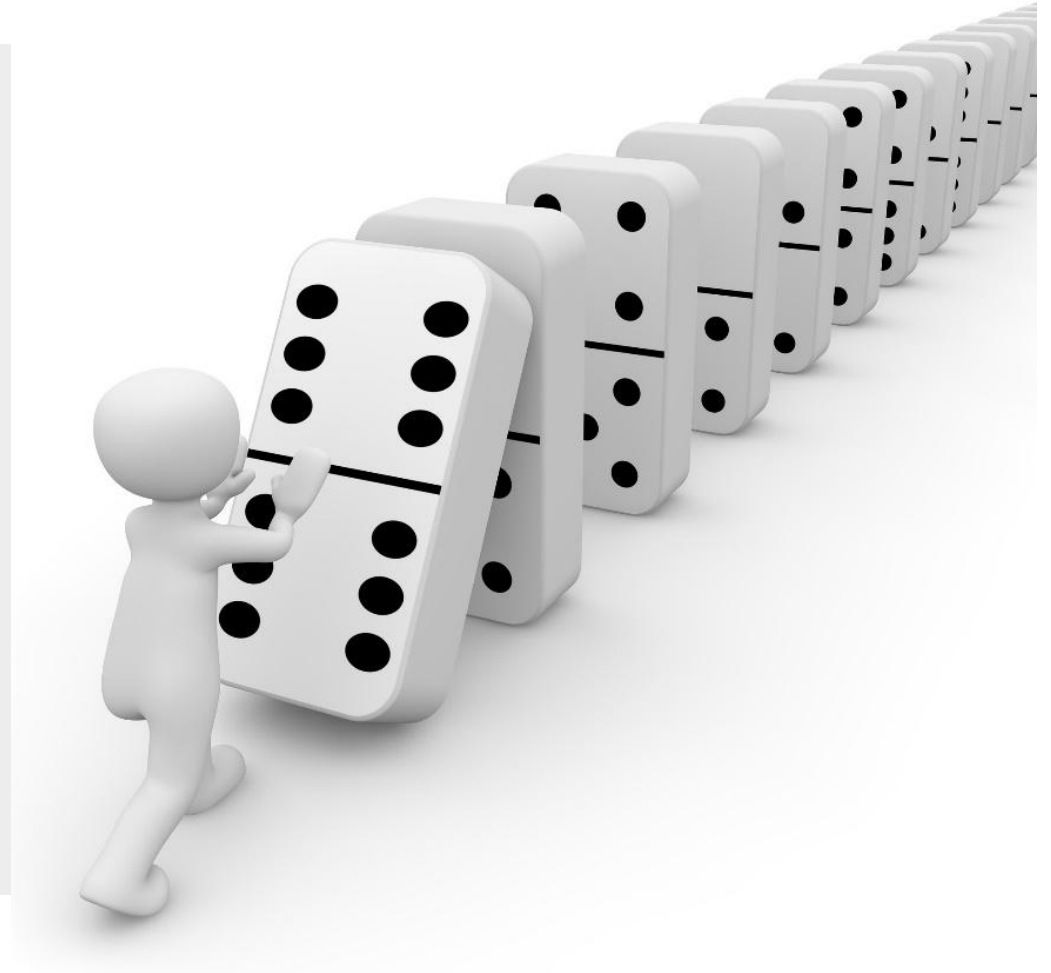
Nachverdichtung auf bebauten Grundstücken – Rechtliche Rahmenbedingungen für die Baurechtsoptimierung

Bauzentrum München - Baurecht after work

**11.11.2025
Fabian Gerstner, LL.M.
Rechtsanwalt**

Agenda

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



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)



