

Schriftliche Stellungnahme

Deutscher Bundestag
Ausschuss für Bau, Wohnen,
Stadtentwicklung und Kommunen
Ausschussdrucksache
19(24)265-C
15.02.2021

von Rechtsanwalt **Johannes Bohl**, Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Würzburg, und Mitglied des Vorstands der UVP-Gesellschaft e.V., Paderborn, zur

öffentlichen Anhörung im Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen

des Deutschen Bundestages am Montag, den 22. Februar 2021 zum Thema

Baulandmobilisierungsgesetz:

auf Grundlage des

- Gesetzentwurf der Bundesregierung
Entwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz)
BT-Drucksache 19/24838, 19/26023

und

- Antrag der Fraktion der FDP
Mehr, schneller und günstiger bauen für bezahlbare Mieten und Eigenheime
BT-Drucksache 19/26190.

Die nachfolgende Stellungnahme erfolgt als Vorstandsmitglied der UVP-Gesellschaft e.V. sowie auf meiner beruflichen Tätigkeit mit Schwerpunkt im Bau- und Planungsrecht. Als Mandanten berate und vertrete ich u.a. viele Kommunen in Verfahren nach dem Baugesetzbuch insbesondere im fränkischen Raum.

1. Wiedereinführung des § 13b BauGB

Der Wiedereinführung des Instruments des Bebauungsplans nach § 13b BauGB ist fachlich entgegenzutreten. Das Instrument verfehlt die städtebaulichen Ziele der Außenbereichsschonung und der Förderung des (sozialen) Wohnungsbaus und gefährdet zugleich den Natur- und Artenschutz. Es ist bislang auch gerade dort besonders „beliebt“, wo gerade kein angespannter Wohnungsmarkt besteht.

Die Evaluation der zum 31.12.2019 außer Kraft getretenen Vorschrift hat gezeigt, dass insbesondere in Bayern und Baden-Württemberg von dem Instrument in sehr großem Umfang Gebrauch gemacht wurde (z.B. Stellungnahme der Bundesregierung, BT-Drucks. 19/14366). Dabei wurden in erster Linie Wohnbebauungen mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern bzw. Reihen- und Kettenhäusern geplant, also Wohnungsbautypen, die der einkommensschwachen Bevölkerung regelmäßig nicht zur Verfügung stehen.

Die tatsächliche Flächeninanspruchnahme kann dabei – je nach Planung – bis über 40.000 m² in Anspruch nehmen, weil die Begrenzung auf 10.000 m² nur die von den Wohnbauvorhaben versiegelte Flächen abstellt, nicht aber auf sonstige versiegelte Flächen wie z.B. öffentliche Straßen (§ 13b Satz 1 i.V. mit § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB und § 19 Abs. 2 BauNVO). Die zusätzliche Inanspruchnahme bisheriger unbebauter Außenbereichsfläche ist daher – insbesondere bei der Zahl der Anwendungsfälle – beträchtlich.

Bei der in Anspruch genommenen Fläche ist nicht per se sichergestellt, dass der Eingriff in Natur und Landschaft unerheblich ist. Die Nichtanwendung des § 1a BauGB ist daher verfehlt und zudem in der Praxis einer der Hauptgründe für die Popularität der Vorschrift bei den Gemeinden. Mit sind Fälle bekannt, in denen Gemeinden zeitgleich von dem Instrument des § 13b BauGB in mehreren Ortsteilen Gebrauch macht haben, um die Gelegenheit der Baulandentwicklung ohne der kostenintensiven Beschaffung von Ausgleichsflächen zu nutzen.

Der Entfall der Umweltprüfung ist sachlich nicht gerechtfertigt, zumal bei dem keineswegs geringen Flächeneingriff ansonsten keine rechtliche Vorkehrung besteht, dass geschützte Arten übersehen werden. Zudem bestehen durchgreifende rechtliche Bedenken, ob der Entfall der Umweltprüfung (auch ohne ersatzweise Vorprüfung wie in § 13a Abs. 1 Satz 2 Ziff. 2 BauGB) mit der SUP-Richtlinie im Einklang steht. Art. 3 Abs. 5 der SUP-Richtlinie verlangt mindestens, dass entweder durch den Mitgliedsstaat nach generellen Fallgruppen oder im Wege der Einzelfallprüfung unter Anwendung der Kriterien nach Anhang II der SUP-Richtlinie sicherzustellen ist, dass im Falle erheblicher Umweltauswirkungen eine Umweltprüfung durchgeführt wird. Für die von § 13b BauGB erfassten Planbereiche ist dies jedoch nicht geschehen. Weder gibt es eine Begründung, warum in diesen Fällen grundsätzlich keine erheblichen Umweltauswirkungen möglich seien noch ist die Anwendung der Kriterien nach Anhang II der SUP-Richtlinie im Einzelfall sichergestellt.

