

Prof. Dr. Olaf Reidt, Münster, 24.11.2017



Schwerpunkte der BauGB-Novelle 2017

REDEKER | SELLNER | DAHS

Übersicht:

- Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt
 - Änderungen des BauGB (Art. 1).
 - Änderungen der BauNVO (Art. 2).
 - Änderung der PlanZVO (Art. 3)
 - Bekanntmachung des Baugesetzbuchs (Art. 4).
 - Inkrafttreten (Art. 5).

Wichtige Gesetzesmaterialien:

- Gesetzesentwurf der Bundesregierung, BT-Drs. 18/10942 v. 23.1.2017
 - Beschlussempfehlung und Bericht, BT-Drs. 18/11439 vom 8.3.2017
 - Gesetzesbeschluss des Deutschen Bundestages, BT-Drs. 208/17 vom 10.3.2017
 - Berichtigung, BR-Drs. 208/17 (2) vom 24.3.2017

Wichtige Gesetzesmaterialien:

- Gesetzesentwurf zur Änderung der TA Lärm
 - BR-Drs. 708/16 vom 30.11.2016
 - BR-Drs. 708/1/16 vom 21.3.2017
 - BR-Drs. 708/16 (Beschluss) vom 31.3.2017

Wichtige Gesetzesmaterialien:

- Änderung der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV)
 - BT-Drs. 18/10483 vom 30.11.2016,
 - BT-Drs. 18/11006 vom 25.1.2017
 - BR-Drs. 121/17 vom 7.2.2017
 - BR-Drs. 121/1/17 vom 21.3.2017
 - BR-Drs. 121/2/17 vom 30.3.2017
 - BR-Drs. 121/17 (Beschluss) vom 31.3.2017
 - BT-Drs. 18/12407 vom 17.5.2017

1. Umsetzung UVP-Änderungs-RL

- Umsetzung der UVP-Änderungs-RL (RL 2014/52/EU vom 16. April 2014)
Bislang:
 - EAG Bau 2004: obligatorische Umweltprüfung
 - Umweltprüfung enthält die Anforderungen aus der SUP-RL als auch der UVP-RL.
 - SUP und UVP werden als Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt (§ 17 Abs. 1 und 2 UVPG).
 - Integrationslösung wird auch bei der Umsetzung der UVP-Änderungs-RL beibehalten.
 - UVP beschränkt sich auf andere oder zusätzliche Aspekte in einem nachfolgenden Zulassungsverfahren (vgl. § 17 Abs. 3 UVPG); das Bauordnungsrecht der Länder muss dies sicherstellen.

1. Umsetzung UVP-Änderungs-RL

- Neu, insbesondere:
 - In den Katalog von Umweltbelangen sind die Auswirkungen auf die Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) und die Auswirkungen von schweren Unfällen oder Katastrophen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB) aufzunehmen.
 - Die Frist zur Öffentlichkeitsbeteiligung hat mindestens 30 Tage zu betragen. Eine angemessene Verlängerung soll bei Vorliegen wichtiger Gründe möglich sein (§ 3 Abs. 2 BauGB).
 - Für die Öffentlichkeitsbeteiligung wird verbindlich die zusätzliche Nutzung des Internets vorgesehen (§ 4a Abs. 4 BauGB).
 - Gegenstand der Überwachung soll künftig auch die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen sein (§ 4c BauGB).
 - Anpassungen zu einzelnen Bestandteilen im Umweltbericht (insbes. § 2 Abs. 4 und Anlage 1 zum BauGB).

2. „Urbanes Gebiet“

- Neue Baugebietskategorie „Urbanes Gebiet“:
 - Flächenreduzierung im Außenbereich führt zu stärkeren Konflikten im Innenbereich.
 - Nutzungskonkurrenzen und Nutzungskonflikte entstehen, insbesondere beim Lärmschutz.
 - Heranrückende Wohnnutzung als Problem!
 - Deshalb: neue Baugebietskategorie „Urbanes Gebiet“ (§ 6a BauNVO) mit neuer Bebauungsdichte (§ 17 Abs. 1 BauNVO).
 - Neues Planzeichen.
 - Außerdem: Änderung der TA Lärm und der 18. BImSchV (neue Immissionsrichtwerte für urbane Gebiete).