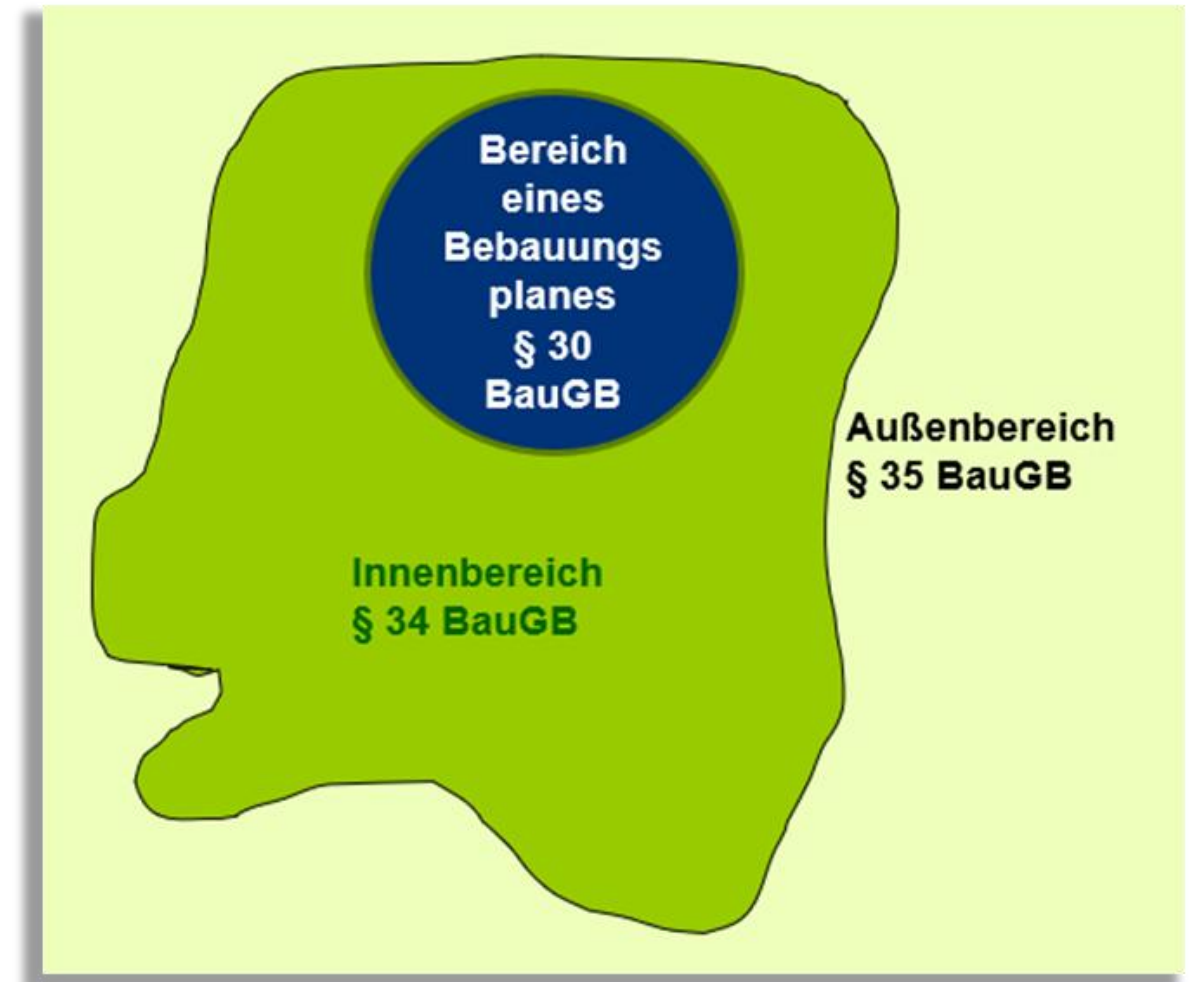
iStock.com_marchmeena29

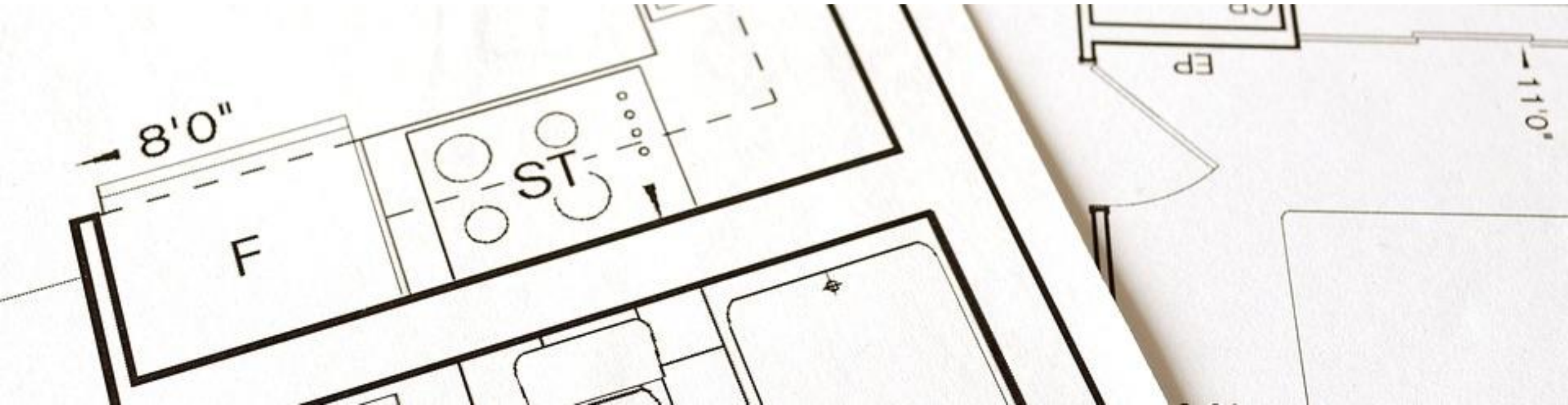


Bauplanungsrecht

Bauplanungsrecht

- Bedeutung des Bauplanungsrechts in der Praxis
- Bebauungsrechtliche Gebietsarten
 - Bebauungsplan, § 30 BauGB
 - Innenbereich, § 34 BauGB
 - Außenbereich, § 35 BauGB





Der Bebauungsplan

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) und Behörden

- Regelungsinhalt
 - Festsetzungen = grundsätzlich zwingend
 - „Angebotsplanung“ = i.d.R. keine Verpflichtung zur Umsetzung oder Bauzwang

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 Kombination beider Elemente
- Bindung an Möglichkeiten der BauNVO
- Schaffung von Planungsrecht zum Zwecke der Nachverdichtung
- Innen- und Außenbereichssatzungen

Arten des Bebauungsplans

- **Qualifizierter** Bebauungsplan, § 30 Abs. 1 BauGB

- Mindestens Festsetzungen zu

- Art
 - Maß der baulichen Nutzung
 - Überbaubare Grundstücksflächen
 - Örtliche Verkehrsflächen

