

BauGB/BauNVO Novelle



Mit dem Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung vom 4.5.2017 wurden eine Reihe von Neuerungen und Veränderungen eingeführt, die zum Teil erhebliche Auswirkungen auf die Projektentwicklung haben werden. Hervorzuheben ist die Einführung des § 6 a „Urbane Gebiete“ in die Gebietskategorien der Baunutzungsverordnung. Urbane Gebiete sollen im Zuge der Nachverdichtung von Innenstädten einer besseren Verzahnung von wohn- und gewerblichen, einschließlich sozialer und kultureller Nutzungen dienen. Anders als im Mischgebiet ist keine gleichgewichtige Durchmischung von Wohn- und Gewerbenutzungen erforderlich, die Wohnnutzung ist demgegenüber im Tageszeitraum um 3 dB(A) erhöhten Lärmimmissionen aussetzbar. Ob die Erwartungen in der Praxis insbesondere für Orts- und Stadtzentren erfüllt werden, bleibt abzuwarten, da im Urbanen Gebiet trotz seiner Zielsetzung keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe zulässig sind.

Ein für die Praxis erheblicher Mehraufwand wird von den Änderungen im Rahmen des Umweltberichtes zum Bebauungsplan zu erwarten sein. Die Anforderungen an den Umweltbericht wurden

in Anlage 1 zum BauGB deutlich erweitert. Die prognostischen Aussagen müssen sich nunmehr u.a. auf Umweltauswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen sowie auf Aussagen zum Ressourcen- und Energieverbrauch erstrecken. Neben dem rein faktischen Mehraufwand für die Informationsgewinnung und Verarbeitung im Rahmen des Umweltberichtes werden sich je nach Art und Stand der Planung auch Schwierigkeiten bei der Erfüllung dieser Voraussetzung stellen. Angesichts der Fehlerrelevanz des Umweltberichts für die Wirksamkeit des Bebauungsplans und der Änderung des Umweltrechtsbehelfsgesetzes kommt dieser Änderung eine praktisch nicht zu unterschätzende Bedeutung zu. Neu ist auch, dass sich das Monitoring (§ 4 c) auch auf die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen bezieht.

Im Zusammenhang mit der Änderung des Umweltrechtsbehelfsgesetzes stehen auch die veränderten Anforderungen an die Bekanntmachung im Bebauungsplanverfahren. Neben der weggefallenen Präklusion aus der Verwaltungsgerichtsordnung sind die Unterlagen zur Offenlage nunmehr auch im Internet bereitzustellen und entsprechend bekanntzumachen.

Die Änderungen der EU-Seveso-III-Richtlinie hat der Gesetzgeber zum Anlass genommen, die bisherige Rechtsprechung von EuGH und BVerwG in das BauGB umzusetzen. So sind im Rahmen von Planungsverfahren nunmehr ausdrücklich die notwendigen Abstände von Störfallbetrieben zu deren Schutz zu berücksichtigen. Gleichzeitig sollen die Festsetzungsmöglichkeiten in § 9 Abs. 1 Nr. 23 c und § 9 Abs. 2 c BauGB das Nebeneinander von schützenswerter Bebauung und Störfallbetrieben besser planerisch lösbarer gestalten, in dem u.a. technische und bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Störfällen festgesetzt werden können.

Befristet bis zum 31.12.2019 ermöglicht das Gesetz die Anwendung des beschleunigten Planverfahrens nach § 13 a BauGB auf Bebauungspläne für die Wohnraumentwicklung im siedlungsrandnahen Außenbereich (§ 13 a). Mit der Erweiterung der Genehmigungspflichten (§ 22) bei der Schaffung von Ferienwohnungen soll dem weiteren Vordringen sog. „Rolladensiedlungen“ in den klassischen Ferienregionen entgegengewirkt werden, soweit dort durch die Einrichtung von Nebenwohnsitzen ein „Aussterben“ der Orte droht. Mit der Aufweitung der Nutzungsmöglichkeiten von Wohnnutzungen in Erholungssondergebieten (§ 11 Abs. 2 S. 2 BauNVO) und der Definition der „Ferienwohnungen“ (§ 13 a BauNVO) werden weitere praktische Probleme bei der Planung und Steuerung des Nebeneinanders von Dauer- und Ferienwohnen gelöst.

PRAXISHINWEIS

Die Änderungen des BauGB sind in allen Verfahren, in denen die frühzeitige Behörden- und Trägerbeteiligung noch nicht eingeleitet wurde zu beachten. Der „neue“ Umweltbericht erfordert eine noch intensivere Auseinandersetzung mit Umweltbelangen; dies sollte man angesichts der Fehlerrelevanz sehr ernst nehmen und sich im Rahmen der Umweltprüfung strikt an die neuen Vorgaben halten. Wertungsunsicherheiten wird es bei Anwendung des § 6 a BauNVO geben; „Urbane Gebiete“ dürfen nicht ausschließlich für die Lösung von Immissionskonflikten missbraucht werden. Die städtebauliche Rechtfertigung, eine „nutzungsdurchmischte Stadt“ zu planen, steht hierbei im Vordergrund.



Dr. Christian Giesecke
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Telefon: 0221 - 97 30 02-17
c.giesecke@lenz-johlen.de