



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Vorschläge zur Förderung des seriellen/modularen Bauens

Kurzgutachten
im Auftrage des
ZIA Zentraler Immobilienausschuss e. V.

erstellt von

Dr. Thomas Lüttgau
Dr. Christian Giesecke
Nick Kockler
Fachanwälte für Verwaltungsrecht

Köln, den 23.12.2022



Inhalt

I. Vorbemerkung	3
II. Bauordnungsrecht	4
1. Harmonisierung der bauaufsichtlichen Anforderungen auf Grundlage der Musterbauordnung (MBO) ..	4
2. Beschränkung der Regelungsinhalte auf gefahrenabwehrrechtliche Mindeststandards.....	5
3. Einführung von Begriffsdefinitionen	5
4. Stärkung des Instituts der Typengenehmigung (§ 72a MBO).....	6
5. Einrichtung einer einheitlichen Stelle.....	8
6. Einführung eines neuen Freistellungstatbestandes respektive einer Genehmigungsfiktion für serielle Bauvorhaben.....	9
7. Erweiterung der Abweichungstatbestände (§ 67 MBO)	12
8. Verwendung einheitlicher Vordrucke, Förderung der Digitalisierung des Genehmigungsverfahrens ..	13
9. Sachliche Gebührenfreiheit	14
III. Bauplanungsrecht.....	15
1. § 1 Abs. 4 BauGB.....	15
2. § 1 Abs. 5 BauGB.....	16
3. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB.....	16
4. § 9 Abs. 1 BauGB.....	17
5. § 9 Abs. 2d BauGB.....	18
6. § 12 BauGB	19
7. §§ 13a und b BauGB.....	20
8. § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3a BauGB	20

I. Vorbemerkung

Der Fokus bei der Förderung des seriellen und modularen Bauens liegt vorrangig auf den Regelungen des Bauordnungsrechts (vgl. dazu Kapitel II). Hier lassen sich - mit entsprechendem Willen der Beteiligten - kurzfristig Regelungen umsetzen, die dem übergeordneten Ziel der Beschleunigung des Bauens und der Begrenzung der Baukosten dienen.

Flankierend hierzu - und dies ist nicht Gegenstand dieses Kurzgutachtens - müssen Normen und Standards überprüft werden. Mit erheblichen Baukosten verbunden ist nicht selten im Falle von Umnutzungen von Gebäuden (wie z. B. von Gewerbe in Wohnen) die rechtlich gebotene Anpassung von Baustandards (z. B. Brandschutz, Schallschutz) an die aktuelle Rechtslage. Übergangsregelungen und Öffnungsklauseln könnten, soweit gefahrenabwehrrechtlich vertretbar, erhebliche Erleichterungen und Kosteneinsparungen bringen. Zur gebotenen Reduzierung des Prüfungsumfangs in bauordnungsrechtlichen Verfahren auf Gefahrenabwehr-Gesichtspunkte geht Kapitel II ein.

Der Bundesgesetzgeber bemüht sich mit zahlreichen Novellen des Baugesetzbuchs (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Verfahrensbeschleunigungen, Erleichterungen bei der Baulandmobilisierung¹ und Verkürzungen von Rechtswegmöglichkeiten² Beschleunigungseffekte zu erzielen. Soweit wahrnehmbar haben die Novellen der vergangenen Jahre keinen wirklichen Mobilisierungsschub ausgelöst. Die Gründe hierfür sind vielfältig und können in diesem Rahmen nicht abschließend betrachtet werden. Offensichtlich gibt es aber auch im Planungsrecht eine Überfrachtung von Planverfahren mit fachrechtlichen Anforderungen und unklaren gesetzlichen Grundlagen (z. B. bei der Bewältigung von Lärmschutzproblemen) die den Plangeber und Vorhabenträger einem erheblichen Risiko in der Planung und in gerichtlichen Verfahren aussetzt. Es soll daher in diesem begrenzten Rahmen ein Blick auf die Vorschriften und etwaigen Anpassungsmöglichkeiten im Planungsrecht in Bezug auf die Förderung des seriellen und modularen Bauens gelenkt werden (Kapitel III).

¹ Gesetz zur Mobilisierung von Bauland vom 14.06.2021, BGBl I, S. 1802

² vgl. Referentenentwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung von verwaltungsgerichtlichen Verfahren im Infrastrukturbereich, August 2022

II. Bauordnungsrecht

1. Harmonisierung der bauaufsichtlichen Anforderungen auf Grundlage der Musterbauordnung (MBO)

Vorschlag: Die bauaufsichtlichen Anforderungen in den Bauordnungen der Länder sollten untereinander harmonisiert und an die Regelungen der Musterbauordnung angepasst werden.

Das Bauordnungsrecht mit seinen grundstücks- und gebäudebezogenen Anforderungen an die Ausführung von Bauvorhaben (Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung baulicher Anlagen) fällt nach der bundesstaatlichen Zuständigkeitsordnung in die Regelungskompetenz der Landesgesetzgeber. Darüber hinaus sind die Länder auch für die Ausgestaltung des Verfahrensrechts und damit insbesondere der baurechtlichen Zulassungsverfahren verantwortlich.³ Diese föderale Kompetenzverteilung hat zu einer ausgeprägten Diversität landesrechtlicher Regelungen geführt, die in Teilbereichen des Bauordnungsrechts aufgrund der zwischenzeitlich erreichten Komplexität nur schwer zu überschauen ist.

Eine gewisse Harmonisierung und Standardisierung der bauordnungsrechtlichen Grundstrukturen konnte durch die von der Bauministerkonferenz beschlossene und fortlaufend angepasste Musterbauordnung (MBO)⁴ erreicht werden. Auch wenn der Bestand unterschiedlicher rechtlicher Anforderungen in den Ländern Ausdruck der föderalen Aufgabenverteilung des Grundgesetzes ist und die Basis für die Berücksichtigung landesspezifischer Besonderheiten bildet, ist eine intensivere Vereinheitlichung erstrebenswert und vor allem für die Förderung des seriellen sowie modularen Bauens unerlässlich. Die effektive Ausschöpfung der mit Bauvorhaben in serieller bzw. modularer Bauweise verbundenen Potentiale zur Verfahrensbeschleunigung und Kosteneinsparung ist auf einen bundesweit weitestgehend kongruenten Rechtsrahmen angewiesen.

Die Standardisierungsbedürfnisse beschränken sich dabei nicht auf das Verfahrensrecht, sondern erstrecken sich auch und insbesondere auf die in den Ländern zum Teil erheblich voneinander abweichenden Vorgaben des materiellen Bauordnungsrechts (bspw. Brandschutz, Barrierefreiheit, Ausrichtung/Belichtung von Wohnräumen etc.). Insbesondere im Hinblick auf die Möglichkeit der Realisierung von Vorhaben in Holzbauweise sollten daher Angleichungen in den einzelnen Landesbauordnungen vorgenommen werden, da Hersteller vorgefertigter Bauteile in der Mehrzahl auf Holz als Baustoff zurückgreifen. Neben den exemplarisch genannten gebäudebezogenen Anforderungen wirken ferner unterschiedliche grundstücksbezogene Regelungen (z. B. Abstandsflächenvorschriften) als Bremsklötze für die Entwicklung des seriellen und modularen Bauens. Gleiches gilt mit Blick auf eine erforderliche Vereinheitlichung der verwendeten Begrifflichkeiten, sodass bspw. divergierende Verständnisse des Geschossbegriffs in den jeweiligen Landesbauordnungen zu beseitigen sind.

Für die genannten Bauweisen sollte vor diesem Hintergrund durch die Bauministerkonferenz nachhaltig angeregt werden, die Vorschriften der Landesbauordnungen an die Regelungsinhalte der Musterbauordnung anzugleichen, um eine Beschleunigung und Vereinfachung der Genehmigungsprozesse zu ermöglichen und rechtliche Anreize für kostensparende Standardisierungen im Wohnungsbau zu setzen.

³ Im Überblick: Spannowsky, in: ders./Saurenhuis, BeckOK BauO NRW (Stand: 01.01.2022), Grundlagen des Bauordnungsrechts in Deutschland.

⁴ Zuletzt geändert durch Beschluss der Bauministerkonferenz vom 25.9.2020

2. Beschränkung der Regelungsinhalte auf gefahrenabwehrrechtliche Mindeststandards

Vorschlag: Bauaufsichtliche Anforderungen sollten auf ein unter dem Gesichtspunkt der Gefahrenabwehr notwendiges Regelungsminimum zurückgeführt werden.

Die gebotene Standardisierung und Vereinfachung des Rechtsrahmens sollte durch eine Beschränkung der materiell-rechtlichen Anforderungen auf ein unter dem Gesichtspunkt der Gefahrenabwehr notwendiges Regelungsminimum flankiert werden. Die Landesbauordnungen beinhalten mit ihren unterschiedlichen Vorgaben für die Errichtung, Änderung bzw. Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sehr detaillierte Anforderungen, die für das Kernanliegen des Bauordnungsrechts – der Abwehr von und Vorsorge gegenüber Gefahren – in ihrer Vielfältigkeit nicht zwingend geboten sind. Als konkretes Beispiel für eine solche Regelung sei exemplarisch auf die in Nordrhein-Westfalen – abweichend von der MBO – nach § 47 Abs. 2 BauO NRW normierte Unzulässigkeit der reinen Nordlage aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung verwiesen. Die oft diffizilen und divergierenden landesrechtlichen Anforderungsprogramme präsentieren sich zwar als Ausfluss der föderalen Aufgabenverteilung zwischen Bund und Ländern, die eine Rechtsvielfalt auch im Bereich des Bauordnungsrechts ausdrücklich ermöglichen will, führen in der Praxis allerdings regelmäßig zu Verzögerungen des Genehmigungsverfahrens sowie Rechtsunsicherheiten auf Bauherrenseite und bilden damit Blockaden für den Ausbau des seriellen sowie modularen Bauens.