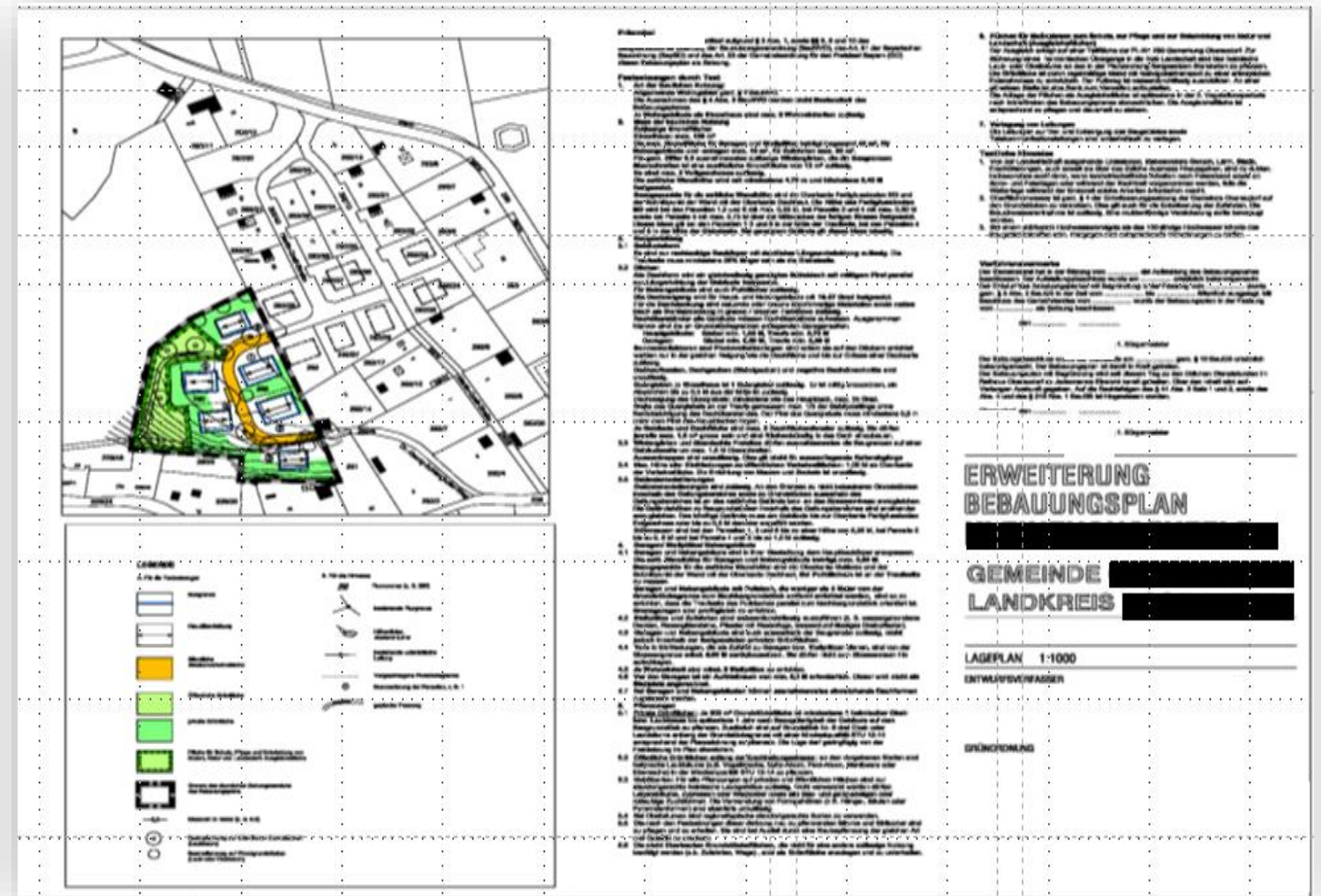
- **Einfacher** Bebauungsplan, § 30 Abs. 3 BauGB

- **Vorhabenbezogener** Bebauungsplan, § 30 Abs. 2 BauGB

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

Bestandteile des Bebauungsplans (1)

- Planteil
- zeichnerische Festsetzungen
- textliche Festsetzungen
- Begründung
- Umweltbericht



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 Bebauungsplans
 - Insbesondere: Gutachten (Verkehr, Lärm, Artenschutz, etc.)
 - nicht Bestandteil des Bebauungsplans, jedoch Bezugnahme im Rahmen der Begründung

Überblick wichtiger Festsetzungen

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



Art der baulichen Nutzung (1)

- §§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 1, 9a 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: Aufführung allgemein zulässiger Nutzungen – enumerativ und abschließend
 - Absatz 3: ausnahmsweise zulässige Nutzungen – enumerativ und abschließend
- Beachte: Möglichkeit der Kommune zu einzelnen Abweichungen von gesetzlicher Grundstruktur der Nutzungskataloge

Art der baulichen Nutzung (2)

§ 6a BauNVO: Urbane Gebiete

(1) Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbetreibenden 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 Nr. 1 lit. b) BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO: Regelung der Intensivität der Nutzung

§ 16 BauNVO

(1) (...)