Als Regelfall findet in der Bundesrepublik Deutschland im Aufstellungsverfahren der Bauleitplanung (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung statt, die den Anforderungen des Art. 3 Abs. 1 und Abs. 2 der SUP-Richtlinie jedenfalls im Grundsatz genügt. Damit geht das deutsche Recht über die Mindestanforderungen nach Art. 3 Abs. 1 und Abs. 2 der SUP-Richtlinie hinaus, weil das Erfordernis der Umweltprüfung grundsätzlich unabhängig vom konkreten Inhalt des Bauleitplans und den dadurch vorbereiteten Vorhaben erfolgt. Erschwert wird dies noch dadurch, dass im Falle des § 13b BauGB keine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan erforderlich ist und damit eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren, was zumindest auf dieser Planungsebene zu einer Umweltprüfung zwingen würde, ebenfalls ausfällt.

Die insoweit federführend von der UVP-Gesellschaft e.V. erhobene Beschwerde bei der EU-Kommission ist noch immer anhängig (Az. CHAP (2017) 02891). Eine Gegenäußerung der Bundesregierung soll vorliegen, ist aber nicht öffentlich. Wir gehen davon aus, dass im Falle der Wiedereinführung des § 13b BauGB die Kommission sich zu einer baldigen Entscheidung gezwungen sieht.

2. Änderung des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB

Die Änderung ist überflüssig und provoziert Missverständnisse zur Bedeutung des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Der Begriff der Erforderlichkeit ist ein Rechtsbegriff und hat nichts mit der Frage, ob ein Bedarf besteht, zu tun. Die Erforderlichkeit stellt darauf ab, ob die vorgesehene Bodennutzung einen Bebauungsplan erfordert, also mit der zuvor geltenden bauplanungsrechtlichen Lage nicht verwirklicht werden kann. Zudem grenzt die Erforderlichkeit hinsichtlich solcher Bebauungspläne ab, die gegen gesetzliche Vorgaben verstoßen und nicht vollzugsfähig sind. Die Erforderlichkeit unterliegt der gerichtlichen Überprüfung.

Der Bedarf ist hingegen eine Frage der planerischen Abwägung und fällt systematisch in den Anwendungsbereich des § 1 Abs. 7 BauGB. Der Bedarf unterliegt daher – bisher – nur der eingeschränkten gerichtlichen Überprüfung hinsichtlich Abwägungsfehlern.

Die vorgesehene Änderung ist somit entweder rechtlich vollkommen nutzlos oder sie verschiebt eine bisherige Abwägungsfrage auf die Ebene der Erforderlichkeit als vollständig justiziable Voraussetzung der Bauleitplanung bei zugleich fehlendem Bewertungsmaßstab. Die Wohnbebauung ist bereits in § 1 Abs. 5 BauGB als Planungsgrundsatz und in § 1 Abs. 6 Ziff. 2 BauGB als Planungsleitlinie besonders hervorgehoben. Wollte man das noch stärker gewichten, wäre dort ggf. eine neue Formulierung anzuraten.

3. Einführung des Ersatzgeldes für den Natureingriff

Gegen die Einführung des Ersatzgeldes für den Natureingriff – wie er z.B. im Naturschutzrecht nach § 15 Abs. 6 BNatSchG schon besteht – ist grundsätzlich nichts einzuwenden. Ob dies zu einer Schwächung oder sogar einer Stärkung des Naturschutzes führt, hängt letztlich davon ab, wie konsequent der Eingriff ermittelt und bewertet wird und wie zuverlässig die Behörden, d.h. in diesem Fall die Kommunen die Betragshöhe ermitteln und das Geld gemäß der Zweckbindung auch verwenden. Da sind aus der Praxis jedoch erhebliche Bedenken anzumelden.