3. sonstige Fortentwicklung des Städtebaurechts

- Erleichterung des Wohnungsbaus
 - Ergänzung in § 34 Abs. 3a Satz 1 Nr. 1 BauGB.
 - Schaffung von § 13b BauGB.
- Flankierende Regelungen zur Umsetzung der Seveso-III-RL
 - Ergänzung des § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB: gezielte Festsetzungen für bauliche und sonstige technische Maßnahmen an Gebäuden, die der Verminderung der Folgen von Störfällen dienen.
 - Neuer § 9 Abs. 2c BauGB: Steuerungsmöglichkeit für die Ansiedlung von Nutzungen beziehungsweise Gebäuden in der Nähe von Störfallbetrieben.
 - Anwendbarkeit der §§ 13 und 13a sowie der Satzungen nach §§ 34 und 35 BauGB soll ausgeschlossen werden, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass das Abstandsgebot zu beachten ist.

3. sonstige Fortentwicklung des Städtebaurechts

- Nebenwohnungen und Ferienwohnungen
 - Problem: Wohnungs- und Ferienwohnungsmarkt auf den ost- und nordfriesischen Inseln
 - Wohnraumentzug/Leerstand durch Zweitwohnungen, die nur vorübergehend genutzt werden.
 - Dadurch Entstehung von Rolladensiedlungen, aber gleichzeitig Fehlen von Wohnraum und von Ferienwohnungen für den Fremdenverkehr.
 - Gesetzliche Lösung: Satzungsrechtlicher Genehmigungsvorbehalt nach § 22 BauGB.

3. Fortentwicklung des Städtebaurechts

- bisherige Defizite der Regelung: Umgehung durch Bruchteilseigentum nach § 1008 BGB; § 22 BauGB ist dann nicht anwendbar.
- Deshalb: Ausweitung des Anwendungsbereichs von § 22 BauGB auch auf Bruchteilseigentum.
- Außerdem soll durch Satzung jetzt unmittelbar auch die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung unter einen Genehmigungsvorbehalt gestellt werden können.
- Landesrechtliche Regelungsmöglichkeiten bleiben unberührt, z.B. Zweckentfremdungsverbote.

3. Fortentwicklung des Städtebaurechts

- Außerdem: Unsicherheiten über die Zulässigkeit von Ferienwohnungen in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 7 BauNVO:
- OVG Greifswald, U. v. 19.2.2014 – 3 L 212.12; dass., U. v. 30.4.2014 – 3 M 116.14 und dass., U. v. 10.6.2015 – 3 M 85.14 sowie OVG Lüneburg, U. v. 15.1.2015 – 1 KN 61.14 haben eine Einordnung einer Ferienwohnung als Betrieb des Beherbergungsgewerbes bzw. als nicht störenden Gewerbebetrieb abgelehnt und sehen diese nur als zulässig in Sondergebieten an.
- Deshalb: Klarstellende Ergänzung in § 13a BauNVO.

Umsetzung Seveso-III-RL

Bebauungsplan-Seveso-III-RL

- Neuregelung in § 9 Abs. 1 Nr. 23c) BauGB:
Festsetzung von Gebieten, 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 Absatz 5a BImSchG bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen, die der Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen dienen, getroffen werden müssen.“
- Es geht um Schutzvorkehrungen für bestimmte Vorhaben in der Nachbarschaft von Betriebsbereichen
- Nachbarschaft ausreichend, daher auch anwendbar, wenn der Sicherheitsabstand eingehalten wird (z.B. Berücksichtigung Entwicklung des Störfallbetriebs)

Bebauungsplan-Seveso-III-RL

- Neuregelung in § 9 Abs. 2c BauGB:
„Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34 und für Gebiete nach § 30 in der Nachbarschaft von Betriebsbereichen nach § 3 Abs. 5a BImSchG kann zur Vermeidung oder Verringerung der Folgen von Störfällen für bestimmte Nutzungen, Arten von Nutzungen oder für nach Art, Maß oder Nutzungsintensität zu bestimmende Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass diese zulässig, nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zulässig sind; die Festsetzungen können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschiedlich getroffen werden.“
- Es geht um die Zulässigkeit von Bauvorhaben in der Nachbarschaft von Betriebsbereichen
- Nachbarschaft ausreichend, daher auch anwendbar, wenn der Sicherheitsabstand eingehalten wird (z.B. Berücksichtigung Entwicklung des Störfallbetriebs)