Im Interesse der Förderung seriellen bzw. modularen Bauens ließe sich dieser Gedanke dahingehend vertiefen, den bauaufsichtlichen Anforderungskatalog ausschließlich für serielle und modulare Bauvorhaben, ggfs. beschränkt auf Bauvorhaben zum Zwecke des Wohnungsbaus, auf ein inhaltliches Regelungsminimum zu reduzieren.

3. Einführung von Begriffsdefinitionen

Vorschlag: Die in der Baupraxis schlagwortartig gebrauchten Begriffspaare des seriellen bzw. modularen Bauens sollten legaldefiniert werden, um Auslegungsfragen vorzubeugen.

Eine terminologische Unbestimmtheit oder jedenfalls Unklarheit bauaufsichtlicher Anforderungen führt in der Praxis sowohl auf Seiten der Genehmigungsbehörden als auch der Bauherrenschaft zu Rechtsunsicherheiten, begünstigt unterschiedliche Auslegungsergebnisse und provoziert in der Folge langwierige und kostenintensive gerichtliche Auseinandersetzungen. Die schlagwortartig gebrauchten Begriffspaare des seriellen bzw. modularen Bauens sollten in § 2 MBO sowie den entsprechenden Bestimmungen der jeweiligen Landesbauordnung deshalb legaldefiniert werden, um Auslegungsfragen mit voneinander divergierenden Auslegungsergebnissen vorzubeugen. Exemplarisch kann insoweit die Frage der für die Annahme einer „Serie“ erforderlichen Anzahl von baulichen Anlagen aufgeworfen werden.⁵ Ein Bedürfnis nach einer verbindlichen Definition der Begriffe bestünde insbesondere dann, wenn für die genannten Bauweisen abweichende rechtliche Anforderungen normiert würden. Bei der Erarbeitung der Legaldefinitionen sowie ihrer Implementierung in die Landesbauordnungen sind Friktionen mit bereits verwendeten Begrifflichkeiten zu vermeiden. Als Beispiel für ein solches Risiko sei auf die Verwendung des Begriffs des „seriellen Bauvorhabens“ in § 66 Abs. 5 Nr. 1 BauO NRW (referentielle Baugenehmigung) verwiesen. Mangels gesetzlicher Definition wird in der Kommentarliteratur zu § 66 Abs. 5 Nr. 1 BauO NRW vorgeschlagen, für die Begriffsbestimmung auf die Erläuterungen der Bau- und Wohnungswirtschaftsverbände zum

⁵ vgl. für den Begriff des seriellen Bauvorhabens im Sinne des § 66 Abs. 5 Nr. 1 BauO NRW Schulte, in: Boedinghaus/Hahn/Schulte u. a., BauO NRW, 117. AL, § 66 Rn. 15.

seriellen Bauen zurückzugreifen.⁶ Danach umfasst ein serielles Bauvorhaben die Errichtung von Bauwerken aus seriel (mehrfach) und industriell vorgefertigten Bauteilen, die ggfs. auf der Baustelle nach dem „Lego-Prinzip“ zu Gesamtgebäuden zusammengefügt werden.⁷ In der Gesetzesbegründung zu § 66 Abs. 5 BauO NRW wird demgegenüber auf „gleiche Gebäudegrundrisse“ verwiesen,⁸ was darauf hindeutet, dass der Landesgesetzgeber in Nordrhein-Westfalen mit dem Begriff des „seriellen Bauvorhabens“ vor allem Typengebäude mit standardisierten Grundrissen, d. h. kongruente oder zumindest im Wesentlichen identische Gebäude adressieren wollte. So bleibt unklar, unter welchen Voraussetzungen der Begriff des „seriellen Bauvorhabens“ im Sinne des § 66 Abs. 5 Nr. 1 BauO NRW neben den u.a. in § 72a Abs. 1 Satz 1 MBO adressierten Typenbauten auch sogenannte Systembauten erfasst, die äußerlich variabel nach einem aus bestimmten Modulen bestehenden System zusammengesetzt werden (vgl. hierzu § 72a Abs. 1 Satz 2 MBO).⁹

Dies aufgreifend ließen sich – hier beschränkt auf den Fall der Errichtung – serielle Bauvorhaben als Vorhaben zur Errichtung von mindestens drei¹⁰ [respektive X] baulichen Anlagen begreifen, die in derselben Ausführung in engem räumlichem und zeitlichem Zusammenhang an mehreren Stellen errichtet werden sollen.¹¹ Modulare Bauvorhaben ließen in Abgrenzung hierzu als Vorhaben zur Errichtung ein oder mehrerer baulicher Anlagen definieren, die aus vorgefertigten Modulen zusammengesetzt sind. Ein solches Verständnis ließe es zu, auch serielle Bauvorhaben in modularer Bauweise zu errichten, sofern sich die baulichen Anlagen in ihrer Ausführung entsprechen. Weichen in modularer Bauweise geplante bauliche Anlagen äußerlich variabel in ihrer Ausführung voneinander ab, ließen sich diese als Systembauvorhaben begreifen.¹²

4. Stärkung des Instituts der Typengenehmigung (§ 72a MBO)

Vorschlag: Im Interesse der Verfahrensbeschleunigung sollte das in der Musterbauordnung verankerte Institut der Typengenehmigung (§ 72a MBO) gestärkt, regelungsinhaltlich überarbeitet und bundeseinheitlich in die Landesbauordnungen übernommen werden.

Die Ausschöpfung der mit dem seriellen bzw. modularen Bauen verbundenen Potentiale zur Kosten- sowie Zeiteinsparung wird maßgeblich durch die Ausgestaltung des Verfahrensrechts beeinflusst. Es ist deshalb zu begrüßen, dass die Musterbauordnung seit 2019 in § 72a MBO eine spezielle Vorschrift für das Rechtsinstitut der Typengenehmigung enthält.

Die mit der Typengenehmigung verbundene Verfahrensvereinfachung ermöglicht nicht nur eine Entlastung der Bauaufsichtsämter, sondern verspricht aus der Perspektive der Bauherrenschaft Zeit- und Kostenersparnisse. Für den Hersteller der baulichen Anlage hat die Typengenehmigung den Vorteil, dass die Vereinbarkeit der baulichen Anlagen mit den geprüften Normen für eine Mehrzahl von Fällen verbindlich festgestellt wird (Rechtssicherheit).

⁶ vgl. Dreesen, in: Spannowsky/Saurenhaus, BeckOK BauO NRW (Stand: 01.09.2022), § 66 Rn. 27.

⁷ vgl. zu dieser Begriffsbestimmung die Beschreibung der GdW unter: <https://www.gdw.de/themen/bauen-und-technik/serielles-bauen/> [letzter Abruf: 14.11.2022].

⁸ LT-Drucks. 17/2166, S. 179.

⁹ Zu dem Begriff des Systembaus vgl. Dreesen, in: Spannowsky/Saurenhaus, BeckOK BauO NRW (Stand: 01.09.2022), § 66 Rn. 9; Thies, in: Busse/Kraus, BayBO, 147. EL August 2022, Art. 73a Rn. 22.

¹⁰ In Abgrenzung der Serie zu einem aus lediglich zwei baulichen Anlagen bestehenden Paar

¹¹ vgl. hierzu auch die Regelung in § 72a Abs. 1 Satz 1 MBO zum Typenbau

¹² vgl. hierzu auch die Regelung in § 72a Abs. 1 Satz 2 MBO zum Systembau

In der Anwendungspraxis werden die verfahrensrechtlichen Standardisierungspotentiale der Typengenehmigung bislang allerdings nur in unzureichender Form ausgeschöpft. Der Grund hierfür ist vor allem darin zu sehen, dass von der Möglichkeit der gesetzlichen Normierung der Typengenehmigung in den Landesbauordnungen bis heute entweder überhaupt kein Gebrauch gemacht wurde¹³ oder die verfahrensrechtlichen Anforderungen divergierend ausgestaltet sind, was zwangsläufig zu Rechtsunsicherheiten führt. Auch wenn der Bund mangels Gesetzgebungskompetenz für das bauordnungsrechtliche Verfahrensrecht eine Standardisierung des Zulassungsverfahrens ebenso wenig verbindlich vorgeben kann wie die Vereinheitlichung des materiell-rechtlichen Rechtsrahmens, sollte das Institut der Typengenehmigung in der Musterbauordnung weiterentwickelt und eine bundeseinheitliche Umsetzung in den Ländern angeregt werden.

Die nach der derzeitigen Fassung des § 72a Abs. 1 MBO bestehende Differenzierung zwischen der Anerkennung eines gebundenen Anspruchs des Herstellers auf Erteilung der Typengenehmigung für Typenbauten einerseits (Satz 1) und einem bloßen Anspruch auf eine ermessensfehlerfreie Entscheidung für Systembauten (Satz 2) andererseits sollte – wie z. B. bereits jetzt in Art. 73a Abs. 1 BayBO – zugunsten eines einheitlichen gebundenen Anspruchs aufgegeben werden.

