

Hinweis:
**Die Inhalte dieser Präsentationen geben den
Kenntnisstand zum 10. Juli 2017 wider.**

Bezirksregierung
Arnsberg



Aktuelle Novellierungen des BauGB und der BauNVO

Dienstbesprechung mit den Kreisen und Gemeinden

Arnsberg, 10. Juli 2017



Überblick

- I. **Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (BauGB-Novelle)** (Gesetz vom 4. Mai 2017; BGBl. I 2017, 1057-1064 vom 12. Mai 2017)

- II. **Gesetz zur Anpassung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes und anderer Vorschriften an europa- und völkerrechtliche Vorgaben (UmwRG-Novelle)** (Gesetz vom 29. Mai 2017; BGBl. I 2017, 1298-1304 vom 1. Juni 2017)

- III. **Ausblick**



I. GESETZ ZUR UMSETZUNG DER RICHTLINIE 2014/52/EU IM STÄDTEBAURECHT ... (BauGB-NOVELLE)

Ursachen und Ziele



**UVP-Änderungs-
richtlinie**
(RL 2014/52/EU)



Störfallschutz



**Wohnungsbau,
Innenentwicklung**



**Fremdenverkehr,
Ferienwohnen**



§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a BauGB

Planungsgrundsätze:

„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, **Fläche**, Boden, Wasser, Luft, Klima, ...“

Ausführungen
im Umweltbericht

Ausführungen
in der Begründung

- Einführung des Schutzgutes „Fläche“ i.S.v. „**Flächenverbrauch**“ bzw. Flächeninanspruchnahme



§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. i BauGB

Planungsgrundsätze:

„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
 - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den **Buchstaben a bis d**, ...“

Ausführungen
im Umweltbericht

Ausführungen
in der Begründung

- Berücksichtigung der Wechselwirkungen von a bis d (bislang nur a, c und d)



§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. j BauGB

Planungsgrundsätze:

„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, 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 bis d und i, ...“

- Einführung des Belangs „Störfallschutz“



UVP-Änderungsrichtlinie

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. j BauGB

- Erläuterungen insbesondere ...
 - ... zur gegenseitigen Rücksichtnahme
 - ... zu (potenziellen) Störfallbetrieben im Umfeld
 - ... zu (allgemeinen) Achtungsabständen nach KAS-18-Leitfaden
 - [KAS-18-Leitfaden: http://www.kas-bmu.de/publikationen/kas/KAS_18.pdf]
 - ... zur Einhaltung von o.g. Abständen
 - ... zu (konkreten) angemessenen Abständen (§ 3 Abs. 5c BImSchG)

**Ausführungen
im Umweltbericht**

**Ausführungen
in der Begründung**

- Berücksichtigung insbesondere auch auf FNP-Ebene



§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB

Beteiligung der Öffentlichkeit:

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

- UVPG-Novelle: „Bei einem Fristbeginn im Monat Februar für die Dauer von mindestens 30 Tagen“ wird durch **„mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen“** ersetzt (siehe Folie 62).
- TÖB-Beteiligung: vergleichbare Änderung in § 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB



§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB

Anmerkungen zur Fristverlängerungspflicht:

- gebundene Entscheidung
- bei Ablehnung einer Fristverlängerung: Begründung in den Akten erforderlich
- „Im Regelfall dürfte die Frist ... von einem Monat bzw. von 30 Tagen ... genügen. In Ausnahmefällen, etwa bei besonders komplexen Planverfahren, kann jedoch eine Verlängerung der Frist angezeigt sein.“
(Begründung zum Gesetzentwurf, BT-Drs. 18/10942, S. 41)
- Fristberechnung nach §§ 186 ff. BGB (unverändert)
- § 214 BauGB beachten!



§ 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB

Gemeinsame Vorschriften zur Beteiligung:

„Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Absatz 2 Satz 2 und die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 auszulegenden Unterlagen *sind* zusätzlich in das Internet einzustellen und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen.“

- Pflicht zur Veröffentlichung der ortsüblichen Bekanntmachung der Beteiligungsunterlagen im Internet *und* im Landesportal
- Mindestdauer: ein Monat bzw. 30 Tage, ggf. Anspruch auf längere Frist
- FNP-Genehmigungsverfahren: Nachweis bzgl. Online-Veröffentlichung



UVP-Änderungsrichtlinie

§ 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB

Anmerkungen:

- ausliegende Unterlagen = digital verfügbare Unterlagen
- **zentrales Internetportal des Landes Nordrhein-Westfalen**
 - gemeinsames (UVP-)Portal mit anderen Ländern geplant
 - Federführung in NRW: Umweltministerium NRW (MULNV)
 - Einführung voraussichtlich Ende 2017
 - **Übergangslösung** (noch nicht aktiviert):
 - Internetseite **www.uvp.nrw.de** (unter Leitung des MULNV NRW) mit Links zu kommunalen Internetseiten
 - Gemeinden senden einmalig ihren Link an das MULNV NRW.
 - Erlass des Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung (MHKBG NRW) voraussichtlich in den nächsten Tagen



§ 4a Abs. 4 Satz 2 BauGB

Gemeinsame Vorschriften zur Beteiligung:

„Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange können durch Mitteilung von Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung nach § 3 Absatz 2 **und der Internetadresse, unter der der Inhalt der Bekanntmachung und die Unterlagen nach Satz 1 im Internet eingesehen werden können, eingeholt werden; die Mitteilung kann elektronisch übermittelt werden.**“

- redaktionelle Anpassung an Satz 1
- unverändert: freiwillige Möglichkeit zur Einholung der Stellungnahmen per E-Mail, Online-Formular, ...