Stärkung der Wohnbedürfnisse

§ 1 Abs. 5 BauGB

- Ergänzung der bauleitplanerischen Zielsetzungen
- Geht auf Vorschlag des Ausschusses für Umwelt, Naturschutz, Bau- und Reaktorsicherheit (vgl. BT-Drs. 18/11439) zurück
- Nunmehr: „unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“
- Wohnbedürfnisse der Bevölkerung umfassen auch die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum

§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB

- Ergänzung der planerischen Grundsätze in § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB um die Wohnbedürfnisse „insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern“
- Geht auf Vorschlag des Ausschusses für Umwelt, Naturschutz, Bau- und Reaktorsicherheit (vgl. BT-Drs. 18/11439) zurück

Einfügung in § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

Ersetzung der Wörter „des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung“ durch „**der Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung**“

- Vertragsverletzungsverfahren wegen Einheimischenmodellen (DE 2006/4271); Vorwurf: unionsrechtswidrige Diskriminierung: Freizügigkeit und Niederlassungsfreiheit
- Um die Einstellung des Vertragsverletzungsverfahrens gesetzgeberisch zu begleiten, wurde der Wortlaut des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB dahingehend ergänzt, dass Einheimischenmodelle bei europarechtskonformer Ausgestaltung dem Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung dienen (BT-Drs. 18/11439)

Neuer § 13b BauGB

- Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

„Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.“

- Erweiterung des Anwendungsbereichs für das beschleunigte Verfahren.

Neuer § 13b BauGB

- Reaktion auf BVerwG, Urt. v. 4.11.2015, ZfBR 2016, 260ff. zu § 13a BauGB
 - Nach § 13a BauGB dürfen nur solche Flächen überplant werden, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werden.
 - Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs dürfen durch den Bebauungsplan nicht in den Außenbereich hinein erweitert werden.

Neuer § 13b BauGB

- Anwendungsvoraussetzungen der Neuregelung
 - Grundfläche von weniger als 10 000 qm
 - Begründung der Zulässigkeit von Wohnnutzungen
 - Anschluss des Geltungsbereichs an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil
- Räumliche Beschränkung: Grundfläche von weniger als 10 000 qm
 - Der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (vgl. § 19 Abs. 2 BauNVO)
 - Wird weder die Grundflächenzahl noch die Größe der Grundfläche festgesetzt gilt nach § 13a Abs. 1 Satz 3 BauGB die Fläche, die voraussichtlich versiegelt wird.
 - Dies gilt wohl auch für § 13b, obwohl dort nur auf § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB verwiesen wird.

Neuer § 13b BauGB

- Zulässigkeit von Wohnnutzungen
 - Inhaltliche Beschränkung:
 - Zulässigkeit von Wohnnutzungen, also i.d.R. nur WR und WA,
 - dient der Abgrenzung zu gewerblichen Nutzungen
 - vielleicht aber auch wohnnutzungsähnliche Vorhaben und Einrichtungen, z.B.: Schulheime, Alten- oder Seniorenheime, Pflegeheime.
 - im Einzelfall dürften auch noch kleine Läden oder eine Poststelle von der „Wohnnutzung“ gedeckt sein, sofern sie deutlich gegenüber der Wohnnutzung untergeordnet sind (z.B. Bäckereiladen im Erdgeschoss mit Wohnnutzung in den Obergeschossen).