Überarbeitungsbedarf zeigt sich zudem hinsichtlich des Prüfumfanges im Typengenehmigungs- bzw. dem sich hieran anschließenden Baugenehmigungsverfahren. Das Prüfprogramm der nach den landesrechtlichen Bestimmungen für die Erteilung der Typengenehmigung zuständigen Behörde ist nach dem Sinn und Zweck der Typengenehmigung auf die gebäudebezogenen Anforderungen des Bauordnungsrechts beschränkt, die losgelöst von den konkreten Grundstücksverhältnissen bzw. dem Standort der baulichen Anlage beurteilt werden können.¹⁴ Der Prüfumfang im jeweiligen Einzelfall bestimmt sich im Übrigen vor allem anhand der Vorgaben der einzelnen Genehmigungsverfahren in den Landesbauordnungen und hängt damit unter anderem von der Qualifikation des Gebäudes als Sonder- oder Regelbau sowie der Gebäudeklasse ab. Dies hat zur Folge, dass sich unterschiedliche Ausgestaltungen der Genehmigungsverfahren und Prüfprogramme in den Landesbauordnungen auch auf das Verfahren der Typengenehmigung auswirken, sodass dieses in den Bundesländern de lege lata variieren kann. Zur Vermeidung von Rechtsunsicherheiten sowie der Gewährleistung einer bundesweiten Geltung der in einem Bundesland erteilten Typengenehmigung geht die Musterbauordnung deshalb in § 72a Abs. 3 MBO davon aus, dass eine erteilte Typengenehmigung länderübergreifend gilt. Rechtsunsicherheiten sowie hiermit verbundene gerichtliche Auseinandersetzungen können insofern aber nur dann vermieden werden, wenn die Anerkennung von Typengenehmigungen anderer Bundesländer ausnahmslos erfolgt. Diesem Erfordernis widerspricht es, wenn die Akzeptanz einer „fremden“ Typengenehmigung in den Landesbauordnungen mitunter davon abhängig gemacht wird, dass es sich um eine „vergleichbare Typengenehmigung“ eines anderen Landes handelt.¹⁵ Die Frage nach der „Vergleichbarkeit“ der Typengenehmigungen führt zwangsläufig zu Rechtsunsicherheiten und steht dem Standardisierungsanliegen der Typengenehmigung diametral entgegen.

Zum Zwecke der Verfahrensvereinfachung sollte darüber hinaus in der jeweiligen Landesbauordnung die Aufgabenverteilung zwischen der für den Erlass der Typengenehmigung zuständigen Behörde und der Bauaufsichtsbehörde, die nach dem jeweiligen Landesrecht für die Durchführung des nach § 72a Abs. 4 Satz 1 MBO auch im Falle des Vorliegens einer Typengenehmigung obligatorischen bauaufsichtlichen Verfahrens zuständig ist, mithin das in den jeweiligen Verfahren abzuarbeitende Prüfprogramm gesetzlich festgelegt werden,

¹³ so in Baden-Württemberg, Berlin, Bremen und dem Saarland

¹⁴ Dreesen, in: Spannowsky/Saurenhaus, BeckOK BauO NRW (Stand: 01.09.2022), § 66 Rn. 16.

¹⁵ vgl. Art. 73a Abs. 4 BayBO.

um kompetenzrechtliche Streitigkeiten und Abgrenzungsfragen zu vermeiden. Rechtsunsicherheiten können beispielsweise im Hinblick auf gebäudebezogene Anforderungen entstehen, die, wie z.B. brandschutzrechtlich erforderliche Abstände zu anderen baulichen Anlagen respektive Grundstücksgrenzen, Anforderungen an eine ausreichende Belichtung von Aufenthaltsräumen oder die Vorschriften zu notwendigen Stellplätzen etc., nur unter Berücksichtigung des konkreten Standortes und den individuellen Grundstücksverhältnissen geprüft werden können.

Abschließend ist festzustellen, dass sich in der Baupraxis darüber hinaus die Frage nach dem Verhältnis der Typengenehmigung zu anderen Vorschriften und Rechtsinstituten des Bauordnungsrechts stellt. Dies gilt nicht zuletzt für das Verhältnis der Typengenehmigung zur bautechnischen Typenprüfung, die nach den Regelungen der MBO (§ 66 Abs. 4 MBO) sowie der überwiegenden Mehrzahl der Landesbauordnungen allein den Standsicherheitsnachweis zum Gegenstand hat, in anderen Ländern aber zum Teil auch über einen weitergehenden Anwendungsbereich verfügt und neben dem Nachweis der Standsicherheit zusätzlich die Nachweise des Schallschutzes, des Brandverhaltens der Baustoffe sowie der Feuerwiderstandsdauer der tragenden Bauteile umfassen kann.¹⁶

Genauso wie das Typengenehmigungsverfahren hat auch das Typenprüfungsverfahren regelmäßig bauliche Anlagen zum Regelungsgegenstand, die in gleicher Ausführung an mehreren Stellen errichtet werden sollen, sodass beide Verfahren über einen partiell kongruenten Anwendungsbereich verfügen. Die Typenprüfung beschränkt sich jedoch auf die nach der jeweiligen Landesbauordnung einbezogenen bautechnischen Nachweise und stellt damit für diese das gegenüber der Typengenehmigung speziellere Verfahren dar. Zur Vermeidung von Rechtsunsicherheiten über die Wahl des richtigen Prüfverfahrens sollte der Anwendungsbereich der Typenprüfung in den Ländern vereinheitlicht werden. Mangels Gesetzgebungskompetenz des Bundes kann auch diese verfahrensrechtliche Standardisierung allein durch die Länder selbst erfolgen.

5. Einrichtung einer einheitlichen Stelle

Vorschlag: Im Interesse der Verfahrensbeschleunigung sollte die Entscheidung über die Erteilung einer Typengenehmigung [oder deren Vorbereitung] einer im Auftrag des Bundes und der Länder tätigen einheitlichen Stelle übertragen werden.

§ 72a Abs. 1 MBO geht davon aus, dass die Typengenehmigung durch die nach Landesrecht zuständige Behörde erteilt wird. Auch wenn in der weit überwiegenden Zahl der Fälle jeweils die oberste Bauaufsichtsbehörde derjenigen Länder, die das Verfahren der Typengenehmigung aus § 72a MBO übernommen haben, für die Erteilung der Typengenehmigung zuständig ist¹⁷, dürfte eine weitere Konzentration der Entscheidungsbefugnisse auf eine im Auftrag des Bundes und der Länder tätige einheitliche Stelle eine weitere Beschleunigung der Genehmigungsverfahren bewirken. Alternativ ließe sich erwägen, die Entscheidung der nach Landesrecht zuständigen Behörde durch eine einheitliche Stelle vorbereiten zu lassen. Für den Bereich der Bautechnik und etwa das Verfahren der Typenprüfung übernimmt diese Aufgaben das Deutsche Institut für Bautechnik (DIBt) als Anstalt öffentlichen Rechts¹⁸.

¹⁶ vgl. § 68 Abs. 7 Satz 1 BauO NRW i. V. m. § 29 Abs. 1 BauPrüfVO NRW, § 65 Abs. 7 Satz 1 NBauO, § 68 LBO BW.

¹⁷ Ausnahmen bilden – soweit ersichtlich – die Länder Hessen, Niedersachsen und Hamburg.

¹⁸ Die Aufgabenwahrnehmung des DIBt ist durch das Gesetz über das Deutsche Institut für Bautechnik, das Abkommen über das Deutsche Institut für Bautechnik (DIBt-Abkommen) sowie das

6. Einführung eines neuen Freistellungstatbestandes respektive einer Genehmigungsfiktion für serielle Bauvorhaben

Vorschlag: Zum Zwecke der Verfahrensbeschleunigung sollte für serielle Bauvorhaben [ggfs. ergänzt um modulare Bauvorhaben in Form des Systembaus] eine Regelung zur Genehmigungsfreistellung respektive Genehmigungsfiktion (§ 42a VwVfG) in die Musterbauordnung bzw. die Bauordnungen der Länder aufgenommen werden.

Die Erteilung einer Typengenehmigung gemäß § 72a Abs. 1 MBO entbindet nach Abs. 4 der Vorschrift nicht von der Verpflichtung, vor Beginn der Bauausführung ein bauaufsichtliches Verfahren durchzuführen.

Die Typengenehmigung enthält damit gerade keine Baufreigabe für die einzelnen Bauvorhaben, sondern beschränkt sich in ihrer Wirkung – ähnlich dem Vorbescheid – auf die Feststellung, dass das Vorhaben im Prüfumfang der Typengenehmigung den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. Die mit der Typengenehmigung abgearbeiteten (gebäudebezogenen) Anforderungen sind von der für die Erteilung der Baugenehmigung zuständigen Bauaufsichtsbehörde nicht mehr zu prüfen (vgl. § 72a Abs. 4 Satz 2 MBO). Der Bauaufsichtsbehörde obliegt es danach in dem sich anschließenden Genehmigungsverfahren im Wesentlichen, die Vereinbarkeit des typengenehmigten Bauvorhabens mit dem Bauplanungsrecht sowie denjenigen bauordnungsrechtlichen Anforderungen zu prüfen, die aufgrund ihres Grundstücksbezugs nicht Gegenstand des Typengenehmigungsverfahrens sind.

Auch wenn bereits das Verfahren der Typengenehmigung selbst hiernach auf eine Verkürzung der Verfahrensdauer zielt, ließe sich eine weitergehende Verfahrensbeschleunigung für serielle Bauvorhaben dadurch erreichen, dass die Errichtung serieller Bauvorhaben, die innerhalb eines Bebauungsplans mit für das Vorhabengrundstück / die Vorhabengrundstücke einheitlichen Festsetzungen liegen, von den verfahrensrechtlichen Anforderungen der jeweiligen Landesbauordnung freigestellt werden. Der so geschaffene Tatbestand der Genehmigungsfreistellung für serielle Vorhaben ließe sich im Interesse zusätzlicher Rechtssicherheit mit der Möglichkeit einer Genehmigungsfiktion kombinieren.

Eine dem vorstehenden Ansatz im Ausgangspunkt entsprechende spezifische Form der Genehmigungsfreistellung für serielle Bauvorhaben existiert in Gestalt der referentiellen Baugenehmigung gemäß § 66 Abs. 5 und 6 BauO NRW bislang ausschließlich in Nordrhein-Westfalen:

Verwaltungsabkommen zwischen Bund und Ländern zur Übertragung von weiteren Aufgaben auf das Deutsche Institut für Bautechnik legitimiert.