(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 Geschossflächenzahl 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
GRZ Grundflächenzahl	WA II	GFZ Geschossflächenzahl
	0,4 (0,7)	
maximal zulässige Traufhöhe	THmax = 5,50 FHmax = 9,00	maximal zulässige Firsthöhe
	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 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 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

Sonderfälle Festsetzungsmöglichkeiten BBP

- Gemeindliche Satzungsregelungen als Bestandteil des Bebauungsplans
 - sog. „*örtliche Bauvorschriften*“
 - Ermächtigung des bayerischen Landesgesetzgebers, Art. 81 Abs. 2 BayBO
- Sonderfall „Ortsgestaltungssatzung“
- Sonderfall „Stellplatzsatzung“

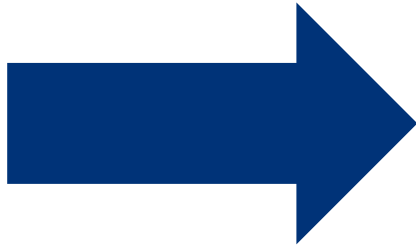




Innenbereich

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

11.11.2025

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

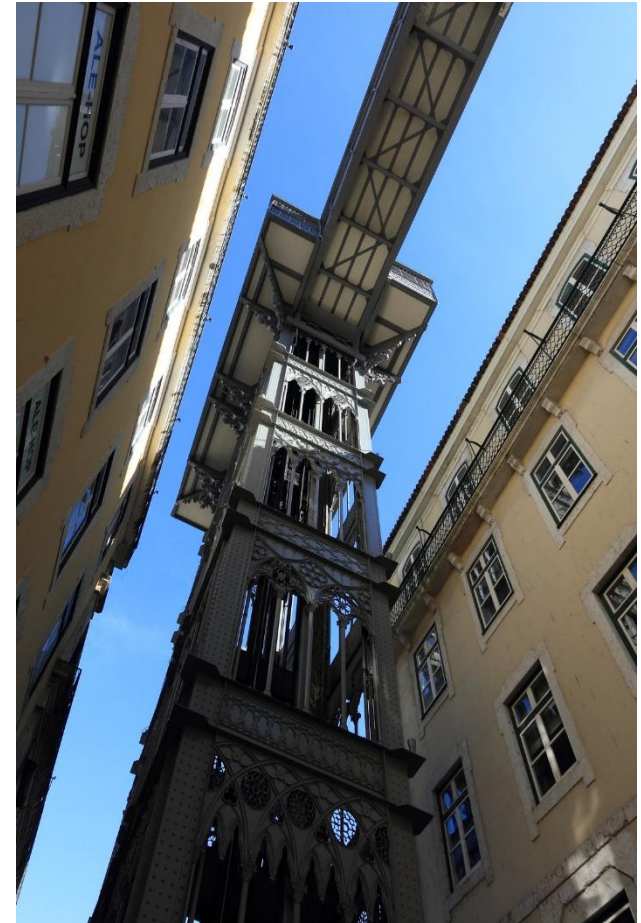




Bauordnungsrecht

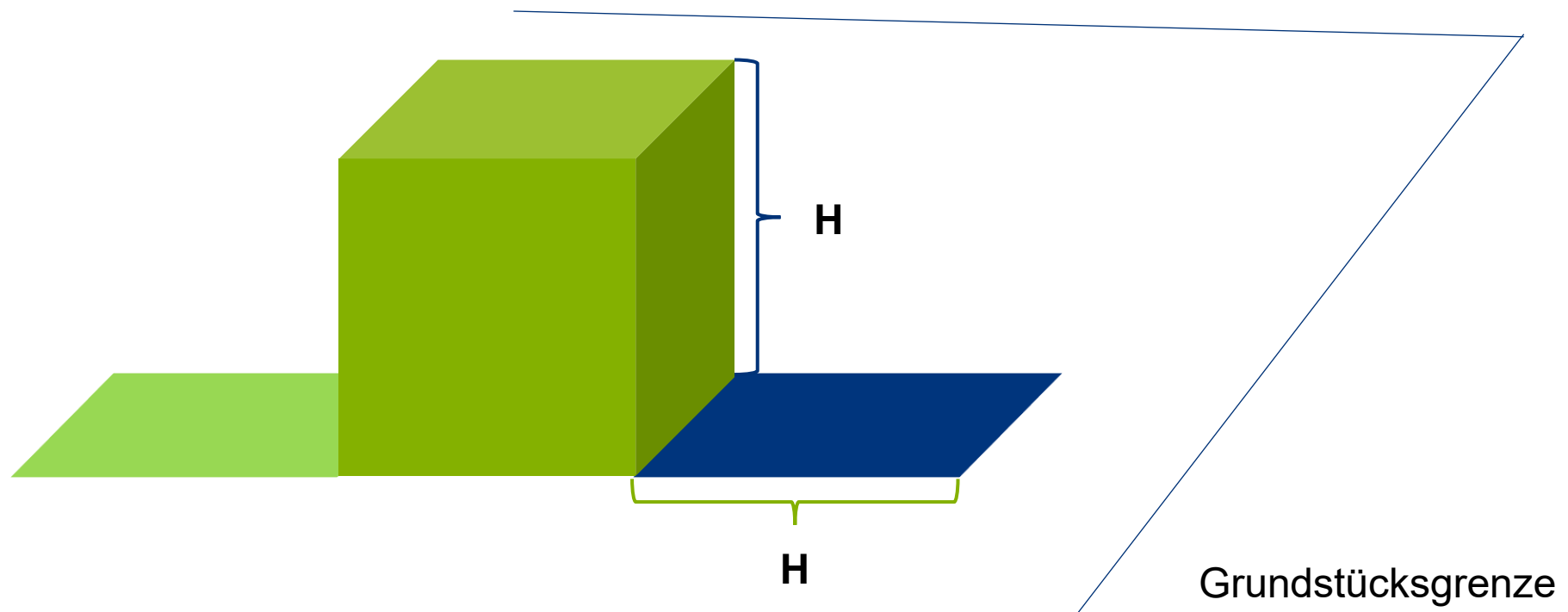
Bauordnungsrecht – Abstandsflächenrecht (1)

- 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)

- Abstandsflächen fallen an jeder Außenwand an
- **H = Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder mit dem oberen Abschluss der Wand**



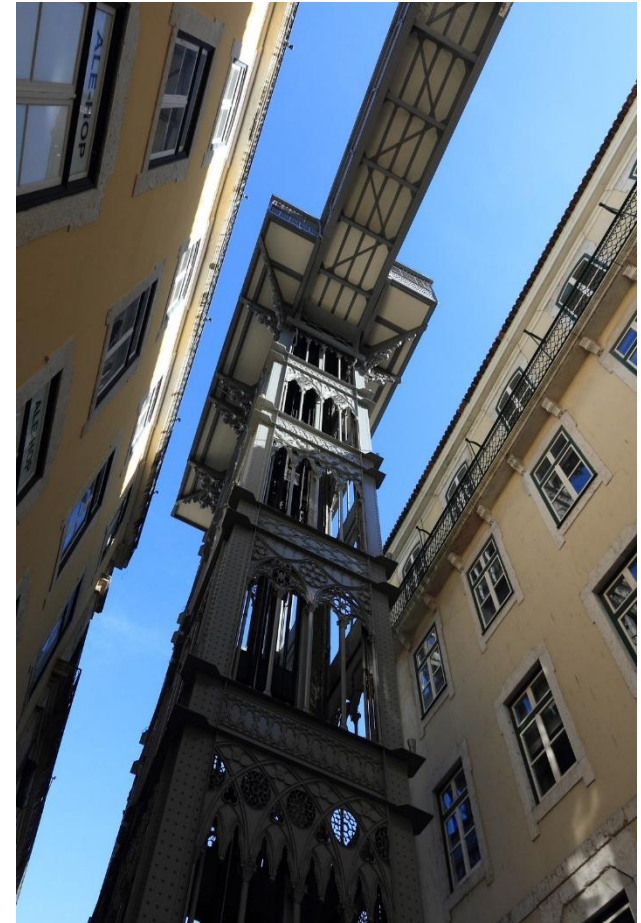
Bauordnungsrecht – Abstandsflächenrecht (3)