Neuer § 13b BauGB

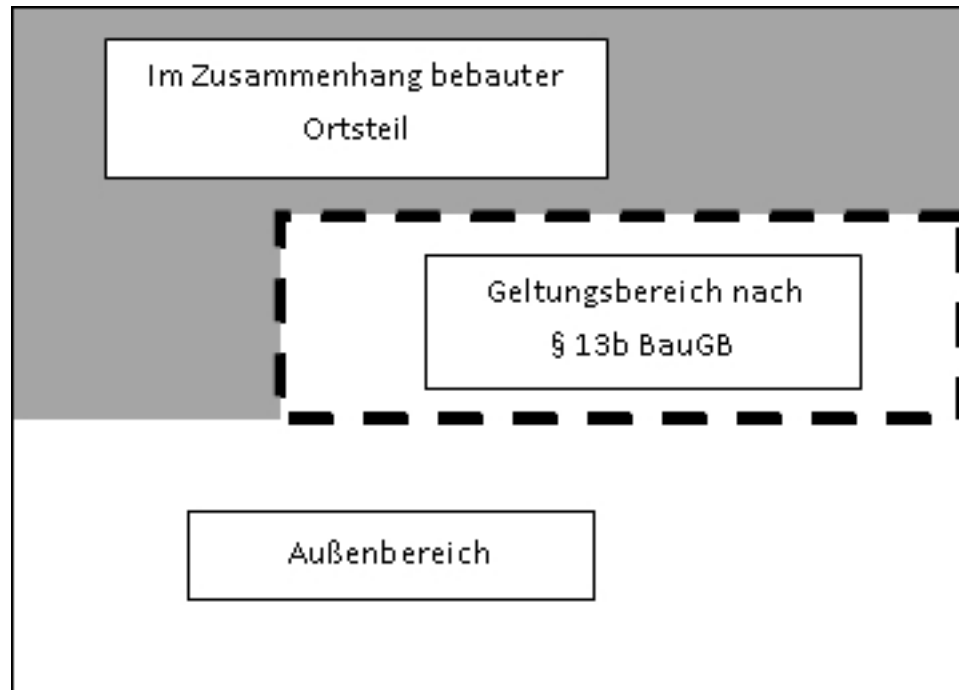
- die Wohnnutzung definiert sich über eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, die Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie über die Freiwilligkeit des Aufenthaltes (BVerwG, Beschl. v. 25.3.1996 – 4 B 302.95, NVwZ 1996, 893)
- deshalb keine Ferienwohnungen (§ 13a BauNVO) oder Flüchtlingsunterbringungseinrichtungen nach § 13b BauGB, wohl aber Nebenwohnungen

Neuer § 13b BauGB

- Räumlicher Anwendungsbereich: Erfasst werden benachbarte Flächen zu
 - Flächen nach § 34 BauGB
 - Bebaute Flächen für die ein Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 oder 2 BauGB besteht; nicht vollzogener Bebauungsplan reicht nicht aus
- Dient der Verhinderung nicht integrierter Standorte auf der grünen Wiese
- „Anschließen“ meint, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach § 13b BauGB mit mindestens einer Grenze an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzen muss