§ 66 Abs. 5 und 6 BauO NRW

(5) Bauvorhaben im Geltungsbereich desselben Bebauungsplans im Sinne von § 30 Absatz 1 oder § 30 Absatz 2 des Baugesetzbuchs gelten als genehmigt (referentielle Baugenehmigung), wenn

1. im Rahmen eines seriellen Bauvorhabens für ein Gebäude (Referenzgebäude) das vereinfachte Genehmigungsverfahren gemäß § 64 durchgeführt wurde,
2. der Bauaufsichtsbehörde die weiteren, anhand des Referenzgebäudes zu errichtenden Gebäude (Bezugsgebäude) angezeigt wurden und
3. für das Referenzgebäude und die Bezugsgebäude gemäß § 68 bautechnische Nachweise sowie gemäß § 70 die Bauvorlagen spätestens mit Anzeige des Baubeginns bei der Bauaufsichtsbehörde zusammen mit den in Bezug genommenen bautechnischen Nachweisen die dafür erforderlichen Bescheinigungen einer oder eines staatlich anerkannten Sachverständigen vorgelegt werden.

(6) Die referentielle Baugenehmigung gilt für das Referenzgebäude und die Bezugsgebäude, soweit diese die Voraussetzungen nach Absatz 5 erfüllen. § 64 und §§ 67 bis 75 gelten entsprechend.

Da das Institut der referentiellen Baugenehmigung in Nordrhein-Westfalen in seiner gegenwärtigen Ausgestaltung mit erheblichen Rechtsunsicherheiten verbunden ist, sollte von einer Übernahme der Regelung in die Musterbauordnung allerdings abgesehen werden.

Unter Berücksichtigung der nachfolgenden Überlegungen kann sie jedoch als Grundlage für die Erarbeitung eines Freistellungstatbestandes bzw. Tatbestandes der Genehmigungsfiktion dienen. Konkret erwogen werden sollte, die referentielle Baugenehmigung für serielle Vorhaben, dem nordrhein-westfälischen Muster folgend, in ihrer Wirkung als spezifische Form der Genehmigungsfreistellung auszugestalten. Ergänzen ließe sich diese um die Option der Bauantragstellung mit anschließender Genehmigungsfiktion. Hierdurch können unterschiedliche Auffassungen zur Rechtsnatur der referentiellen Baugenehmigung ausgeräumt, Friktionen mit allgemeinen verwaltungsrechtlichen Grundsätzen vermieden und verbleibende Rechtsunsicherheiten für die Bauherrenschaft abgebaut werden. Im Einzelnen:

Ein fiktiver Verwaltungsakt als das Produkt einer Genehmigungsfiktion kommt nach allgemeiner Auffassung nur in Betracht, wenn eine an sich erforderliche, behördliche Regelung innerhalb einer bestimmten Frist nicht erlassen wird und dieses Unterlassen dem Erlass der behördlichen Regelung gleichgesetzt wird. Kennzeichen eines fingierten Verwaltungsaktes ist demnach, dass der Behörde zunächst die Möglichkeit zum Erlass des Verwaltungsaktes gegeben wird. Die Fiktion eines Verwaltungsaktes und damit zugleich die Fiktion einer bauaufsichtlichen Genehmigung setzt hiernach grundsätzlich einen Antrag an die zuständige Behörde voraus.

Ordnen Vorschriften dagegen für abstrakt-generell fixierte Tatbestandskonstellationen an, dass eine Genehmigung unabhängig von einem Antrag als erteilt gilt, handelt es sich – gemessen an den vorstehenden Prinzipien – nicht um eine Genehmigungsfiktion (§ 42a VwVfG), sondern vielmehr eine Genehmigungsfreistellung. Trotz des missverständlichen Wortlauts des § 66 Abs. 5 BauO NRW („gelten als genehmigt“) qualifiziert aus diesem Grund auch der nordrhein-westfälische Landesgesetzgeber die referentielle Baugenehmigung zutreffend als „eine neue Form der Genehmigungsfreistellung“ und nicht als Genehmigungsfiktion. Diese seit jeher anerkannten, verwaltungsrechtlichen Grundsätze sind auf bundesgesetzlicher Ebene in § 42a VwVfG ausdrücklich normiert.

Die Qualifikation der referentiellen Baugenehmigung in § 66 Abs. 5 BauO NRW als neue Form der Genehmigungsfreistellung und gerade nicht als Tatbestand der Genehmigungsfiktion begründet in der Praxis allerdings Risiken für die Bauherrenschaft. Als risikobehaftet erweist sich die Situation für die Bauherrenschaft deshalb, weil ihr nach der gegenwärtigen Ausgestaltung der Regelung zur referentiellen Baugenehmigung in § 66 Abs. 5 BauO NRW die optionale Möglichkeit der Beantragung einer Baugenehmigung für das serielle Bauvorhaben verwehrt bleibt. Anders als nach nordrhein-westfälischem Recht in der Genehmigungsfreistellung (vgl. § 63 Abs. 2 Satz 2 BauO NRW) ist der Bauherrenschaft die (formelle) Legalisierung ihres Bauvorhabens im referentiellen Genehmigungsverfahren unmöglich, sodass diese die alleinige Verantwortung für die rechtmäßige Errichtung der baulichen Anlagen trägt. Wird der Bebauungsplan, der Grundlage der Realisierung eines seriellen Vorhabens im Wege des referentiellen Baugenehmigungsverfahrens ist, vor abschließender Fertigstellung des Vorhabens in einem etwaigen Normenkontrollverfahren für unwirksam erklärt, müsste die weitere Bauausführung infolge des zwischenzeitlichen Eintritts ihrer formellen Illegalität eingestellt werden.

Diesem Risiko, das in der Praxis dazu führen dürfte, dass von dem an sich zu begrüßenden Instrument der referentiellen Baugenehmigung äußerst zurückhaltend Gebrauch gemacht wird, sollte durch Einräumung einer optionalen Möglichkeit der Bauantragstellung begegnet werden. Zum Zwecke der Verfahrensbeschleunigung sollte für das sich hieran anschließende Genehmigungsverfahren zudem durch Rechtsvorschrift eine „echte“ Genehmigungsfiktion im Sinne des § 42a VwVfG geregelt werden. Die Frist zur Erteilung der Genehmigung sollte wegen des reduzierten Prüfumfanges der Bauaufsichtsbehörde auf einen angemessenen Zeitraum [etwa von sechs Wochen] festgelegt werden.

Verfahrenstechnisch dürfte es sachgerecht sein, für eine bauliche Anlage des seriellen Vorhabens (das sog. Referenzgebäude) das vereinfachte Genehmigungsverfahren vorzuschreiben. Mit Einreichung des Bauantrages für das Referenzgebäude ist die beabsichtigte Errichtung der weiteren baulichen Anlagen des seriellen Vorhabens (der sog. Bezugsgebäude) anzuzeigen. Wird die Baugenehmigung für das Referenzgebäude (sog. referentielle Baugenehmigung) erteilt, darf – nach Vorlage der bautechnischen Nachweise für das serielle Vorhaben – zugleich mit der Ausführung der Bezugsgebäude, d.h. des seriellen Vorhabens insgesamt, begonnen werden. Optional sollte der Bauherrenschaft die Möglichkeit eingeräumt werden, auch für die Bezugsgebäude die Erteilung einer Baugenehmigung zu beantragen, die – wird dem Vorschlag der Einführung einer echten Genehmigungsfiktion gefolgt – nach Ablauf einer zu bestimmenden Frist [etwa von sechs Wochen] als erteilt gilt.

Bei der Umsetzung eines in vorstehendem Sinne neu zu entwickelnden Tatbestandes der Genehmigungsfreistellung respektive Genehmigungsfiktion sollte ferner auf eine rechtssichere Definition des sachlichen Anwendungsbereichs der Vorschriften geachtet werden. Neben der zweifelsfreien Bestimmung der in den Anwendungsbereich der Norm fallenden Bauvorhaben (vgl. zu dem Erfordernis von Legaldefinitionen bereits den Vorschlag unter vorstehender Ziff. 3.) sollte an dem in § 66 Abs. 5 Satz 1 BauO NRW vorgesehenen Erfordernis einer Lage des Vorhabens in

beplanten Gebieten festgehalten werden. Um Widersprüche einzelner baulicher Anlagen des seriellen Vorhabens zu den Festsetzungen des zugrunde liegenden Bebauungsplans zu vermeiden, die darin wurzeln können, dass der Bebauungsplan für die innerhalb seines Geltungsbereichs liegenden Grundstücke unterschiedliche Festsetzungen (etwa zum Maß der baulichen Nutzung) trifft, sollte einschränkend allerdings zusätzlich zur Voraussetzung erklärt werden, dass der Bebauungsplan einheitliche Festsetzungen für das Vorhabengrundstück/die Vorhabengrundstücke trifft, auf dem/denen das serielle Vorhaben zur Umsetzung gelangen soll¹⁹. Die praktische Bedeutung der Vorschrift wiederum erweiternd sollte in Erwägung gezogen werden, den Anwendungsbereich auf bauliche Anlagen im Geltungsbereich einfacher Bebauungspläne (§ 30 Abs. 3 BauGB) oder jedenfalls solcher Bebauungspläne auszuweiten, die mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung beinhalten.

Schließlich ließe sich der Gedanke vertiefen, den Freistellungstatbestand auf modulare Bauvorhaben in Systembauweise (vgl. § 72a Abs. 1 Satz 2 MBO) zu erstrecken. Die Reichweite der zulässigen Veränderbarkeit der einzelnen baulichen Anlage könnte, dem Muster in § 72a Abs. 1 Satz 2, 2. Halbsatz MBO folgend, in der (referentiellen) Baugenehmigung für das Referenzgebäude bestimmt werden.

