

Workshop

Aktuelle Rechtsfragen des Städtebaurechts: BauGB-Novelle 2017 / Bauland- und Einheimischenmodelle

**am Dienstag, 23.05.2017
in München**

Referenten:

**Rechtsanwalt Klaus Hoffmann
Dipl.-Verwaltungswirt (FH)
Fachanwalt für Verwaltungsrecht**

**Daniel Wendrock
Dipl.-Verwaltungswirt (FH)
Geschäftsleiter VG Rott a. Inn**

**Hoffmann & Greß Rechtsanwälte PartGmbB
Fürstenrieder Straße 281
81377 München**

Telefon (089) 76 73 60 70
Telefax (089) 76 73 60 88

info@hoffmann-gress.de
www.hoffmann-gress.de

- ❖ **Anlass der Städtebaurechtsnovelle**
- ❖ **Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie**
 1. Klarstellungen und Ergänzungen im Belangekatalog des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB
 2. Beteiligungsverfahren
 3. Überwachung der Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen
 4. Inhalt des Umweltberichts
- ❖ **Flankierende Regelungen zur Umsetzung der Sevoso-III-Richtlinie**
- ❖ **Weitere Änderungen im BauGB**
 1. Ausweitung des Anwendungsbereichs für das beschleunigte Verfahren
 2. Ausweitung des Anwendungsbereichs von § 34 Abs. 3a BauGB
 3. Zulässigkeit von Einheimischenmodellen, Baulandmodellen
 4. Nebenwohnungen (Zweitwohnungen) in Fremdenverkehrsgebieten
 5. Vorhabenbezogene Bebauungspläne in Erholungsgebieten
 6. Urbanes Gebiet

Städtebaurechtsnovelle 2017

- Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017
- Inkrafttreten 13.05.2017

- **Umsetzung der UVP-Änd-RI 2014/52/EU vom 16.04.2014**
- war bis zum 16.05.2017 in nationales Recht umzusetzen
- Möglichkeiten der städtebaulichen Nachverdichtung stärken, Innenentwicklung stärken, Zusammenleben in der Stadt am Nachhaltigkeitsgrundsatz ausrichten
- Einführung des **urbanen Gebiets** als neuer Baugebietstyp in der BauNVO zur Realisierung hoher Dichten in gemischten urbanen Gebieten und mehr Spielraum für die Planung in lärmvorbelasteten Gebieten

→ Umsetzung der UVP-Änd-RI 2014/52/EU vom 16.04.2014

- Prinzip eines einheitlichen Umweltprüfverfahrens wurde durch Europarechtsanpassungsgesetz Bau vom 24.06.2004 (EAG Bau) als Umweltprüfung und Regelprüfung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ausgestaltet (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB)
- der Umsetzung der UVP-Richtlinie dienende Änderungen sind überwiegend terminologische Anpassungen des deutschen Rechts an die Vorgaben der Richtlinie oder dienen der Klarstellung

Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie

1. Klarstellungen und Ergänzungen im Belangekatalog des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

➤ Begriff „Fläche“ wird neben dem Begriff „Boden“ eingeführt

→ Ziel:

- sparsamer Umgang mit Flächen
- dies war allerdings bisher schon Teilaspekt nach Maßgabe der Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 BauGB

→ praktische Konsequenz:

Änderungen bei der Gliederung des Umweltberichts

1. Klarstellungen und Ergänzungen im Belangekatalog des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

➤ Neu: Nr. 7 j)

- danach sind auch die Auswirkungen, die aufgrund der „Anfälligkeit“ der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a) - d) und i) zu beachten. Dies gilt unbeschadet der Anforderungen nach § 50 Satz 1 BImSchG, d.h. es handelt sich hier um Sachverhalte außerhalb des Störfallrechts
- praktisches Problem:
Bestimmung der „Anfälligkeit“ eines Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen

Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie

1. Klarstellungen und Ergänzungen im Belangekatalog des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

➤ Neu: Nr. 7 j)