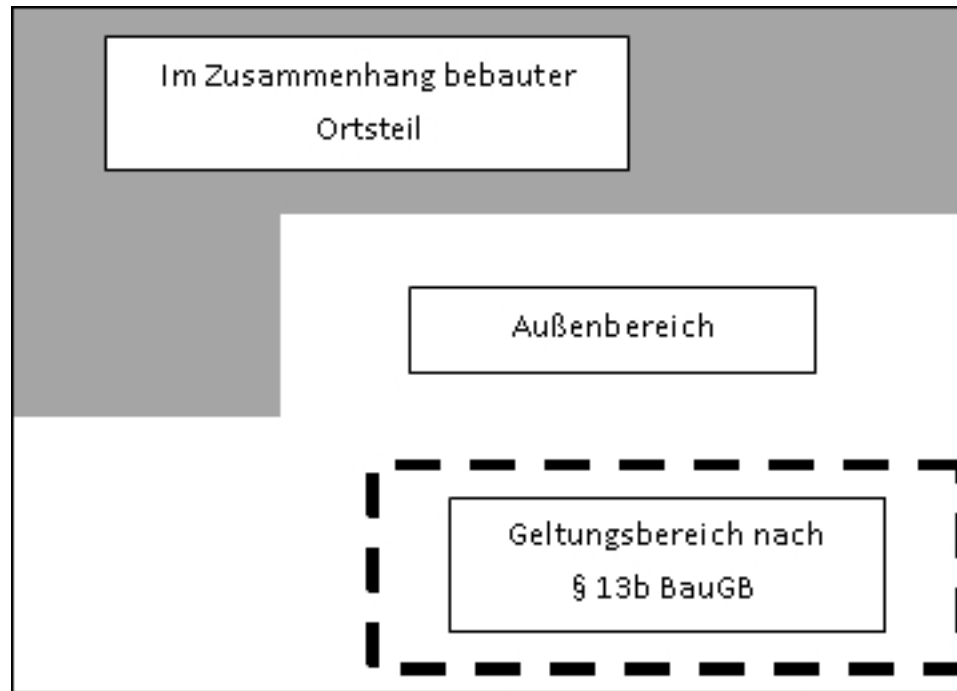
Neuer § 13b BauGB

Anwendungsfall



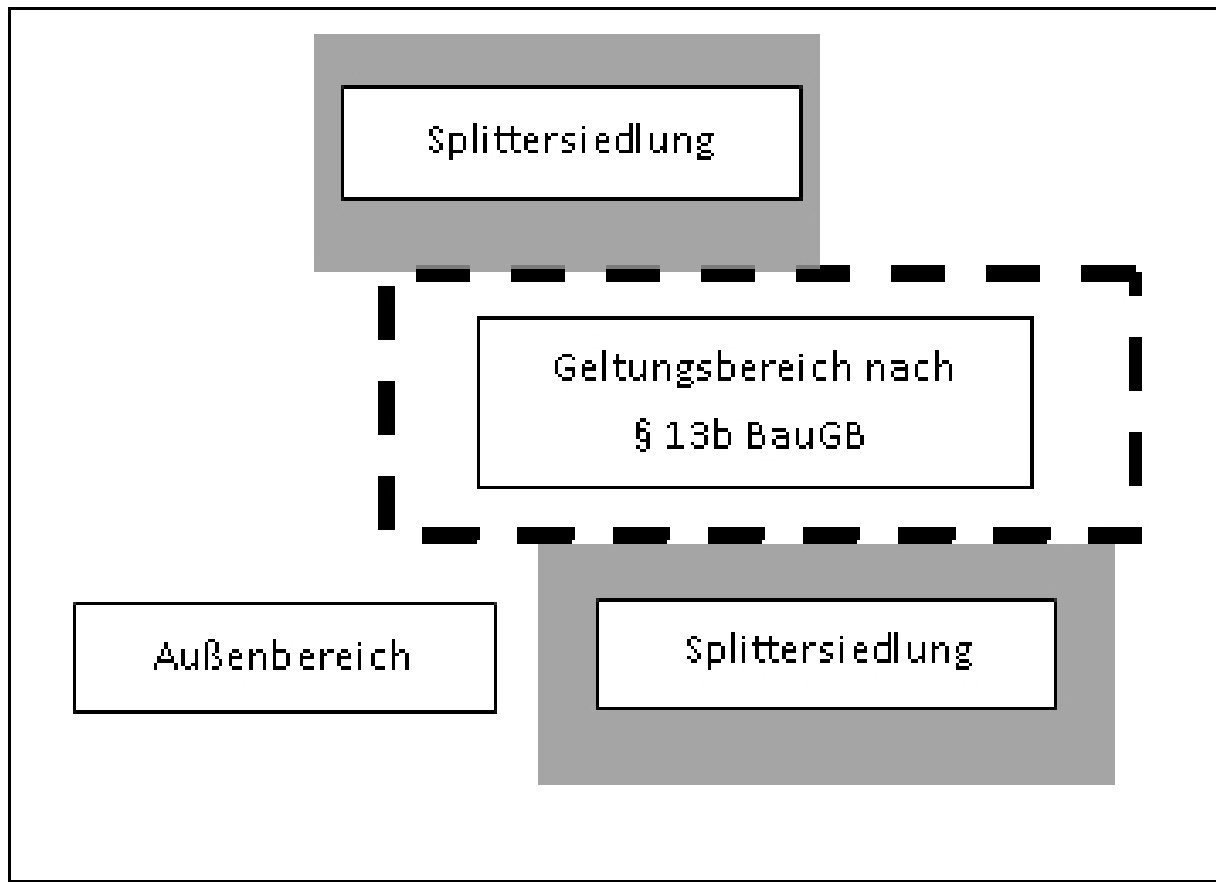
Neuer § 13b BauGB

Kein Anwendungsfall



Neuer § 13b BauGB

Kein Anwendungsfall



Neuer § 13b BauGB

- Formelle Anforderungen des § 13a Abs. 3 BauGB sind zu wahren.
- Gewährte Erleichterungen:
 - Verzicht auf Umweltprüfung und Umweltbericht (europarechtlich nicht unproblematisch, vgl. EuGH, Urteil vom 21.12.2016 – Rs. C-444/15 zur generellen Zulässigkeit einer Ausnahme von der SUP-Pflicht)
 - Berichtigung des Flächennutzungsplans (trägt zur weiteren Entwertung der Programmierungsfunktion des FNP bei)
 - Ausgleichsfiktion für Eingriffe in Natur und Landschaft (bei Eingriff im Außenbereich)
 - Planerhaltungsvorschriften wie bei § 13a BauGB

Neue Baugebietsvorschrift in § 6a BauNVO

Urbanes Gebiet, § 6a BauNVO

- (1) Urbane Gebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.
- (2) Zulässig sind
 1. Wohngebäude
 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 4. sonstige Gewerbebetriebe,
 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden,
 1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
 2. Tankstellen.
- (4) Für urbane Gebiete oder Teile solcher Gebiete kann festgesetzt werden, dass in Gebäuden
 1. im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnung nicht oder nur ausnahmsweise zulässig ist,
 2. oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind,
 3. ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist, oder
 4. ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden ist.

Urbanes Gebiet, § 6a BauNVO

- Neue Baugebietskategorie „Urbanes Gebiet (MU)“.
- Ziele:
 - in innerstädtischen Lagen soll die Planung eines „funktionsgemischten Gebiets der kurzen Wege“ erleichtert stattfinden können.