Durch eine Kombination der Genehmigungsfreistellung mit der optionalen Möglichkeit der Bauantragsstellung und echter Genehmigungsfiktion werden die Rechtsposition der Bauherrenschaft nachhaltig gestärkt und zugleich Anreize für die Umsetzung serieller Bauvorhaben durch Inanspruchnahme des referentiellen Baugenehmigungsverfahrens gesetzt.

7. Erweiterung der Abweichungstatbestände (§ 67 MBO)

Vorschlag: Die Abweichungstatbestände in § 67 MBO bzw. den Bauordnungen der Länder sollten dahingehend erweitert werden, dass Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen, die der Realisierung von seriellen Bauvorhaben / Bauvorhaben in Modulbauweise entgegenstehen, zuzulassen sind (= gebundene Entscheidung), wenn das jeweilige Schutzziel der Vorschrift, von der abgewichen werden soll, gewahrt bleibt.

Bei Vorliegen der Tatbestandsvoraussetzungen der Abweichungstatbestände (§ 67 MBO) hat die zuständige Behörde grundsätzlich nach pflichtgemäßem Ermessen über die Zulassung der beantragten Abweichung zu entscheiden. Trotz der Regeldichte des Normprogramms, das in vielen Fällen wenig Raum für eine spezifische Betätigung von Ermessenserwägungen lässt, betont die Rechtsprechung, dass regelmäßig kein gebundener Anspruch auf Zulassung einer Abweichung, sondern lediglich ein Anspruch auf ermessensfehlerfreie Entscheidung existiert. Vor diesem Hintergrund sollten die Abweichungstatbestände in § 67 MBO respektive den Bauordnungen der Länder dahingehend modifiziert werden, dass für serielle bzw. modulare Bauvorhaben ein gebundener Anspruch auf Erteilung einer beantragten Abweichung besteht, soweit diese mit dem jeweiligen Schutzziel der Vorschrift, von der abgewichen werden soll, im Einklang steht.

Bei der Ausgestaltung der Abweichungstatbestände muss ferner berücksichtigt werden, dass das Instrument der Abweichung in seinem Kern der Gewährleistung von Einzelfallgerechtigkeit und damit dem rechtsstaatlichen Prinzip der Verhältnismäßigkeit dient, dagegen aber kein Instrument zur Legalisierung gewöhnlicher Rechtsverstöße darstellt. Regelmäßig unverzichtbares Element der Abweichung ist deshalb die Feststellung einer besonderen

¹⁹ vgl. Dreesen, in: Spannowsky/Saurenhau, BeckOK BauO NRW (Stand: 01.09.2022), § 66 Rn. 29.

Atypik.²⁰ Von Teilen der Jurisprudenz werden vor diesem Hintergrund legislative Bemühungen, das Instrument der Abweichung vollständig von diesem Erfordernis zu lösen,²¹ kritisch gesehen.²² Es empfiehlt sich, die mit dem seriellen bzw. modularen Bauen zum Zwecke des Wohnungsbaus verfolgten Sonderinteressen ausdrücklich als Anknüpfungspunkte für die Begründung einer Atypik zu regeln.²³

8. Verwendung einheitlicher Vordrucke, Förderung der Digitalisierung des Genehmigungsverfahrens

Vorschlag: Zur Förderung seriellen / modularen Bauens sollten amtliche Vordrucke erarbeitet werden, die nach den Regelungen der jeweiligen Bauvorlagen- bzw. Bauprüfverordnung der Länder für Anträge auf Erteilung von Typengenehmigungen / Baugenehmigungen für serielle bzw. modulare Bauvorhaben zu verwenden sind.

Die Vereinfachung sowie Vereinheitlichung von Genehmigungsprozessen zur Förderung seriellen sowie modularen Bauens setzt die Erarbeitung amtlicher Vordrucke für die Anträge auf Erteilung von Typengenehmigungen sowie die sich hieran anschließenden Bauanträge voraus. Die Verwendung einheitlicher Vordrucke verschafft Klarheit über die in dem jeweiligen Genehmigungsverfahren einzureichenden Bauantragsunterlagen und trägt hierdurch zu einer klaren Verteilung des Prüfprogramms zwischen den beteiligten Bauaufsichtsbehörden bei.

Bei der bloßen Erarbeitung amtlicher Vordrucke sollte es aber nicht bleiben. Vielmehr erfordern insbesondere serielle Bauvorhaben sowie Bauvorhaben in modularer Bauweise, für die eine länderübergreifend geltende Typengenehmigung erlangt werden kann, einheitliche Datenstandards sowie Datenaustauschformate (XBau), die eine verbesserte Interoperabilität zwischen den verschiedenen Beteiligten in bauaufsichtlichen Verfahren ermöglichen. Die technische Standardisierung ermöglicht eine verlustfreie Maschine-zu-Maschine-Kommunikation zwischen den jeweiligen Fachanwendungen der involvierten Akteure (Antragsteller, Genehmigungsbehörden, andere Fachbehörden) und verspricht hierdurch erhebliche Zeit- und Kosteneinsparungspotentiale.

Darüber hinaus sollten in den Landesbauordnungen sowie den Bauvorlagen- bzw. Bauprüfverordnungen der Länder die rechtlichen Voraussetzungen für modellbasierte Bauanträge und damit das digitale Planen und Bauen (Building Information Modeling (BIM)) geschaffen werden. Die Arbeitsmethodik des BIM erlaubt die digitale Erfassung und Verwaltung aller für den Lebenszyklus eines Bauwerks planungs- und realisierungsrelevanten Daten und Informationen und bietet hierdurch die Basis für eine verbesserte Vernetzung der Beteiligten. Die Inanspruchnahme digitaler Planmethoden verspricht signifikante Effizienzsteigerungen und trägt maßgeblich zu der Reduzierung zeit- und kostenintensiver Abstimmprozesse bei, die sich vor allem für die Entwicklung des seriellen sowie modularen Bauens als Hemmschuh erweisen.

In diesem Zusammenhang ist zwingend zu berücksichtigen, dass es für die Ausschöpfung der Standardisierungs- sowie Vernetzungspotentiale digitaler Methoden wie XBau und/oder BIM nicht ausreicht, die rechtlichen Rahmenbedingungen zu modifizieren. Die Digitalisierung des Genehmigungsverfahrens vermag ihre Beschleunigungs- und Vereinfachungspotentiale vielmehr nur dann zu entfalten, wenn neben der Schaffung des rechtlichen Rahmens auch die faktischen Grundvoraussetzungen für eine effektive Anwendung und Umsetzung der

²⁰ Hüwelmeier, in: Spannowsky/Saurenhaus, BeckOK BauO NRW (Stand: 01.09.2022), § 69 Rn. 7 f.

²¹ Vgl. bspw. § 6 Abs. 14 BauO NRW: *Eine Abweichung von den Abstandsflächen kann nach § 69 zugelassen werden, wenn deren Schutzziele gewahrt bleiben. Eine atypische Grundstückssituation ist nicht erforderlich.*

²² Hüwelmeier, in: Spannowsky/Saurenhaus, BeckOK BauO NRW (Stand: 01.09.2022), § 69 Rn. 7 f.

²³ Dieser Regelungstechnik bedient sich der nordrhein-westfälische Landesgesetzgeber für bestimmte Bauvorhaben beispielsweise in § 69 Abs. 1 Satz 6 BauO NRW.

technischen Systeme bei den Bauaufsichtsbehörden installiert werden. Neben einer Ausstattung der Bauaufsichtsbehörden in technischer Hinsicht müssen diese auch personell sowie fachlich auf die anstehenden Aufgaben vorbereitet werden.

9. Sachliche Gebührenfreiheit

Vorschlag: Um weitere Anreize zur Umsetzung von Bauvorhaben in serieller bzw. modularer Bauweise zu schaffen, sollten Tatbestände zur sachlichen Gebührenfreiheit bzw. -ermäßigung in die Gebührengesetze / Gebührenverordnungen der Länder aufgenommen werden.

Weitere Anreize für das Bauen in serieller und modularer Bauweise könnten durch gebührenrechtliche Privilegierungen erreicht werden. Potentiale für die Förderung des seriellen und modularen Bauens verspricht die Implementierung einer gebührenrechtlichen Privilegierung insbesondere deshalb, weil auch nach der Konzeption der Typengenehmigung für jedes einzelne Bauvorhaben ein kostenverursachendes bauaufsichtliches Genehmigungsverfahren zu durchlaufen ist. Dies gilt selbst im Hinblick auf die hier vorgeschlagene Ausgestaltung der referentiellen Baugenehmigung (vgl. hierzu vorstehende Ziff. 5). Denn auch in diesem Fall dürfte weiterhin davon auszugehen sein, dass die Bauherrnschaft in der Praxis gleichwohl von der optionalen Möglichkeit der Beantragung einer Baugenehmigung Gebrauch machen wird, sodass eine gebührenrechtliche Privilegierung auch insoweit Kosteneinsparungen verspricht und damit zugleich Anreize zur Umsetzung von Vorhaben in serieller bzw. modularer Bauweise setzt.

Der vorgeschlagenen gebührenrechtlichen Privilegierung stünde der allgemeine Gebührengrundsatz der Kostendeckung nicht entgegen. Die in der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung und Literatur anerkannten Ausprägungen des Kostendeckungsgrundsatzes (Kostenüberschreitungsverbot und Kostendeckungsgebot) verkörpern weder wesenskonstituierende Merkmale noch allgemeine oder gar verfassungsrechtlich zwingende Elemente der Gebühr. Das Kostendeckungsprinzip gilt deshalb nur dort, wo es gesetzlich vorgeschrieben ist.

Auch bei der Ausgestaltung von Privilegierungen zu beachten ist demgegenüber der verfassungsrechtliche Gleichheitssatz. Eine allgemeine Privilegierung serieller sowie modularer Bauweisen zum Zwecke der Förderung des Wohnungsbaus dürfte aber mit dem Gleichheitssatz im Einklang stehen.

