

Baurecht – eine echte Novelle?

LärmKongress 2018

07./08. Juni 2018 in Stuttgart

RA Dr. Björn Reith



- I | **Anlass, Ziele und Inkrafttreten der Baurechts-Novelle(n) 2017**
- II | **Anpassungen des BauGB an die UVP-Änderungsrichtlinie**
- III | **Erweiterung des planerischen Handlungsspielraums bei Störfallrisiken**
- IV | **Präklusion im Bauleitplanverfahren**
- V | **Erleichterungen für den Wohnungsbau**
- VI | **Urbane Gebiete**
- VII | **Zulässigkeit von Ferienwohnungen**
- VIII | **Änderungen im Immissionsschutz**
- IX | **Fazit**

Anlass und wesentliche Ziele

- Anpassung an EU-Recht (UVP-Änderungsrichtlinie und Seveso-III-Richtlinie) und an Rechtsprechung des EuGH (Präklusion!)
- Stärkung der Nachverdichtung
- Erleichterung des Wohnungsbaus
- Behebung von Rechtsunsicherheiten bei Ferien- und Nebenwohnungen

Inkrafttreten

- wesentliche Regelungen am 13.05.2017 in Kraft getreten

Auslegungsfrist Bauleitpläne, § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB

- mindestens 30 Tage (relevant bei Fristbeginn im Februar)
- Pflicht zur angemessenen Verlängerung der Frist bei Vorliegen eines wichtigen Grundes
 - *angemessen?*
 - je nach Einzelfall
 - *wichtiger Grund?*
 - vor dem Hintergrund des EU-Rechts wohl v.a. Fälle mit schwierigen und komplexen Umweltauswirkungen
 - *beachtlicher Verfahrensfehler?*
 - unbeachtlich, wenn die Begründung für die Annahme des Nichtvorliegens eines wichtigen Grundes nachvollziehbar ist (§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 d BauGB)

Nutzung des Internets im Bauleitplanverfahren, § 4a Abs. 4 S. 1 BauGB (1)

- **zusätzliche** Pflicht (neben „traditioneller“ öffentlicher Auslegung)
- **Was** ist ins Internet einzustellen?
 - Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung **und**
 - die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen, d.h.:
 - Entwürfe der Bauleitpläne
 - Begründung und
 - die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen

Nutzung des Internets im Bauleitplanverfahren, § 4a Abs. 4 S. 1 BauGB (2)

▪ Wo?

- „Internet“ (kommunale Homepage nicht gesetzlich vorgeschrieben) **und**
- zusätzlich in ein zentrales Internetportal des Landes

▪ Zeitpunkt und Dauer des Einstellens

- nicht gesetzlich geregelt, wohl aber mindestens entsprechend öffentlicher Auslegung

▪ Hinweis in Bekanntmachungstext auf Internetveröffentlichung?

- keine gesetzliche Pflicht, jedoch sinnvoll

Nutzung des Internets im Bauleitplanverfahren, § 4a Abs. 4 S. 1 BauGB (3)

■ Auswirkungen von Verfahrensfehlern

- **Beachtlicher** Fehler, wenn der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen **nicht zusätzlich** ins Internet gestellt werden.
- Unbeachtlich ist, wenn der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen nicht über das Internetportal des Landes zugänglich sind (§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 e BauGB)
 - Internetportal in BW noch nicht vorhanden bzw. freigeschaltet!

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB)

- **Frist zur Stellungnahme** gem. § 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB
 - bei Fristbeginn im Februar: mindestens 30 Tagen

- **Alternative zur Einholung der Stellungnahmen der TÖB**, § 4a Abs. 4 Satz 2
 - Mitteilung von Ort und Dauer der öffentl. Auslegung nach § 3 Abs. 2 und der Internetadresse, unter der der Inhalt der Bekanntmachung und die Unterlagen nach § 3 Abs. 2 S. 1 im Internet eingesehen werden können
 - die Mitteilung kann elektronisch übermittelt werden
 - TÖB können aber von der Gemeinde die Übermittlung des Entwurfs des Bauleitplans und der Begründung in Papierform verlangen