 - Vermeidung und Reduzierung von Verkehr
 - Förderung eines lebendigen öffentlichen Raums
- Vorgesehen ist daher eine räumliche Nähe der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur und Erholung.
- MU hat höhere Bebauungsdichte, vgl. § 17 Abs. 1 BauNVO.

Urbanes Gebiet, § 6a BauNVO

- Gemischtes Gebiet wie MI, aber keine Gleichgewichtung und außerdem dichtere Bebauung (GRZ 0,8 und GFZ 3,0)
- Verändertes Lärmschutzniveau (+3 db(A) tags), nachts wie in den anderen gemischten Gebieten
- Fragen: Geht es überhaupt um ein Baugebiet? Abgrenzung zur Gemengelage?

Urbanes Gebiet, § 6a BauNVO

Modifizierte Regelungen in Abs. 4:

- in vierfacher Hinsicht können spezifische Bestimmungen über die geschossweise Zulässigkeit der Wohnnutzung in Gebäuden sowohl für das gesamte Gebiet als auch für einzelne Teile von ihm getroffen werden.
 - dass im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht oder nur ausnahmsweise zulässig ist (§ 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO).
 - dass in Gebäuden oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind (§ 6a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO).
 - dass ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist (§ 6a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO) oder,
 - dass ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden ist (§ 6a Abs. 4 Nr. 4 BauNVO).

Urbanes Gebiet, § 6a BauNVO

- Modifizierte Regelungen in Abs. 4:
 - Angelehnt an § 1 Abs. 7 und § 7 Abs. 4 BauNVO; Zielsetzung wäre auch dadurch erreichbar
 - In § 6a Abs. 4 BauNVO werden „besondere städtebauliche Gründe“ nicht benannt
 - Dennoch sind städtebauliche Gründe erforderlich!