Der Anwendungsbereich der Ersatzgeldzahlung wird voraussichtlich vor allem in den Fällen liegen, in denen Bauleitplanung kooperativ mit einem Investor erfolgt und durch einen städtebaulichen Vertrag begleitet wird. Aus meiner anwaltlichen Erfahrung sage ich voraus, dass die Investoren häufig nicht unerhebliche „Rabatte“ herausverhandeln werden. Hier kommt „begünstigend“ hinzu, dass die Inhalte der städtebaulichen Verträge grundsätzlich nicht öffentlich sind und auch nur sehr bedingt im Rahmen der gerichtlichen Überprüfung von Bebauungsplänen in der Normenkontrolle Relevanz haben. Zudem wird in der Praxis nur eine Minderheit von Bebauungsplänen überhaupt gerichtlich überprüft.

Von daher ist die Sachlage nicht identisch mit der des § 15 Abs. 6 BNatSchG, weil dort regelmäßig Staatsbehörden zuständig sind, die sich weitaus weniger einem Investorendruck bei „Rabattverhandlungen“ ausgeliefert sehen.

Soweit künftig in § 9 Abs. 1a BauGB die Festsetzung einer „Pflicht zur Zahlung eines Ersatzgeldes“ einem konkreten Grundstück zugeordnet werden soll, ist zu berücksichtigen, dass aus den Festsetzungen eines Bebauungsplans generell keine Rechtsverpflichtungen folgen. Der Bebauungsplan setzt Bodenrecht im Sinne der Inhaltsbestimmung des Eigentums, schafft aber keine durchsetzbare Nutzungsverpflichtung. Es bedarf mithin gesonderter Rechtsvorschriften, um einen Grundeigentümer auch zu einem bestimmten Handeln zu verpflichten.

Die vorgesehene neue Festsetzungsmöglichkeit funktioniert daher nur im Zusammenspiel mit dem Beitragserhebungstatbestand des § 135d BauGB. Hier wäre aus meiner Sicht noch ein Bezug zu § 9 Abs. 1a BauGB herzustellen, der bislang wohl noch nicht ausreichend klargestellt ist. Insoweit ist der Änderungsvorschlag gemäß Stellungnahme des Bundesrates zutreffend.

4. Unzureichende Wirkung des Monitorings

Die Schwäche des § 4c BauGB wird nicht behoben, weshalb die Ergänzung für das Ersatzgeld wenig wirksam bleibt.

Das Monitoring nach § 4c BauGB erfolgt nach Inkrafttreten und erst im Vollzug des Bebauungsplans und unterliegt daher nicht der gerichtlichen Kontrolle im Rahmen einer Normenkontrolle. Aus einer Nichtbeachtung des § 4c BauGB folgt keine Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans. Die Monitoringverpflichtung ist auch nicht mit Rechtsansprüchen Dritter verbunden. Da eine aufsichtliche Überwachung der Monitoringpflichten bislang in der Praxis weitgehend ausfällt, läuft die Vorschrift praktisch leer. Das wiederum wirkt sich bereits auf die Bauleitplanung selbst aus, weil dort die Anforderungen an ein späteres Monitoring meist nur sehr cursorisch und ineffektiv abgehandelt werden.

5. Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung

Ob der neue Plantyp des „Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung“ nach § 9 Abs. 2d BauGB in der Sache einen Vorteil bringt, halte ich für zweifelhaft. Dieser Plantyp setzt voraus, dass zuvor bereits ein unbeplanter Innenbereich besteht (§ 34 BauGB). Damit wirkt er faktisch als Innenentwicklung, was zu begrüßen ist. Warum die neuen Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 2d Ziff. 2 und Ziff. 3 BauGB nicht auch bei der Aufstellung von allgemeinen Bebauungsplänen nutzbar sein sollen, erschließt sich mir nicht wirklich. Dem Gesetzentwurf schwebt mithin ein Plantyp vor, der im Grundsatz schon jetzt mit dem Instrument des einfachen (d.h. nicht qualifizierten) Bebauungsplans nach § 30 Abs. 3 BauGB verwirklicht ist, jedoch mit der Einschränkung, dass er nur im bislang unbeplanten Innenbereich zulässig wäre.

