

Die Städtebaurechtsnovelle 2017

Ein Überblick

- **Ausgangspunkt**

*Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie
2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stär-
kung des neuen Zusammenlebens in der Stadt*

- In Kraft getreten am 13.05.2017
- Änderungen im BauGB, in der BauNVO und in der PlanzV

- **Terminologische Anpassungen/Klarstellungen**
 - **Ergänzung des Katalogs von Umweltbelangen**
 - § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB: Auswirkungen auf die „*Fläche*“ sind zu berücksichtigen
 - § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB: Verweis auf die Belange des Umweltschutzes nach „*§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis d BauGB*“ => Berücksichtigung der Wechselwirkungen auch für die geschützten Arten und Lebensräume nach der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie
 - § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB: Auswirkungen von *schweren Unfällen und Katastrophen* sind zu berücksichtigen

– Fortentwicklung des Städtebaurechts

- § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB: „*Wohnbedürfnisse der Bevölkerung*“ sollen bei Aufstellung von Bauleitplänen berücksichtigt werden
- § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB: Die die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung betreffende Planungsleitlinie wird ergänzt um die Wörter „*insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern*“
- § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB: „*der Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung*“

– Öffentliche Auslegung

- § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB:

„Die Entwürfe der Bauleitpläne sind mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen.“

- § 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB ebenfalls angepasst

– Nutzung des Internets

- § 4a Abs. 4 BauGB: zusätzliche Nutzung des Internets für Öffentlichkeitsbeteiligung ist nunmehr verbindlich vorgesehen
- Unterlagen, die in der öffentlichen Bekanntmachung und Offenlage ausgelegt werden, sind zusätzlich im Internet auf einem Internetportal der Gemeinde und auf einem zentralen Internetportal des Landes zur Verfügung zu stellen.

- § 6a Abs. 2 / § 10a Abs. 2 BauGB:

*„Der wirksame Flächennutzungsplan / der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung **soll** ergänzend auch in das Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht werden.“*

– Überwachung von Ausgleichsmaßnahmen

- § 4 c Satz 1 BauGB:

„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“

=> Gegenstand der Überwachung soll nun auch die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen sein

– **Neufassung der Anforderungen an den Umweltbericht (Anlage 1 zu den §§ 2 IV, 2 a und 4 c**

BauGB):

- Insb. in den Nr. 2 a-e und 3d
- Erhebliche Erweiterung der Prüfungs- und Dokumentationspflichten
- Referenzliste der Quellen ist anzugeben, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.

- **Beschleunigtes Verfahren für Außenbereichsflächen**
 - Urt. BVerwG v. 04.11.2015 (4 CN 9/14):
keine Innenentwicklung nach außen auf Grundlage von § 13a BauGB
 - Neu: § 13b BauGB
 - gilt befristet bis zum 31.12.2019
 - erlaubt jetzt die Einbeziehung von Außenbereichsflächen zur Ermöglichung von Wohnnutzung durch analoge Anwendung von § 13a BauGB

- **Planerhaltung**

- Neufassung von § 214 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Gliederung von § 214 Abs. 1 Nr. 2 BauGB von a) bis g) mit neuen Einfügungen

- Nr. 2d n.F.:

Das Fehlen einer angemessenen Verlängerung nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB führt dann nicht zu einem relevanten Fehler, wenn die Nichtverlängerung zumindest nachvollziehbar begründet worden ist.

- Nr. 2e n.F.:
Unbedenklichkeitsregelung greift ein, wenn das zentrale Internetportal auf Landesebene fehlt => Fehler auf Landesebene sind daher unschädlich
- ABER: Verletzung Internetveröffentlichungspflicht im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB) im Übrigen für Rechtswirksamkeit des B-Plans beachtlicher Fehler

- **Überleitungsvorschrift**

- Ausgangspunkt: § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB

- Einleitung eines Verfahrens nach BauGB vor Inkrafttreten einer Gesetzesänderung
- => Abschluss des Verfahrens nach bisherigem Recht

- Neu: § 245c Abs. 1 Satz 1 BauGB

- Einleitung eines Verfahrens nach BauGB vor dem 13.05.2017

Bauleitplanung

Schlatter

Rechtsanwälte | Steuerberater | Fachanwälte

- => Abschluss des Verfahrens nach bisherigem Recht nur dann, wenn Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vor dem 16.05.2017 eingeleitet worden ist

- **Satzungen für Gebiete mit Fremdenverkehrsfunktionen**
 - § 22 BauGB a.F.: Genehmigungsvorbehalt bei Begründung von Wohnungseigentum möglich
 - § 22 BauGB n.F.: Genehmigungsvorbehalt jetzt auch bei Bildung von Bruchteilseigentum (§ 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 + 4 BauGB)

Satzung gem. § 22 BauGB

- Genehmigungsvorbehalt auch bei Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind (§ 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BauGB).
- Flankierende Bußgeldbewährung in § 213 II BauGB bei Verstoß gegen § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BauGB
=> Geldbuße bis zu € 50.000,-- möglich

- § 34 Abs. 3a Satz 1 Nr. 1 BauGB neu gefasst und erweitert
- Ziel: dem bundesweiten Wohnungsbedarf Rechnung tragen
- Im unbeplanten Innenbereich Verzicht auf das Erfordernis des Einfügens bei Nutzungsänderungen baulicher Anlagen zu Wohnzwecken und unabhängig von der Vornutzung

- **§ 6a BauNVO – das urbane Gebiet**
 - Ziel des neuen Baugebiets:
 - höhere Nutzungsmischung mit einem besseren Nebeneinander zwischen gewerblicher und Wohnnutzung
 - „Stadt der kurzen Wege“
 - **§ 17 Abs. 1 BauNVO:**
Obergrenze für Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bei 0,8 für GRZ und 3,0 für GFZ

BauNVO n.F.

- Anpassung der TA-Lärm: Tagwert bei 63 dB (A)
- Keine gleichmäßige Nutzungsdurchmischung erforderlich => urbane Gebiete mit erhöhtem Wohnnutzungsanteil möglich, die nur vereinzelt durch gewerbliche Nutzungen vermischt werden.
- Keine faktischen urbanen Gebiete: Nach § 245c Abs. 3 BauGB gilt § 34 Abs. 2 BauGB nicht für Baugebiete nach § 6a BauNVO n. F.

BauNVO n.F.

Schlatter

Rechtsanwälte | Steuerberater | Fachanwälte

- Änderung der Planzeichenverordnung: neues Planzeichen für Baugebietsart „urbanes Gebiet“



MU

- **Begriff der Ferienwohnung**
 - Jetzt in § 13a BauNVO definiert als *„Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind“*.

BauNVO n.F.

- Ferienwohnungen gehören nach § 13a BauNVO in den darin genannten Baugebieten nach BauNVO in der Regel zu den ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Gewerbebetrieben (z. B. § 2 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) bzw. zu den zulässigen Gewerbebetrieben (z. B. § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO).

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