Zur Vermeidung von Gleichheitsverstößen ist dabei aber auf eine stringente und nachvollziehbare Abgrenzung gegenüber anderen Bauweisen zu achten.

III. Bauplanungsrecht

Die Förderung des seriellen und modularen Bauens sollte auch bei den künftigen Überarbeitungen der bauplanungsrechtlichen Regelungen im Blick behalten werden. Anders als beim Bauordnungsrecht der Länder steht dem Bund im Bereich des öffentlichen Bau-, Boden- und Planungsrechts, insbesondere des Städtebaurechts die Gesetzgebungskompetenz zu (Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG), von der er mit dem BauGB und der BauNVO Gebrauch gemacht hat.

Das Städtebaurecht unterscheidet nicht danach, ob seriell/modular oder „herkömmlich“ gebaut wird, weil das Städtebaurecht - anders als das Bauordnungsrecht - den Bezug der Anlage zur Bodennutzung und seine Auswirkungen auf das Bodenrecht regelt.

Im Folgenden soll gleichwohl, im Rahmen der Möglichkeiten dieses Kurzgutachtens in den Blick genommen werden, ob es möglich und sinnvoll ist, zur Förderung des seriellen und modularen Bauens Sondervorschriften und Privilegierungen auch im Bauplanungsrecht vorzusehen. Dabei wird sich zeigen, dass sich die anzudenkenden Möglichkeiten der Förderung des seriellen und modularen Bauens im Bereich der Privilegierung im Bauplanungsrecht generell auf Wohnbauvorhaben erstrecken und sich insofern die Zielrichtung der Verfahrensbeschleunigung und des Abbaus materiell-rechtlicher Hürden und damit Kostenersparnisse grundsätzlich auch auf alle Bauvorhaben, die dem Wohnungsbau dienen, übertragen lassen.

1. § 1 Abs. 4 BauGB

Vorschlag: Die strikte Anpassungspflicht für Bauleitpläne gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung sollte für Wohnbauvorhaben mit einer bestimmten Flächengröße (z. B. bis weniger als 10.000 m² Grundfläche) gelockert oder aufgehoben werden.

Die Ziele der Raumordnung i. S. v. § 1 Abs. 4 BauGB sind strikt zu beachten, sie sind der Abwägung vorgelagert. Das Raumordnungsrecht unterliegt der konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz, von der der Bund mit dem ROG Gebrauch gemacht hat. Den Ländern steht insoweit eine Abweichungskompetenz gem. Art. 72 Abs. 3 Nr. 4 GG zu. Raumordnung ist die zusammenfassende und übergeordnete Planung und Ordnung des Raums; sie ist geprägt von Überörtlichkeit und Überfachlichkeit. Dies bedeutet, dass sie sich zur Verortung und Sicherung von Raumnutzungsansprüchen und Raumfunktionen gegenüber der örtlichen Bauleitplanung durchsetzt.

Mit diesem Raumordnungsanspruch können Darstellungen in Raumordnungsplänen auch solchen örtlichen Bauleitplanungen entgegengesetzt werden, denen es an einer raumordnungsrelevanten Wirkung fehlt, wie dies bei kleineren Wohngebieten mit beschränkter Flächengröße der Fall ist²⁴. Vergleichbare Restriktionen könnten sich auch z. B. aus den in nordrhein-westfälischen Regionalplänen dargestellten Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen ergeben, die sich teilweise auch auf die Innenstädte erstrecken und insbesondere emittierenden Gewerbe- und Industriegebieten vorbehalten sein sollen, faktisch jedoch brachgefallen sind.

²⁴ vgl. OVG Münster, Urteil v. 29.09.2021 - 7 D 47/19.NE zur Unvereinbarkeit einer Bauleitplanung für ein Wohngebiet mit der im Regionalplan enthaltenen Ausweisung einer Fläche für den „Allgemeinen Freiraum - und Agrarbereich“

Entsprechende Initiativen, das für Wohnbebauung notwendige Planungsrecht schneller schaffen zu können wie § 13b BauGB, scheitern an den Darstellungen der Regionalplanung. Die Änderung der Regionalpläne ist aufwendig und langwierig, kurzfristige Anpassungen z.B. über Zielabweichungen nicht anwendbar, nicht in allen Ländern gewollt oder praktisch nicht erprobt. Eine entsprechende Freistellung von Wohnbauvorhaben mit begrenzter Größenordnung in der kommunalen Bauleitplanung könnte hier unter Beschleunigungseffekten eine erhebliche Wirkung entfalten, da entweder Zielabweichungsverfahren entbehrlich würden oder die zeitaufwändige Änderung des Raumordnungsplans.

2. § 1 Abs. 5 BauGB

Vorschlag: In den Planungsleitvorstellungen des § 1 Abs. 5 könnte zu der Leitvorstellung „Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“ ergänzend angeführt werden, „insbesondere im Interesse der Schaffung preisgünstigen Wohnraums“.

In den Planungsleitvorstellungen des § 1 Abs. 5 BauGB kommen die Vorstellungen/Erwartungen des Gesetzgebers an die planende Gemeinde in Form von Handlungsmaximen, Richtpunkten oder Topoi bei der Ausübung des Planungsermessens zum Ausdruck. Diese Planungsleitvorstellungen haben als Richtmaß für die Ermittlung der abwägungserheblichen öffentlichen Belange nach § 2 Abs. 3, 4 BauGB interpretationsleitende und Kontrollfunktion. Sie stellen für sich genommen als abstrakt formulierte Zielvorgaben ohne Bezug auf die konkrete Situation kein Abwägungsmaterial dar, verstehen sich aber als Finalprogramm (Zielvorgabe) und als äußere Grenze des Planungsermessens. Nicht zuletzt im Klimabeschluss des Bundesverfassungsgerichts²⁵ kommt zum Ausdruck, an welche Leitvorstellungen staatliche Planung gebunden ist. Das lässt sich auf die in § 1 Abs. 5 BauGB enthaltene Leitvorstellung, natürliche Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern, übertragen. Entsprechende Leitvorstellungen können sich in der kommunalen Bauleitplanung somit als „Handlungsauftrag“ entwickeln. Damit können alle Formen der Beschleunigung und des kostenreduzierten Bauens Zielvorstellung der gemeindlichen Bauleitplanung werden und damit u.a. auch das serielle und modulare Bauen.

3. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB

Vorschlag: Der Katalog abwägungsbeachtlicher Belange sollte in § 1 Abs. 6 Nr. 2 wie folgt ergänzt werden: „Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens durch frühzeitige Prüfung der Möglichkeiten seriellen oder modularen Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung.“

Über die Verankerung des kostensparenden Bauens als Planungsleitvorstellung i. S. v. § 1 Abs. 5 BauGB hinaus ist es sinnvoll, diesen Aspekt auch hinsichtlich der Möglichkeiten des seriellen und modularen Bauens zu den im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigenden Belangen hinzuzufügen, um insofern den Plangeber für diese Aspekte und Möglichkeiten des kostensparenden Bauens zu sensibilisieren.

²⁵ BVerfG, Beschl. v. 24.03.2021 - 1 BvR 265/18 -

4. § 9 Abs. 1 BauGB

Vorschlag: Der Festsetzungskatalog in § 9 Abs. 1 BauGB, der einen numerus clausus der Festsetzungsmöglichkeiten enthält („kein Festsetzungserfindungsrecht“) sollte zugunsten gemeindlicher Handlungsspielräume um Festsetzungsmöglichkeiten ergänzt werden, die das Nebeneinander von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen zu erleichtern.

Darüber hinaus wird vorgeschlagen, § 9 Abs. 1 BauGB um eine neue Nr. 8a des Inhalts zu ergänzen, dass Flächen festgesetzt werden dürfen, auf denen nur Bauvorhaben zulässig sind, die in serieller oder modularer Bauweise errichtet werden.

Darüber hinaus bzw. alternativ ist daran zu denken, den Gemeinden auch im Anwendungsbereich eines Angebotsbebauungsplans gem. § 30 Abs. 1 und 3 BauGB Festsetzungen unabhängig vom numerus clausus des § 9 Abs. 1 BauGB zu ermöglichen, soweit diese städtebaulich gerechtfertigt und hinreichend bestimmt sind.

Die Bauleitplanung für den Wohnungsbau in verdichteten Räumen stößt aufgrund der derzeit gegebenen Rechtslage auf teilweise unüberwindbare rechtliche Schwierigkeiten. Insbesondere die Überplanung einer Gemengelage und die Planung heranrückenden Wohnungsbaus an störungsintensives Gewerbe lässt sich mit dem derzeitigen Festsetzungsinstrumentarium nicht sachgerecht lösen²⁶. Insbesondere der Maßstab, an dem das Rücksichtnahmegebot zwischen störendem (Gewerbe) und störungsempfindlichen Nutzungen (Wohnen) beim Gewerbelärm zu messen ist (TA Lärm), führt zu erheblichen Planungshürden, die entweder kostenintensive Maßnahmen am Bau erfordern oder die Planung in Gemengelagen ganz scheitern lassen²⁷ (z.B. keine offenbaren Fenster, Vorhangfassaden). Daher ist es geboten, den Schallschutz von Wohnnutzungen wie beim Verkehrslärm auch beim Gewerbelärm auf den Innenraumschutz abzustellen. Der dringend gebotene Anpassungsbedarf des § 9 Abs. 1 BauGB könnte daher einen Beschleunigungseffekt und einen erheblichen Beitrag zur Rechtssicherheit von Planungen schaffen und die Planungs- und Baukosten erheblich reduzieren.

Mit dem Vorschlag zur Einfügung eines neuen § 9 Abs. 1 Nr. 8a BauGB kann darüber hinaus der bereits in den Planungsleitvorstellungen und Abwägungsbelangen zum Ausdruck gebrachten Gedanke mittels planerischer Möglichkeiten verstärkt werden. So kann, insbesondere im Interesse des kostensparenden Bauens bestimmt werden, dass Bauvorhaben in serieller oder modularer Bauweise zu errichten sind. Damit wird den Zielvorstellungen im „Bündnis Bezahlbarer Wohnraum“ besonders effektiv Rechnung getragen.