Es bleibt zudem offen, in welcher Weise die Festsetzung der Errichtung von Wohngebäuden erfolgen soll. Das Instrumentarium der Baunutzungsverordnung erlaubt dies für Wohnbebauung auch derzeit schon (§§ 3 ff. BauNVO). Soll sich nunmehr von der Baunutzungsverordnung gelöst werden können (wie z.B. beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB)? Der Gesetzeswortlaut gibt das nicht her.

In der gegenwärtigen Fassung handelt es sich zudem um einen „echten“, wenn gleich nicht qualifizierten Bebauungsplan mit der Folge, dass er wohl auch dem vollständigen Verfahrensprogramm der §§ 3 f. BauGB unterfällt. Dann stellt sich aber die Frage, welchen Vorteil dieser neue Plantyp gegenüber dem Bebauungsplan im Regelverfahren bringen soll.

Zudem handelt es sich um eine sog. „Überplanung“ bereits bebauter Gebiete. Dies stellt hohe rechtliche Anforderungen, die auch durch den neuen Bebauungsplantyp nicht ausgeräumt werden, insbesondere hinsichtlich der Frage der Erforderlichkeit und der Vollzugsfähigkeit. Ich gehe deshalb davon aus, dass dieser neue Plantyp weit weniger praktische Bedeutung erlangen wird, als sich das der Gesetzentwurf erhofft.

Stattdessen wäre es in meinen Augen sinnvoller, die Festsetzungsmöglichkeiten unter Ziff. 2 und Ziff. 3 in den Katalog des § 9 Abs. 1 BauGB aufzunehmen und sie damit jedem regulären Bebauungsplan zur Verfügung zu stellen.

Zudem wäre empfehlenswert, statt der Schaffung eines neuen Bebauungsplantyps durch entsprechende Leitfäden den Kommunen aufzuzeigen, welche planerischen Instrumente schon jetzt für eine zielgerichtete und zweckmäßige Anwendung z.B. von einfachen Bebauungsplänen bestehen.

6. Erweiterung der Vorkaufsrechte

Die Kommunen haben nach meinem Eindruck in den letzten Jahren mehr und mehr eine Strategie zur Beschaffung und Bevorratung von Flächen entwickelt. Dabei ist in jüngerer Zeit auch das Vorkaufsrecht wieder stärker zur Anwendung gekommen. Das ist aus vielfachen Gesichtspunkten zu begrüßen. Die Bauleitplanung auf eigenen Flächen ist grundsätzlich einfacher. Zudem ist es auch sozialer, weil die mit der Bauleitplanung mehr oder weniger verbundenen Planungsgewinne damit der Kommune zufallen und nicht nur einzelnen oft bereits schon vermögenden privaten Grundeigentümern.

Die Vorkaufsrechte wirken in diesem Zusammenhang aber nur sehr begrenzt aus den folgenden Gründen:

- Ein Vorkaufsrecht greift immer nur, wenn auch ein Verkauf erfolgt. Gerade im ländlichen Raum finden Verkaufsfälle aber relativ seltener statt und zudem oft im familiären Kreis, in dem die Vorkaufsrechte ausgeschlossen sind (vgl. § 26 Ziff. 1 BauGB).
- Eine Vorkaufssatzung schafft häufig keine Vorkaufsmöglichkeiten, sondern bremst stattdessen den Immobilienmarkt, was aber eine gewünschte Begleiterscheinung sein kann.
- Die konkrete Vorkaufsrechtsausübung muss aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit gerechtfertigt sein (§ 24 Abs. 3 BauGB). Eine Vorkaufsausübung zur Bodenbevorratung ist generell unzulässig. Hier bringt die vorgesehene Klarstellung und Erweiterung der Gründe des Wohls der Allgemeinheit zumindest etwas mehr Rechtssicherheit. Das ist sehr zu begrüßen.
- Die Vorkaufsrechtsausübung setzt auch entsprechende finanziellen Mittel der Kommune voraus, die aber häufig fehlen. Erschwerend kommt hinzu, das umstritten ist, ob und in welchem Umfang Teilausübungen des Vorkaufsrechts überhaupt zulässig sind. Hier beseht echter Regelungsbedarf.
- Die Ausübung des Vorkaufsrechts zum Verkehrswert nach § 28 Abs. 3 BauGB führt nahezu immer zum Rechtsstreit und ist zudem für die Kommune auch riskant. Das schreckt von der Anwendung dieses Instruments ab.