- 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)

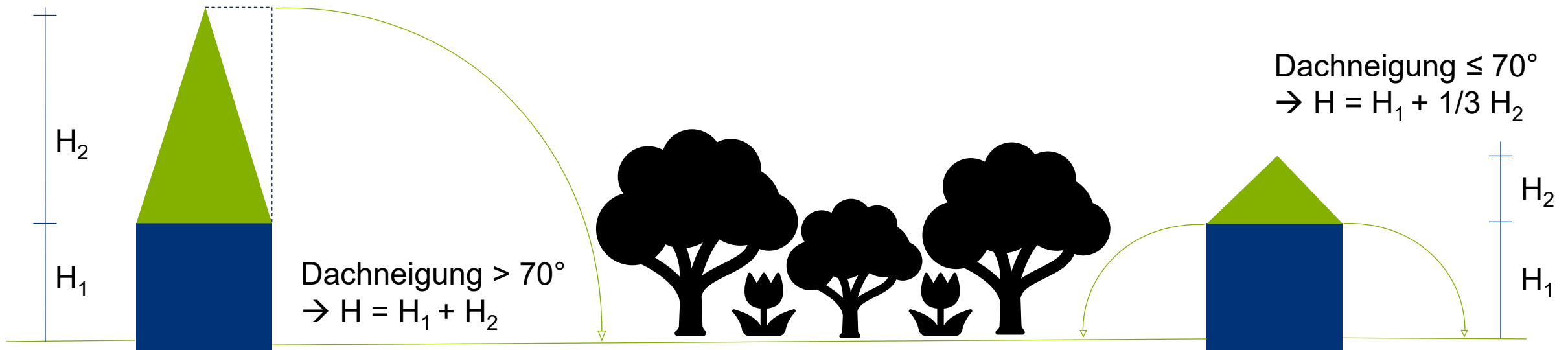
- Grundlagen des Abstandsflächenrechts
 - kein 16-Meter-Privileg mehr
 - Energieeinsparmaßnahmen im Bestand bis zu Stärke von 0,3 m unbeachtlich, sofern Mindestabstand von 2,50 m zur Grundstücksgrenze Nachbar eingehalten, Art. 6 Abs. 6 S. 1 Nr. 4 BayBO
- Problem: Abstandsflächenoptimierung durch Dachgestaltung?



Bauordnungsrecht – Abstandsflächenrecht (5)

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

- Dächer 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 von mehr als 45 Grad Addition zu einem Drittel
 - bei Neigung von mehr als 70 Grad Addition voll zur Wandhöhe

Bauordnungsrecht – Abstandsflächenrecht (8)

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



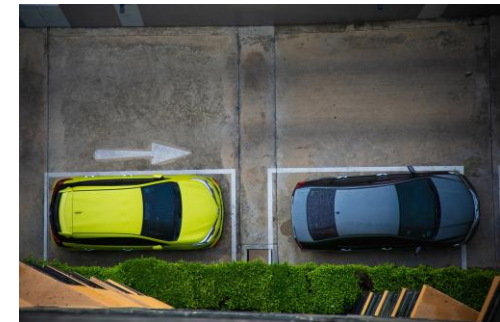
Bauordnungsrecht – Abstandsflächenrecht (8)

- 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 sind
- gerichtlich durchsetzbar
- unabhängig von konkreten Beeinträchtigungen
- Hintergrund: Schutz festgesetzter 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: Der Bauturbo