Die Befreiung von den Bindungen des Festsetzungsrechts in § 9 Abs. 1 BauGB durch eine städtebaulich gerechtfertigte Lockerung, würde es den Kommunen darüber hinaus ermöglichen, standortgerechte Lösungen zu entwickeln.

²⁶ vgl. zu den Anforderungen an die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten als Gliederungsfestsetzung z. B. BVerwG, Urteil v. 29.06.2021 - 4 CN 8.19 -; OVG Münster, Urteil v. 17.08.2020 - 2 D 25/18.NE; VGH München, Beschl. v. 23.02.2021 - 15 Cs 21.403 -; zu alledem Menke, Festsetzung von Emissionskontingente für Lärm in Gewerbe- und Industriegebieten nach §§ 8, 9 BauNVO in NVwZ 2022, 444

²⁷ vgl. nur VGH München, Beschl. v. 23.02.2021 - 15 Cs 21.03 -

5. § 9 Abs. 2d BauGB

Vorschlag: Ausweitung des einfachen Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 2d BauGB auf alle Plangebiete bzw. Aufnahme ins Dauerrecht mit Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 BauGB.

Der im Zuge des Baulandmobilisierungsgesetzes 2021 eingeführte § 9 Abs. 2d BauGB, der eine vereinfachte Planung für den Wohnungsbau und zur Sicherstellung des Baus und der Belegungsbindung geförderten Wohnraums ermöglichen sollte, dürfte in seiner jetzigen Fassung vor dem Ablauf der Übergangsfrist am 31.12.2024 weitgehend leerlaufen. Dies liegt an den teilweise rechtlich unklaren Regelungen und einem eher repressiven Ansatz („Wohltaten nur gegen geförderten Wohnraum“)²⁸. Ungeachtet dessen ist eine Fortentwicklung des in § 9 Abs. 2d BauGB enthaltenen Ansatzes wünschenswert, um den Kommunen mittels einfachen Bebauungsplans, meist im vereinfachten oder beschleunigten Verfahren die Möglichkeit zu schaffen, preisgünstigen Wohnraum zu schaffen.

a)

Dabei stellt sich zunächst die Frage, ob es sinnvoll ist, die in § 9 Abs. 2d S. 1 Ziff. 2. BauGB geschaffene Möglichkeit festzusetzen, dass sich der Bauherr verpflichten muss, die geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung einzuhalten in das Dauerrecht und als Festsetzungsmöglichkeit in § 9 Abs. 1 BauGB aufzunehmen. Zwar bestehen rechtliche Bedenken an der Gesetzgebungskompetenz in diesem Zusammenhang²⁹, doch dürfte sich eine derartige Festsetzungsmöglichkeit im Rahmen bodenrechtlicher Festsetzungsmöglichkeiten bewegen. Schließlich ist es der Gemeinde, unabhängig von den Regelungen in § 9 Abs. 2d BauGB unbenommen, Baurecht für den geförderten Wohnungsbau mittels einfachen Bebauungsplans nicht nur im unbeplanten Innenbereich, sondern auch in beplanten Gebieten und im Außenbereich zu schaffen. Denn mit der Beschränkung auf den unbeplanten Innenbereich ist der Anwendungsbereich des § 9 Abs. 2d BauGB auch in räumlicher Hinsicht erheblich eingeschränkt.

b)

Ob es sinnvoll ist, den Kommunen eine Festsetzungsermächtigung an die Hand zu geben, die ihnen ermöglicht zu bestimmen, dass in Bebauungsplangebieten ausschließlich Vorhaben mit Mitteln des seriellen und/oder modularen Bauens zulässig sind, bedarf einer vertieften Prüfung. Mit einer derartigen Festsetzung könnte einerseits möglicherweise eine Begrenzung von Baukosten und eine schnelle Bauweise erreicht werden. Für die Schaffung von Baugebieten für einen Bauträger könnte eine solche Festsetzung sinnvoll sein, da die konkrete Bebauung bereits im Bebauungsplanverfahren feststeht. Dies bietet die Möglichkeit, die Auswirkungen des Vorhabens, insbesondere auf die Umwelt und das Klima, in einer standardisierten Weise zu betrachten und zu bewerten, solange nicht der konkrete Bezug zum geplanten Standort/Grundstück betroffen ist. Der konkrete Grundstücksbezug, z.B. die Zulässigkeit nach Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl oder der konkreten Höhe, wird weiterhin individuell für das einzelne Grundstück/den einzelnen Standort zu beurteilen sein. Gerade die modulare Bauweise bietet aber die Möglichkeit, insbesondere die Umweltauswirkungen des jeweiligen Moduls im Sinne eines Standards zu bewerten und so einfacher in einem Bebauungsplanverfahren zu nutzen. Andererseits kann diese Verpflichtung auf eine bestimmte Bauweise zu Einschränkungen führen, die die Entwicklung von

²⁸ vgl. nur Bracher in Bracher/Reidt/Schiller, Bauplanungsrecht, 9. Auflage 2022, Rn. 9.165, Reibling, ZfBR 2021, 228, Uechtritz, BauR 2021, 1227; Giesecke/Lüttgau, BauR 2022, S. 589 jeweils mit zahlreichen weiteren Nachweisen

²⁹ vgl. Stellungnahme des Deutschen Anwaltvereins durch den Ausschuss Verwaltungsrecht zum Referentenentwurf des Baulandmobilisierungsgesetzes, Stellungnahme Nr. 45/20, Juli 2020

Baugebieten behindern könnte. Dies ist aber eine Abwägung, die die plangebende Kommune im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans in Abstimmung mit dem Investor unter Berücksichtigung der eigenen städtebaulichen Anforderungen treffen muss.

6. § 12 BauGB

Vorschlag: In § 12 Abs. 3a BauGB sollte klargestellt werden, dass sich die Abweichungsmöglichkeit vom Vorhaben- und Erschließungsplan mittels Änderung des Durchführungsvertrages auch auf die Maße der baulichen Nutzung und die Bauweise bezieht und die serielle/modulare Bauweise vertraglich vereinbart werden kann. Zudem muss im Rahmen der Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein Anspruch auf Änderung oder Neuabschluss eines Durchführungsvertrages für ein geändertes Vorhaben bestehen.

Die mit § 12 Abs. 3a BauGB gesetzgeberisch bezweckte Flexibilität wird durch eine Änderung bzw. einen Neuabschluss des Durchführungsvertrages ermöglicht (§ 12 Abs. 3a S. 2 BauGB). Weder in der Rechtsprechung noch in der Literatur ist jedoch bislang abschließend geklärt, ob von der Festsetzungsmöglichkeit und damit der Möglichkeit zur Änderung des Durchführungsvertrages nur die Art der baulichen Nutzung oder aber auch das Maß der baulichen Nutzung umfasst ist und ob ein Anspruch des Vorhabenträgers auf Änderung des Durchführungsvertrages besteht und welches rechtliche Schicksal der Vorhaben- und Erschließungsplan im Falle der Änderung des Durchführungsvertrages teilt³⁰. Diese in der Anwendungspraxis bestehende Unsicherheit müsste durch eine gesetzliche Klarstellung geregelt und somit Rechtseindeutig geklärt werden, dass nicht nur die Art der baulichen Nutzung der Flexibilität unterliegt, ein Anspruch auf Änderung des Durchführungsvertrages besteht und dass bei Änderung des Durchführungsvertrages der Vorhaben- und Erschließungsplan, der dem Satzungsbeschluss zugrunde lag, als geändert gilt. In diesem Zusammenhang mag es sinnvoll sein, den Vorhaben- und Erschließungsplan nicht mehr, wie es dem Regelungssystem des § 12 BauGB bisher entspricht, als Bestandteil der Satzung zu bestimmen.

Im Hinblick auf eine serielle oder modulare Bauweise bietet ein vorhabenbezogener Bebauungsplan eine gute planungsrechtliche Grundlage, da bereits das konkrete Vorhaben über den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) festgelegt wird. Inhalt des VEP ist jedoch nur die Architektur des Vorhabens, nicht seine Bauweise. Für die Durchsetzung der seriellen oder modularen Bauweise für das konkrete Vorhaben wäre daher eine Verpflichtung im Durchführungsvertrag notwendig. Diese sollte zur Vermeidung rechtlicher Unsicherheit und langwieriger Klärungsprozesse bereits im Gesetz angelegt sein.

Dies kann mit der unter Ziffer 4 b) dargestellten Möglichkeit, die Auswirkungen des modularen Baus standardisiert zu betrachten und zur Grundlage eines Planverfahrens zu machen sowie der Möglichkeit von Typengenehmigung und serieller Baugenehmigung zu einer erheblichen Beschleunigung bei der Planung und Genehmigung des seriellen und modularen Bauens führen.

³⁰ vgl. nur Bishopink in: Bishopink/Külpmann/Wahlhäuser, Der sachgerechte Bebauungsplan, 5. Auflage 2021, Rn. 140; Weitz, NVwZ 2016, 114; Wellens, Baurecht 2014, 1883 und Oerder, Baurecht 2009, 744

Mit diesen Klarstellungen könnte das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auch und gerade für Wohnungsbauvorhaben zu einer größeren Rechtssicherheit und Erleichterung und damit Verfahrensbeschleunigung und Senkung der Baukosten beitragen.

7. §§ 13a und b BauGB

Vorschlag: In § 13a Abs. 1 BauGB ist das Verhältnis von der Prüfung des Einzelfalls im § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 und zur Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 13a Abs. 1 S. 4 klarzustellen, da dies in der Planungspraxis zu Unklarheiten und teilweise Doppelprüfungen führt. Außerdem sollte erwogen werden, die bisher in § 13b BauGB enthaltenen Regelungen in § 13a BauGB zu integrieren und somit auch weiterhin beschleunigte Verfahren außerhalb des Siedlungsrandes zu ermöglichen.