Der Gesetzentwurf behebt die vorstehenden Probleme daher allenfalls teilweise.

Die vorgesehenen Erweiterungen der Vorkaufsrechte

- nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Ziff. 6 BauGB in „Wohnbaugebieten“ auf geringfügig bebaute Grundstücke,
- nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Ziff. 8 BauGB auf sog. „Schrottimmobilien“,
- nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Ziff. 3 BauGB auf brachliegende (§ 30 BauGB) oder unbebaute oder brachliegende (§ 34 BauGB) Grundstücke und
- durch die Verlängerung der Ausübungsfrist nach § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB auf drei Monate ist uneingeschränkt zu begrüßen.

Die traditionelle gesetzgeberische Zurückhaltung bei der Schaffung und Ausgestaltung der Vorkaufsrechte ist zu kritisieren. Es sollte mehr ins Bewusstsein gerückt werden, dass die Vorkaufsausübungen nach ständiger Rechtsprechung keinen Eingriff in das Eigentum nach Art. 14 GG darstellen, sondern lediglich in die allgemeine Handlungsfreiheit nach Art. 2 Abs. 1 GG eingreifen, ggf. auch noch in die Berufsausübungsfreiheit nach Art. 12 GG.

7. Erweiterung der Ausnahmemöglichkeiten nach § 34 Abs. 3a BauGB (sog. „Fremdkörperregelung“)

Auch wenn die Erweiterung Abweichung vom Einfügegebot nach § 34 Abs. 3a BauGB für Wohnbebauung künftig nicht nur im Einzelfall, sondern auch wiederholt zulässig sein soll, ist auf die damit verbundenen Konsequenzen hinzuweisen. Der wiederholte Anwendungsfall fördert die Gefahr einer (schleichenden) Gebietsartumwandlung, welche zum einen streitträchtig ist und zum anderen erhebliche rechtliche Folgen hat, wenn sich dadurch die Schutzwürdigkeit des umgebenden Gebietes hinsichtlich Lärmimmissionen ändert. Schon jetzt führt Zulassung einer Bebauung auf Grundlage des § 34 Abs. 3a BauGB zu Rechtsstreitigkeiten.

Ich befürchte daher, dass die mit der Vorschrift angestrebte Förderung des Wohnungsbaus nur in geringem Umfang erreicht wird. Eine Norm, die im Anwendungsfall Rechtsstreitigkeiten provoziert, wirkt damit praktisch auch weder beschleunigend noch ermutigt dies die beteiligten Rechtskreise, diese anzuwenden.

Der bessere Weg ist in meinen Augen daher eine (möglichst einfache) bauplanerische Vorgehensweise. Der Ansatz des § 9 Abs. 2d BauGB (siehe oben) sollte schon eher im Sinne eines konsequenten einfachen Plantyps fortentwickelt werden, der dann nachvollziehbar die Nutzungskonflikte zwischen vorhandener und künftiger Nutzung steuert.

8. Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung und Baugebote

Baugebote auf Grundlage des § 176 BauGB haben bislang keine echte praktische Bedeutung erlangt, weil die rechtlichen Anwendungshürden dafür nach der Rechtsprechung einfach zu hoch sind. Kaum eine Kommune ist in der Lage, ein Baugebot für ein einzelnes Grundstück rechtsfehlerfrei zu begründen, insbesondere im Hinblick auf die Auswahl des Adressaten, das Erfordernis der alsbaldigen Durchführung und die Bestimmtheit (vgl. dazu: *Mitschang*, in: *Battis/Krautzberger/Löhr*, § 176 BauGB, Rn. 2 bis 4 und Rn. 6). Deshalb haben viele Kommunen in den letzten Jahren die Strategie der der Baulandentwicklung dahin geändert, dass Bauleitplanung entweder mit städtebaulichen Verträgen begleitet werden, in denen vertraglich Bauverpflichtungen vereinbart werden, oder aber es wird auf gemeindeeigenem Grund geplant, so dass dann die Grundstücke an bauwillige Interessenten mit einer Bauverpflichtung im Kaufvertrag veräußert werden.