Einstellen der wirksamen Bauleitpläne ins Internet

- FNP und B-Pläne sollen ins Internet eingestellt werden
- gilt ergänzend zur Möglichkeit der Einsichtnahme bei der Gemeinde
- zusätzlich sollen die wirksamen Bauleitpläne auch über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich sein (in BW aber noch nicht existent)
- gilt auch für bereits vor der Gesetzesänderung verabschiedete Bauleitpläne
- „Soll“-Vorschrift! → keine Verpflichtung der Gemeinde
- kein Wirksamkeitserfordernis für Bauleitpläne

Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring), § 4c BauGB

- Gegenstand der Überwachung ist künftig auch die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a Abs. 3 BauGB

Vorgaben für Angaben im Umweltbericht (Anlage 1 zum BauGB)

- Prüfungskriterien für die Umweltprüfung wurden an die detaillierteren Vorgaben des Anhangs IV der UVP-Richtlinie angepasst.
- umfangreiche Änderungen der Anlage 1 zum BauGB
- Erweiterung der Prüfungs- und Dokumentationspflichten

Anpassung an die Seveso-III-Richtlinie: EU-Richtlinie zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen („Störfallbetriebe“)

Erweiterte Festsetzungsmöglichkeiten zur Verringerung von Störfall-Gefahren

- § 9 Abs. 1 Nr. 23c BauGB: Festsetzung baulicher und sonstiger technischer Maßnahmen, die der Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen dienen
- einfacher B-Plan zur Steuerung des Umgangs mit Störfallrisiken, § 9 Abs. 2c BauGB

Ausschluss des vereinfachten und beschleunigten Verfahrens

- wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind

Präklusion bei Bebauungsplänen

- wurde ersatzlos gestrichen (§ 47 Abs. 2a VwGO aufgehoben)
- damit auch kein entsprechender Hinweis mehr in Bekanntmachung der Offenlage mehr erforderlich (Streichung des § 3 Abs. 2 S. 2 Hs. 2 BauGB)
- d.h. Normenkontrolle gegen Bebauungsplan auch möglich, wenn im Beteiligungsverfahren keine Stellungnahme abgegeben wurde

Präklusion bei Flächennutzungsplänen

- EuGH-Rechtsprechung zur Unzulässigkeit der Präklusion betrifft nicht FNP
- Präklusion bei FNP im Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz geregelt (§ 7 Abs. 3 S. 1)
 - *Hintergrund: Umweltvereinigungen können neuerdings auch gegen einen FNP Normenkontrolle erheben*
- In Bekanntmachung der Offenlage muss auf diese Präklusion bei FNP hingewiesen werden (§ 3 Abs. 3 BauGB)

Beschleunigtes Verfahren bei Schaffung von Wohnraum, § 13b BauGB

- Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens auf Bebauungspläne
 - mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m²,
 - durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird und
 - die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.
- Einbeziehung von **Außenbereichsflächen** in das beschleunigte Verfahren
- Regelung ist befristet! Förmliche Einleitung bis zum 31.12.2019; Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2021

Privilegierung von Nutzungsänderungen zu Wohnzwecken im unbeplanten Innenbereich, § 34 Abs. 3a Nr. 1 BauGB

- Im unbeplanten Innenbereich wird bei Nutzungsänderungen sämtlicher baulicher Anlagen zu Wohnzwecken vom Erfordernis des Einfügens abgesehen.
- Bisläng galt dies nur bei Nutzungsänderungen von Gewerbe- und Handwerksbetrieben zu Wohnzwecken.

Klarstellung zum Einheimischenmodell

- Einheimischenmodelle können nicht allein der Förderung und Sicherung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung dienen.
- Dies regelte jedoch § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB (Einheimischenmodell als Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages).
- Es wurde nun hervorgehoben, dass Einheimischenmodelle bei europarechtskonformer Ausgestaltung

„dem Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere oder weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung“

dienen.