- bei Bebauungsplänen, welche nicht aus Anlass bestimmter Vorhabenplanungen aufgestellt werden, stoßen die Möglichkeiten zur Prüfung der Anfälligkeit von Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen an Grenzen
- Grundsätze des § 2 Abs. 4 Sätze 2 und 3 BauGB gelten (d.h. Umfang und Detaillierungsgrund der Ermittlung sind daran auszurichten, was für die Abwägung erforderlich ist)
- keine Untersuchungen „ins Blaue hinein“ erforderlich

2. Beteiligungsverfahren

a) Auslegungsfrist und Frist zur Stellungnahme

- in § 3 Abs. 2 Satz 1 werden nach den Wörtern „*eines Monats*“ die Wörter „*bei einem Fristbeginn im Monat Februar für die Dauer von mind. 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist*“ eingefügt
- Hintergrund: die bislang geregelte Monatsfrist genüge den Anforderungen von Art. 6 Abs. 7 UVP-Richtlinie nicht
- auch in § 4 Abs. 2 Satz 2 werden nach den Wörtern „*eines Monats*“ die Wörter „*bei einem Fristbeginn im Monat Februar innerhalb von 30 Tagen*“ eingefügt

2. Beteiligungsverfahren

a) Auslegungsfrist und Frist zur Stellungnahme

- Verlängerung der Auslegungsfrist bei besonders komplexen Planverfahren „*bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist*“
- fehlerhafte Einschätzung, dass kein wichtiger Grund vorlag
 - ↳ unbeachtlicher Fehler nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 d

2. Beteiligungsverfahren

b) Obligatorische Nutzung des Internets - § 4a Abs. 4

- Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und der nach § 3 Abs. 2 Satz 1 auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich in das Internet einzustellen und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen
- Gemeinde kann hierzu ihre eigene Internetseite oder auch die eines externen Anbieters nutzen
 - ↳ unbeachtlicher Fehler gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2e, wenn der Inhalt der Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen zwar in das Internet eingestellt, nicht jedoch über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich sind

Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie

Anforderungen zur Einstellung der wirksamen Bauleitpläne in das Internet - § 6a Abs. 2 und § 10a Abs. 2

- wirksamer Flächennutzungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung
- der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung

sollen ergänzend auch in das Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht werden

3. Überwachung der Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen

➤ Umsetzung von Art. 8a Abs. 4 UVP-Richtlinie

➤ § 4c neu:

„Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Abs. 3 Satz 4.“

➤ nur klarstellende Bedeutung, da in der Praxis Ausgleichsmaßnahmen bis heute schon regelmäßig in das nach § 4c BauGB geforderte Monitoring einbezogen wurden

4. Inhalt des Umweltberichts

Geänderte Anlage 1 zum BauGB mit den aufgeführten Inhalten des Umweltberichts

- sowohl redaktionelle Änderungen als auch Erweiterung auf Angaben, die sich auf konkrete Vorhaben bzw. Projekte beziehen:
- soweit möglich, insbesondere mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB beschreiben
 - vgl. Nr. 1 Ziffer 1 b der Anlage 1
 - v.a. bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen relevant, wenn der Planung bereits ein konkretes im Detail ausgestaltetes Projekt zugrunde liegt

4. Inhalt des Umweltberichts

Geänderte Anlage 1 zum BauGB mit den aufgeführten Inhalten des Umweltberichts

➤ beachte:

Umfang und Detaillierungstiefe der Umweltprüfung in § 2 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauGB (Abwägungsrelevanz)

Flankierende Regelungen zur Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie

- Änderungen v.a. im Immissionsschutz- und Störfallrecht
- BauGB: erweiterte Gestaltungsmöglichkeiten bei Planungen im Umfeld von Störfallbetrieben

Flankierende Regelungen zur Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie

§ 9 Abs. 1 Nr. 23c BauGB

„Gebiete, in denen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von nach Art, Maß oder Nutzungsintensität zu bestimmenden Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen in der Nachbarschaft von Betriebsbereichen nach § 3 Abs. 5a BImSchG bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen, die der Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen dienen, getroffen werden müssen.“

Flankierende Regelungen zur Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie

- zu § 9 Abs. 2a und 2b BauGB - neuer Absatz 2c
 - Bauleitplanung für im Zusammenhang bebaute Ortsteile i.S.d. § 34 Abs. 1 BauGB im Umfeld von Störfallbetrieben mit entsprechenden Differenzierungsmöglichkeiten

Flankierende Regelungen zur Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie

➤ beachte:

wegen der komplexen Störfallproblematiken ist die Anwendbarkeit des vereinfachten und des beschleunigten Verfahrens sowie der Satzungsverfahren nach §§ 34 und 35 BauGB ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Aufstellung der jeweiligen Pläne bzw. Satzungen das Abstandsgebot (§ 50 Satz 1 BImSchG) zu beachten ist

vgl. § 13 Abs. 1 Nr. 3, § 13a Abs. 1 Satz 5, § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3, § 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 3 BauGB

1. Ausweitung des Anwendungsbereichs für das beschleunigte Verfahren

§ 13b BauGB, befristet

- Verfahren kann nur bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden
- der Satzungsbeschluss ist bis zum 31.12.2021 zu fassen

1. Ausweitung des Anwendungsbereichs für das beschleunigte Verfahren

Anwendungsvoraussetzungen:

- Bebauungspläne, durch welche die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen
- festgesetzte zulässige Grundfläche oder Größe der Grundflächen < 10.000 qm

1. Ausweitung des Anwendungsbereichs für das beschleunigte Verfahren

Vorteile:

- keine Umweltprüfung
- keine naturschutzrechtliche Ausgleichsverpflichtung
- nur ein Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erforderlich

Kritik:

- Widerspruch zum planerischen Ziel der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“

2. Ausweitung des Anwendungsbereichs von § 34 Abs. 3a BauGB

- „Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB kann im Einzelfall abgewichen werden (...)“
- Nutzungsänderungen zu Wohnzwecken unabhängig von der Vornutzung generell erfasst (z.B. auch Umnutzung von Schulen, Bahnhöfen und anderen Gemeinbedarfs-einrichtungen oder von als Flüchtlingsunterkunft genehmigten Anlagen)
- im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde

3. Zulässigkeit von Einheimischenmodellen, Baulandmodellen

- in § 1 Abs. 5 werden nach den Wörtern „*sozialgerechte Bodennutzung*“ die Wörter „*unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung*“ eingefügt.
- in § 1 Abs. 6 Nr. 2 werden nach den Wörtern „*Wohnbedürfnisse der Bevölkerung*“ die Wörter „*insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern*“ eingefügt

3. Zulässigkeit von Einheimischenmodellen, Baulandmodellen

- in § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 (städtebaulicher Vertrag) werden die Wörter „*des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung*“ durch die Wörter „*der Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung*“ ersetzt

4. Nebenwohnungen (Zweitwohnungen) in Fremdenverkehrsgebieten

- Sonderproblem v.a. auf Ost- und Nordfriesischen Inseln
- Neufassung von § 22 BauGB
 - Erweiterung der Genehmigungspflicht bei der Bildung von sog. Bruchteilseigentum nach § 1008 BGB und Begründung eines ausschließlichen Nutzungsrechts an den Räumen

4. Nebenwohnungen (Zweitwohnungen) in Fremdenverkehrsgebieten

- flankierend: § 13a BauNVO neu
 - Definition des Begriffs der Ferienwohnung
- Klarstellung, in der BauNVO dass Ferienwohnungen zu den nicht störenden Gewerbebetrieben nach § 2 Abs. 3 Nr. 4 und § 4 Abs. 3 Nr. 2 oder zu den Gewerbebetrieben nach § 4a Abs. 2 Nr. 3, § 5 Abs. 2 Nr. 6, § 6 Abs. 2 Nr. 4, § 6a Abs. 2 Nr. 4 und § 7 Abs. 2 Nr. 3 gehören