An dieser Schwäche der Baugebote nach § 176 BauGB setzt die neu geplante Regelung des § 176a BauGB an, wengleich ich bedenken habe, ob dies schon ausreichend und erfolgreich sein wird. Angesichts der häufig großen Zahl unbebauter Grundstücke in einer Kommune kann das neue städtebauliche Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung eigentlich erst dann für den Erlass von Baugeboten wirken, wenn diese Entwicklungskonzepte sehr kleinräumig sind oder anderenfalls die Kommune „flächendeckende“ Baugebote für alle in Betracht kommenden leeren Grundstücke gleichzeitig erlässt.

Kontraproduktiv ist in dem Zusammenhang, dass durch die Erweiterung des § 176 Abs. 3 BauGB der Anwendungsbereich der Baugebote generell geschwächt wird. Hier wird letztlich dem gerade im ländlichen Raum verbreitendem Wunsch nachgegeben, unbebaute Baugrundstücke für die eigene Familie vorzuhalten, auch wenn es bisweilen wenig lebensnah ist, dass die Kinder oder Enkel an diesem Ort einmal ein Haus bauen wollen.

Das neu einzuführende Städtebauliche Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung ist zudem systematisch wohl als eine sonstige städtebauliche Planung nach § 1 Abs. 6 Ziff. 11 BauGB einzustufen. Es verlangt daher für seine Beachtlichkeit, dass es selbst in einem Verfahren zustande gekommen ist, welches die betroffenen Belange ordnungsgemäß ermittelt und abwägt. Insoweit ähnelt es einem kommunalen Verkehrsentwicklungskonzept, einem integriertem städtebaulichem Entwicklungskonzept (ISEK), einem kommunalen Einzelhandelskonzept (EHK) oder einem Sanierungsrahmenplan. Bei diesen „informellen“ städtebaulichen Planungsinstrumenten sollte berücksichtigt werden, dass insoweit immer mehr Aufgaben der Flächennutzungsplanung, nämlich die mittelfristige auf das gesamte Gemeindegebiet bezogene städtebauliche Entwicklung ausgelagert werden und damit grundlegende Steuerungsfunktion des Flächennutzungsplans weiter ausgehöhlt wird. Diese seit Jahrzehnten bestehende und durch den Gesetzgeber losgetretene Entwicklung sollte bei der Einführung weiterer neuer Planungsinstrumente jedenfalls bedacht werden.

9. Neue Gebietskategorie: Dörfliche Wohngebiete (MDW)

Die mit § 5a BauNVO neu zu schaffende Gebietskategorie des dörflichen Wohngebietes (MDW) ist zu begrüßen. Sie entspricht dem praktischen Erfordernis im ländlichen Raum, dass die verbliebene landwirtschaftliche Nutzung nicht durch eine Zunahme an Wohnnutzung (insbesondere durch zugereiste Stadtbevölkerung) wegen Lärmschutz- und Geruchsbelangen in Bedrängnis gerät. Es kann vorhergesagt werden, dass dieser neue Gebietstyp quasi zum „Standard“ der Bauleitplanung im ländlichen Raum werden wird.

Es wäre zu überlegen, wie sichergestellt werden kann, dass dieser Gebietstyp auch über § 34 Abs. 2 BauGB auf vorhandene, im Umbruch befindliche dörfliche Strukturen anzuwenden ist. Die neue Übergangsvorschrift des § 245d Abs. 1 BauGB will das leider verhindern.

Ich messe der Vorschrift in hohem Maße eine befriedende Wirkung zu, insbesondere wenn § 254d Abs. 1 BauGB gestrichen würde. Möglicherweise würde das auch im ländlichen Raum noch mehr den Blick auf eine Innenentwicklung der Ortskerne statt der Neuausweisung von Baugebieten am Ortsrand lenken.

Würzburg, 15.02.2021

Zu meiner Person:

Johannes Bohl
Rechtsanwalt und
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
geb. 1964
verheiratet, parteilos



Bohl & Kollegen Rechtsanwälte
Franz-Ludwig-Straße 9
97072 Würzburg
Telefon: 0931 / 79645-0
Telefax: 0931 / 79645-99
E-Mail: bohl@ra-bohl.de
www.ra-bohl.de