Sinn und Zweck des Urbanen Gebiets (MU), § 6a BauNVO

- Erleichterung von Planen und Bauen in innerstädtischen verdichteten Gebieten
- Konzentration auf Innenentwicklung
- Fortentwicklung eines nutzungsgemischten Bestandes

Gebietscharakter und Besonderheiten

- Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur, Erholung in räumlicher Nähe
- zulässige Nutzungen müssen nicht gleichgewichtet vorhanden sein
- differenzierende Festsetzungen möglich, die über die Möglichkeiten bei den anderen Baugebieten hinausgehen (§ 6a Abs. 4 BauNVO)
- Ermöglichung einer höheren Bebauungsdichte
- parallele Anpassung der TA Lärm: tags 3 dB(A) höherer Richtwert als MI/MK

Neue Vorschrift explizit zu Ferienwohnungen: § 13a BauNVO

- **Anlass:** Rechtsunsicherheiten, da in der Rechtsprechung nicht abschließend geklärt ist, ob es sich bei der Vermietung von Ferienwohnungen um Beherbergungsbetriebe oder nicht störende Gewerbebetriebe handelt.
- **Im neuen § 13a BauNVO wird nun gesetzlich geregelt:**
 - In der Regel zählen Ferienwohnungen zu den nicht störenden Gewerbebetrieben
 - Abweichend von dieser Regel können Räume, die als Ferienwohnung genutzt werden, insb. bei einer baulich untergeordneten Bedeutung der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung, zu Beherbergungsbetrieben gehören

Ergänzung des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- Innerhalb der immissionsschutzrechtlichen Richtwerte können (zusätzlich) passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden.
- lediglich klarstellende Regelung; keine Änderung der materiellen Rechtslage
- ansonsten keine Erweiterung der Festsetzungsmöglichkeiten im Hinblick auf den Immissionsschutz, insbesondere keine Regelung zur:
 - Zulässigkeit des Einsatzes passiver Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm,
 - Festsetzung von Innenraumpegeln in Aufenthaltsräumen mit Wirkung für die immissionsschutzrechtliche Beurteilung von Gewerbebetrieben
 - Festsetzung des Schutzniveaus des Lärmschutzes in räumlich bestimmten Gebieten (etwa „Lärmakzeptanzwert“)

Änderung von Lärmvorschriften

▪ TA Lärm

- Für das Urbane Gebiet gelten tags um 3 dB(A) höhere Werte als für Misch-/Kern-/Dorfgebiete
- keine Regelung zur Konfliktbewältigung durch passiven Lärmschutz

▪ Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV)

- Erleichterung der Voraussetzungen zum Lärmschutz bei Sportanlagen im Interesse einer wohnortnahen Errichtung
- Ruhezeiten mit schärferen Richtwerten grundsätzlich nur noch am Morgen. Bisherige Beurteilungszeiträume der Ruhezeiten bleiben aber erhalten.
- Konkretisierung der Privilegierung von Altanlagen bei der Änderung einer Altanlage (Wann entfällt der Altanlagenbonus bei einer Änderung?)

- Gesetzgeber kommt mit der Novelle vor allem rechtlichen Verpflichtungen nach (Unionsrecht und Rechtsprechung).
- Daneben wurden auch aktuelle Problemlagen aufgegriffen.
- Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren (§ 13b BauGB) kann lediglich ein Puzzlestück zur Erleichterung des Wohnungsbaus sein. Die Vorschrift ist aber kritisch zu sehen.
- An der Schnittstelle von Städtebaurecht und Immissionsschutz werden nur geringfügig Flexibilität bzw. neue Spielräume geschaffen.
- Urbanes Gebiet schafft neue Handlungsspielräume von Kommunen zum Planen in städtebaulich verdichteten Bereichen
- Jedoch kein Durchbruch bei der Bewältigung immissionsschutzrechtlicher Konflikte in städtebaulichen Gemengelagen
- keine echte Novelle im Hinblick auf die Bewältigung von Lärmkonflikten

W2K – die Kanzlei für Infrastrukturrecht



Wurster Weiß Kupfer Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Kaiser-Joseph-Straße 247 | 79098 Freiburg
Tel. 0761 / 211 149-0 | freiburg@w2k.de
www.w2k.de

Charlottenstraße 21b | 70182 Stuttgart
Tel. 0711 / 248 546-0 | stuttgart@w2k.de
www.w2k.de