4. Nebenwohnungen (Zweitwohnungen) in Fremdenverkehrsgebieten

- Nutzung von Räumen (nicht Gebäude) kann nach § 13a Satz 2 BauNVO bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der im Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung als Betrieb des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden

5. Vorhabenbezogene Bebauungspläne in Erholungsgebieten

§ 12 BauGB wird folgender Absatz 7 angefügt:

„Soll in bisherigen Erholungssondergebieten nach § 10 der Baunutzungsverordnung auch Wohnnutzung zugelassen werden, kann die Gemeinde nach Maßgabe der Absätze 1 bis 6 einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufstellen, der insbesondere die Zulässigkeit von baulichen Anlagen zu Wohnzwecken in diesen Gebieten regelt.“

6. Urbanes Gebiet

§ 6a Abs. 1 BauNVO n.F.

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

6. Urbanes Gebiet

- neben Wohngebäuden sind Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig
- ausnahmsweise zugelassen werden können Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, sowie Tankstellen

6. Urbanes Gebiet

- § 6a Abs. 4 sieht verschiedene spezielle Differenzierungsmöglichkeiten für eine kleinteilige Grundstücksnutzung vor, ohne dass hierfür besondere städtebauliche Gründe anzuführen sind

6. Urbanes Gebiet

- parallel erfolgt Änderung der Nr. 6.1 der TA Lärm
 - Immissionsrichtwerte für urbane Gebiete 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts
 - Lärmimmissionsrichtwerte liegen damit am Tag um 3 dB(A) über denen für das Mischgebiet
 - einer Erhöhung der Nachtwerte um 3 dB(A) hat der Bundesrat im Gesetzgebungsverfahren nicht zugestimmt

6. Urbanes Gebiet

➤ beachte:

verträgliches Nebeneinander von Wohnen und anderen Nutzungen gibt Anlass, sich im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung mit der Aufstellung eines Konzepts zum Immissionsschutz und Festsetzungen zusätzlicher passiver Schallschutzmaßnahmen auseinanderzusetzen!

6. Urbanes Gebiet

- Maßobergrenzen für das urbane Gebiet, § 17 Abs. 1 BauNVO
 - Obergrenze GRZ 0,8
 - Obergrenze GFZ 3,0
- Änderung der Planzeichenverordnung Nr. 1.2.3 „urbane Gebiete - MU“

6. Urbanes Gebiet

- Klarstellung zu passiven Schallschutzmaßnahmen in § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 - nach den Wörtern „*technischen Vorkehrungen*“ werden die Wörter „*einschl. von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wobei die Vorgaben des Immissionsschutzrechts unberührt bleiben*“ eingefügt
- beachte: § 245c Abs. 3 BauGB:
 - „§ 34 Abs. 2 findet auf Baugebiete nach § 6a der Baunutzungsverordnung keine Anwendung.“

6. Urbanes Gebiet

➤ offene Fragen:

- größerer städtebaulicher Handlungsspielraum für die Fortentwicklung eines nutzungsgemischten Bestandes
- Anwendung für Neuplanungen?
- hohe Bebauungsdichten wie im Kerngebiet
- Schutzstandard für Wohnnutzungen im urbanen Gebiet
- Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme?

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Referenten:

Rechtsanwalt Klaus Hoffmann
Dipl.-Verwaltungswirt (FH)
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Daniel Wendrock
Dipl.-Verwaltungswirt (FH)
Geschäftsleiter VG Rott a. Inn

Hoffmann & Greß Rechtsanwälte PartGmbB
Fürstenrieder Straße 281
81377 München

Telefon (089) 76 73 60 70
Telefax (089) 76 73 60 88

info@hoffmann-gress.de
www.hoffmann-gress.de