Urbanes Gebiet, § 6a BauNVO

- Lärmschutz:
 - TA Lärm und 18. BImSchV wurden parallel geändert
 - Immissionsrichtwerte von 63 dB(A) tags und 45 dB (A) nachts
 - Damit 3 dB(A) weniger nachts zulässig, als zum Beginn des Gesetzgebungsverfahrens noch beabsichtigt.
 - Tagsüber 3 dB(A) mehr als bei den sonstigen gemischten Gebieten – Auswirkungen auf die Zwischenwertbildung in Gemengelagen (Nr. 6.7 TA Lärm)?
 - Grund für die nicht erfolgte Erhöhung des Nachtwertes: soll nicht mit den vorliegenden wissenschaftlichen Erkenntnissen des Gesundheitsschutzes vereinbar sein; ab 45 dB(A) können gesundheitliche Einflüsse nicht mehr ausgeschlossen werden; im Hinblick auf passiven Schallschutz sowie die 16. BImSchV und das FluglärmG sehr zweifelhaft!

Urbanes Gebiet, § 6a BauNVO

- Im Kerngebiet ist die Wohnnutzung nach der Zweckbestimmung des Gebiets in § 7 Abs. 1 BauNVO nicht gebietscharakteristisch und die lärmintensiven kerngebietstypischen Vergnügungsstätten sind allgemein zulässig,
- wenn in einem Urbanen Gebiet, das auch durch Wohnnutzung geprägt sein soll, am Tag ein höherer Wert gilt als im Kerngebiet (und im Mischgebiet), stellt sich dies als Widerspruch zur Einordnung dieses Gebiets in den Baugebietskatalog der BauNVO dar.

Urbanes Gebiet, § 6a BauNVO

- Keine faktischen Urbanen Gebiete
 - § 245c Abs. 3 BauGB:
 - „§ 34 Absatz 2 findet auf Baugebiete nach § 6a der Bau-nutzungsverordnung keine Anwendung.“
 - Für die Anwendung des § 34 Abs. 1 BauGB macht dies hinsichtlich der Nutzungsart wohl keinen großen Unterschied
 - Anders kann dies aber bei Lärmschutzaspekten sein

Änderung von § 17 Abs.1 BauNVO

- (1) Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 dürfen, auch wenn eine Geschossflächenzahl oder eine Baumassenzahl nicht dargestellt oder festgesetzt wird, folgende Obergrenzen nicht überschritten werden:

„in urbanen Gebieten (MU)

GRZ 0,8

GFZ 3,0

- Diskussion um Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 Abs. 2 BauNVO entfällt, da gesetzlich geregelt.

Art. 3 Änderung der PlanZVO

Neues Planzeichen für Urbane Gebiete in Nummer 1.2.3

Ergänzung in § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Festsetzungen zu

„... zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, **einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wobei die Vorgaben des Immissionsschutzrechts unberührt bleiben**“

- Bundesrat wollte Änderung von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, dass die Festsetzung von Innenraumpegeln in Aufenthaltsräumen mit Wirkung für die immissionsschutzrechtliche Beurteilung von Gewerbebetrieben möglich wird
- Bundesregierung hat dies abgelehnt, weil der Vorschlag mit dem Grundsatz der Betreiberverantwortlichkeit sowie dem Verursacherprinzip nicht vereinbar sei (???)
- Eine Verlagerung der aktiven Schallschutzpflichten der Betreiber außerhalb von Gebäuden auf die Anwohner und eine Reduzierung auf den Innenwohnbereich sei nicht zulässig, da dazu die Grundprinzipien des Immissionsschutz-rechts geändert werden müssten (???)

Ergänzung in § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- Deshalb nur eine „Klarstellung“ zur bestehenden Rechtslage in § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Schon bisher haben die Gemeinden auf der Grundlage dieser Festsetzung die Möglichkeit, passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen
- Wichtig, aber inhaltlich unklar: „die Vorgaben des Immissionsschutzrechts bleiben unberührt“; was fällt alles unter das Immissionsschutzrecht (strikte Bindung an die TA Lärm oder nur an die gesetzlichen Vorschriften?)