Das grundsätzlich begrüßenswerte Regelungsinstrument des § 13a BauGB wird in der Rechtspraxis teilweise dadurch konterkariert, dass dieses Verfahren nach Durchführung der Vorprüfung des Einzelfalls ausgeschlossen ist, wenn die zu erwartenden Umweltauswirkungen abwägungsrelevant sind³¹. Unklar ist auch das Verhältnis der Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2, S. 2 BauGB zur Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. der Vorprüfung i. S. d. Satzes 4³².

Diese Unklarheiten betreffen zwar angesichts der mangelnden Vorprüfungspflicht nicht Wohnbauvorhaben, gefährden allerdings solche Planungen, bei denen neben der Zulassung von Wohnbauvorhaben auch gem. Anlage 1 zum UVPG vorprüfungspflichtige Vorhaben zulässig sind.

Die Integration und damit Verlängerung des (bis zum 31.12.2022 befristeten) § 13b BauGB in § 13a BauGB kann insbesondere zu einem Beschleunigungs- und Erleichterungseffekt für die Ausweisung von Wohnbauflächen führen. Die Anwendung der Vorschrift ist in seiner bisherigen Fassung nur solchen Flächen anwendbar, die sich an tatsächlich bebaute Ortsteile anschließen. Damit scheidet seine Anwendung auf solche Fälle aus, die an zwar an geplante, aber nicht bebaute Gebiete anschließen. Insbesondere, wenn diese von der Beachtungspflicht der Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB befreit sind, lassen sich erhebliche Beschleunigungseffekte erreichen (vgl. oben III.1.).

8. § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3a BauGB

Vorschlag: Die erleichterten Befreiungsmöglichkeiten des § 31 Abs. 3 BauGB sollten unabhängig von der Bestimmung eines angespannten Wohnungsmarktes gem. § 201a BauGB zum Dauerrecht werden. § 34 Abs. 3a BauGB sollte dahingehend geändert werden, dass vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nicht nur im Einzelfall abgewichen werden kann und sich diese Abweichungsermächtigung auch auf die Neuerrichtung von Wohnzwecken dienenden Gebäuden bezieht.

a)

§ 31 Abs. 3 BauGB ermöglicht in seiner bisherigen Fassung Befreiungen von Festsetzungen eines Bebauungsplanes, auch wenn die Grundzüge der Planung berührt werden. Voraussetzung ist, dass es sich um einen Bebauungsplan für ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB handelt. Diese

³¹ vgl. OVG Münster, Urteil v. 11.11.2020 - 2 D 54/18.NE -; OVG Lüneburg, Beschl. v. 28.09.2015 - 1 MN 144/15

³² vgl. insoweit OVG Lüneburg, Beschl. v. 11.10.2021 - 1 ME 110/21 -

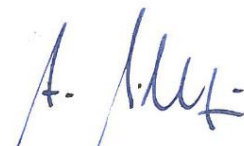
Abweichungsmöglichkeit kann im Einzelfall einen erheblichen Eingriff in die Planungshoheit der Gemeinden darstellen. Dies wird durch das Zustimmungserfordernis und die Begrenzung auf den Einzelfall gemindert³³. Hierdurch wird der Anwendungsbereich und die Effizienz der Vorschrift in der Praxis nicht unerheblich beschränkt. Es wäre daher überlegenswert, die Anwendung der Vorschrift nicht nur von der Bestimmung eines angespannten Wohnungsmarktes unabhängig zu machen, sondern auch über den Einfall hinaus für anwendbar zu erklären, da die Beschränkung auf den Einzelfall zu einer Einengung des Anwendungsbereichs führt.

b)

Die Erweiterung des Anwendungsbereichs des § 34 Abs. 3a BauGB auf die Neuerrichtung von Wohnzwecken dienenden Gebäuden kann ebenfalls zu einer erheblichen Beschleunigung und damit Kostenersparnis bei der Planung von Neubauvorhaben dienen. Fügt sich ein Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung nicht ein, wäre die Schaffung dringend benötigten Wohnraums in diesen Fällen nur über Bauleitplanung möglich.

Da hierzu sowohl die Ressourcen als auch teilweise die Bereitschaft fehlt, hätte die Erweiterung des Anwendungsbereichs des § 34a BauGB positive Auswirkungen, wobei sichergestellt bleiben muss, dass die Abweichung städtebaulich vertretbar und auch in der Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Bei der Erweiterung des Anwendungsbereichs des § 34 Abs. 3a BauGB könnte dabei auch daran gedacht werden, Vorhaben zu privilegieren, die in serieller oder modularer Bauweise gebaut werden. Diese können aufgrund ihrer standardisierten Herstellung häufig nicht genau den Rahmen einhalten, der durch § 34 BauGB vorgegeben wird. Überschreitungen dieses Rahmens der Eigenart der näheren Umgebung im Rahmen von § 34 BauGB, die auf das serielle oder modulare Bauen zurückzuführen sind, sollten daher einer Genehmigung nicht entgegengehalten werden können.

Dr. Thomas Lüttgau
Dr. Christian Giesecke
Nick Kockler

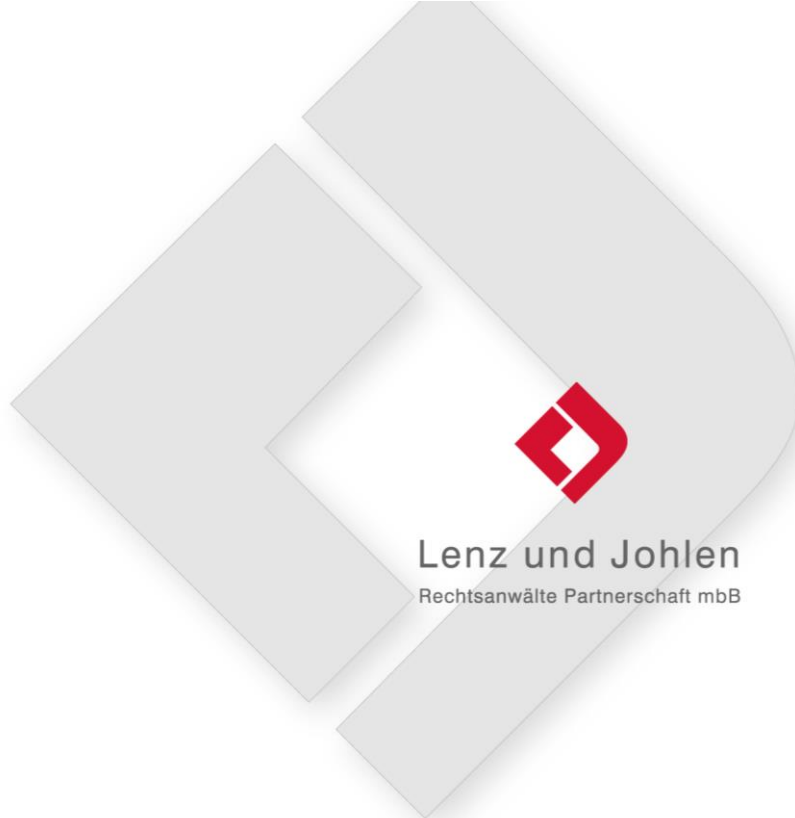


(Dr. Thomas Lüttgau)

Köln, den 23.12.2022

³³ vgl. hierzu Stellungnahme des Deutschen Anwaltvereins durch den Ausschuss Verwaltungsrecht zum Entwurf des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 09.06.2020, Stellungnahme Nr. 45/2020

Prof. Dr. Heribert Johlen^{PV}
Dr. Klaus Schmiemann^{PV}
Dr. Franz-Josef Pauli^P
Dr. Rainer Voß^{PVA}
Dr. Michael Oerder^{PV}
Dr. Thomas Lüttgau^{PV}
Thomas Elsner^{PB}
Rainer Schmitz^{PV}
Dr. Alexander Beutling^{PVA}
Dr. Markus Johlen^{PV}
Eberhard Keunecke^{PB}
Dr. Inga Schwertner^{PV}
Dr. Philipp Libert^{PF}
Dr. Christian Giesecke. LL.M. (McGill)^{PVL}
Dr. Felix Pauli^{PV}
Dr. Tanja Parthe^{PV}
Martin Hahn^{PG}
Dr. Kai Petra Dreesen, LL.M. Eur.^{PVE}
Nick Kockler^{PV}
Béla Gehrken^{PVD}
Dr. Gerrit Krupp
Markus Nettekoven
Nima Rast^V
Dr. Elmar Loer, EMBA^{XG}
Dr. Jan D. Sommer
Dr. Mahdad Mir Djawadi
Thorsten Scheuren, LL.M.
Mats Hagemann
Stephan Helbig, LL.M.
Dr. Benedikt Plesker
Dr. Viviane McCready, LL.B.
Dr. Sebastian Wies, LL.B.
Falk Romberg
Malte Reichel
Maya Soethout
Nelly Molitor
Dr. Jan-Moritz Schanze
Nils Höfer



P Partner i. S. d. PartGG
V Fachanwalt für Verwaltungsrecht
B Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht
G Fachanwalt für Vergaberecht
A Anwalt/Mediator DAA/FU Hagen
L Master of Laws (McGill University, Montreal, Kanada)
F Maîtrise en droit (Université Paris X)
E Master of European Studies
D Dipl.-Verwaltungsbetriebswirt (FH)
X Executive Master of Business Administration

Gustav-Heinemann-Ufer 88 50968 Köln
Postfach 510940 50945 Köln

Telefon: +49 221 97 30 02-0
Telefax: +49 221 97 30 02-22

www.lenz-johlen.de