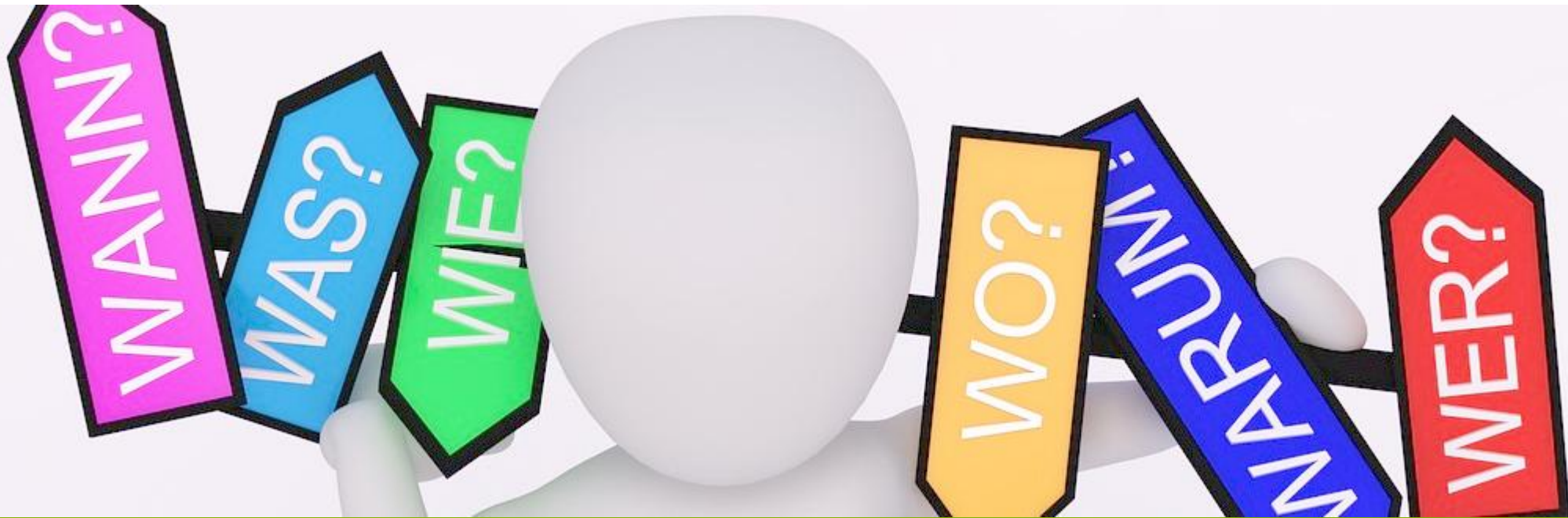
Der Bauturbo (1)

- § 246e BauGB seit dem 30. Oktober 2025: in Zukunft Abweichungen vom BauGB möglich
- Abweichung muss bestimmten Zwecken dienen:
 - Errichtung Wohnzwecken dienende Gebäude
 - Errichtung Wohnzwecken dienende Gebäude
 - Erweiterung/Änderung/Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar
 - Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.
- Bei Zulassung Wohnvorhaben: „Nachrutschen“ der Zulässigkeit von Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke/Läden des täglichen Bedarfs, die den Bewohnern dienen

Der Bauturbo (2)

- Geht jetzt plötzlich alles? Nein!
 - nur mit Zustimmung der Gemeinde
 - weiterhin bauaufsichtlichen Verfahren erforderlich
 - materielle Vorschriften und Naturschutzrecht müssen weiter eingehalten werden
 - Vorhaben muss mit öffentlichen Belangen vereinbar sein und nachbarliche Interessen angemessen berücksichtigen





Fragen?

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Rechtsanwalt Fabian Gerstner, LL.M.

Heuling Kühn Lür Wojtek
Prinzregentenstraße 48
80538 München

f.gerstner@heuling.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.