Ferienwohnungen

Einfügung von § 13a BauNVO

- § 13a BauNVO: Ferienwohnungen

„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 (Ferienwohnungen), gehören unbeschadet des § 10 in der Regel 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. Abweichend von Satz 1 können Räume nach Satz 1 in den übrigen Fällen insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, § 4a Abs. 2 Nr. 2, § 5 Abs. 2 Nr. 5, § 6 Abs. 2 Nr. 3, § 6a Abs. 2 Nr. 3 und § 7 Abs. 2 Nr. 2 oder zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 gehören.“

Einfügung von § 13a BauNVO

- In Anlehnung an § 3 Abs. 4 BauNVO soll klarstellend geregelt werden, dass Ferienwohnungen unbeschadet des § 10 BauNVO in der Regel zu den nach § 2 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO und § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise nicht störenden Gewerbebetrieben sowie zu den nach § 4a Abs. 2 Nr. 3, § 5 Abs. 2 Nr. 6, § 6 Abs. 2 Nr. 4, § 6a Abs. 2 Nr. 3 und § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Gewerbebetrieben zählen.
- Definition von Ferienwohnungen: 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.
- Begriff impliziert, dass die Anmietung regelmäßig zu Freizeit- und Erholungszwecken erfolgt.

Einfügung von § 13a BauNVO

- § 10 BauNVO bleibt unberührt. Ferienhäuser in einem Gebiet nach § 10 Abs. 4 BauNVO haben von vornherein eine andere städtebauliche Qualität als Ferienwohnungen iSv § 13a BauNVO. Sie liegen in einem Ferienhausgebiet.
- Zweckentfremdungsgesetze der Länder werden durch die Neuregelung nicht tangiert.
- In Gewerbe- und Industriegebieten sind Ferienwohnungen trotz ihres Charakters als Gewerbebetriebe in der Regel unzulässig. Es bedarf der Prüfung im Einzelfall, ob sie trotz ihres wohnähnlichen Charakters gebietsverträglich sind.

Ergänzung in § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO

- § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO:
„... Fremdenbeherbergung, auch mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits“
- Klarstellung, dass in einem SO für die Fremdenbeherbergung auch eine Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen und Dauerwohnen zulässig ist.

Weitere wichtige Gesetzesänderungen für die Raumordnung und Bauleitplanung

- Änderung des ROG
- Änderung des WHG
- Änderung des BNatSchG
- Änderung des UVPG
- Änderung des UmwRG
- Änderung der TA Lärm und der 18. BImSchV

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Prof. Dr. Olaf Reidt

Leipziger Platz 3, 10117 Berlin

Tel +49 30 885665-125 · Fax +49 30 885665-99

reidt@redeker.de

Berlin · Bonn · Brüssel · Leipzig · London · München

Rechtsanwälte, Partnerschaftsgesellschaft mbB, Sitz Bonn, Essen PR 1947

www.redeker.de



REDEKER | SELLNER | DAHS

Rechtsanwalt und Fachanwalt für
Verwaltungsrecht Prof. Dr. Olaf Reidt,
Berlin/München

Berlin Leipziger Platz 3, 10117 Berlin

Tel +49 30 885665-0, Fax +49 30 885665-99, berlin@redeker.de

Bonn Willy-Brandt-Allee 11, 53113 Bonn

Tel +49 228 72625-0, Fax +49 228 72625-99, bonn@redeker.de

Brüssel 172, Av. de Cortenberg, 1000 Brüssel

Tel +32 2 74003-20, Fax +32 2 74003-29, bruessel@redeker.de

Leipzig Mozartstraße 10, 04107 Leipzig

Tel +49 341 21378-0, Fax +49 341 21378-30, leipzig@redeker.de

London 4 More London Riverside, London SE1 2AU

Tel +44 20 740486 41, Fax +44 20 743003 06, london@redeker.de

München Maffeistraße 4, 80333 München

Tel +49 89 2420678-0, Fax +49 89 2420678-69, muenchen@redeker.de

www.redeker.de

Rechtsanwälte, Partnerschaftsgesellschaft mbB, Sitz Bonn, Essen PR 1947



REDEKER | SELLNER | DAHS

Rechtsanwalt und Fachanwalt für
Verwaltungsrecht Prof. Dr. Olaf Reidt,
Berlin/München