§ 4c Satz 1 BauGB

Monitoring / Überwachung:

„Die Gemeinden überwachen die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; **Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4.**“

Ausführungen
im Umweltbericht

Ausführungen
in der Begründung

- Erweiterung des Monitorings auf Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie -flächen



UVP-Änderungsrichtlinie

§ 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB

**Zusammenfassende Erklärung zum Flächennutzungsplan /
Bebauungsplan; Einstellen in das Internet:**

„Dem wirksamen Flächennutzungsplan / in Kraft getretenen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan / Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.“

- keine Änderung, entspricht § 6 Abs. 5 Satz 3 bzw. § 10 Abs. 4 BauGB a.F.



§ 6a Abs. 2 und § 10a Abs. 2 BauGB

**Zusammenfassende Erklärung zum Flächennutzungsplan;
Einstellen in das Internet:**

„Der wirksame Flächennutzungsplan / 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.“

- dauerhafte Veröffentlichungspflicht für wirksamen FNP / in Kraft getretenen B-Plan (inkl. Begründung) und zusammenfassende Erklärung im Internet und Landesportal
- bzgl. Landesportal: siehe Folie 10



§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften:

„Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzbuchs ist für die Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplans und der Satzungen nach diesem Gesetzbuch nur beachtlich, wenn ...

2. die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Absatz 2, § 4 Absatz 2, § 4a Absatz 3, **Absatz 4 Satz 1** und Absatz 5 Satz 2, nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3, auch in Verbindung mit § 13a Absatz 2 Nummer 1 **und § 13b**, nach § 22 Absatz 9 Satz 2, § 34 Absatz 6 Satz 1 sowie § 35 Absatz 6 Satz 5 verletzt worden sind; dabei ist **unbeachtlich**, wenn ...

d) bei Vorliegen eines wichtigen Grundes nach § 3 Absatz 2 Satz 1 nicht für die Dauer einer angemessenen längeren Frist ausgelegt worden ist und die Begründung für die Annahme des Nichtvorliegens eines wichtigen Grundes nachvollziehbar ist, ...“



§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften:

„Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzbuchs ist für die Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplans und der Satzungen nach diesem Gesetzbuch nur beachtlich, wenn ...

2. die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Absatz 2, § 4 Absatz 2, § 4a Absatz 3, **Absatz 4 Satz 1** und Absatz 5 Satz 2, nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3, auch in Verbindung mit § 13a Absatz 2 Nummer 1 **und § 13b**, nach § 22 Absatz 9 Satz 2, § 34 Absatz 6 Satz 1 sowie § 35 Absatz 6 Satz 5 verletzt worden sind; dabei ist **unbeachtlich**, wenn ...

e) bei Anwendung des § 4a Absatz 4 Satz 1 der Inhalt der Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen zwar in das Internet eingestellt, aber nicht über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich sind, ...“



§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB

- Einführung von Unbeachtlichkeitsregeln; unbeachtlich ist ...
 - lit. d: nicht erfolgte Fristverlängerungen i.S.v. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB, sofern Begründung dafür nachvollziehbar
 - lit. e: nicht erfolgte Veröffentlichung von Bauleitplanentwürfen (im Rahmen der Beteiligung) im Landesportal, sofern Veröffentlichung im Internet
- FNP-Genehmigungsverfahren: Nachweise erforderlich
- Überleitungsvorschrift in § 245c Abs. 1 BauGB beachten (siehe Folie 52)!



Anlage 1 zum BauGB (Umweltbericht)

- umfassende Neufassung, insbesondere:
 - Nr. 2b: Ausdifferenzierung der Prognose bei Durchführung der Planung
 - Nr. 2c: Konkretisierung des Monitorings
 - Nr. 2d: Angabe der entscheidungserheblichen Gründe bei Alternativenprüfung
 - Nr. 2e: Berücksichtigung von Belangen des Störfallschutzes
 - Nr. 3d: Ergänzung von Quellenangaben

**Ausführungen
im Umweltbericht**

**Ausführungen
in der Begründung**



UVP-Änderungsrichtlinie

Fragen und Anregungen



Störfallschutz

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. j BauGB

Planungsgrundsätze:

„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, 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 bis d und i, ...“

- Einführung des Belangs „Störfallschutz“



Störfallschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. c BauGB

Inhalt des Bebauungsplans:

„Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden:

23. Gebiete, in denen ...

c) 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 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen, die der Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen dienen, getroffen werden müssen; ...“

- Festsetzungsmöglichkeiten im Umfeld von Störfallbetrieben



Störfallschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. c BauGB

- in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB mit Erweiterung auf Art, Maß oder **Nutzungsintensität** von Gebäuden und baulichen Anlagen
 - „Anzahl der Bewohner, Benutzer oder Besucher“ (Begründung zum Gesetzentwurf, BT-Drs. 18/10942, S. 44)
 - „die Zahl der Wohneinheiten in einem Gebäude, die Größe von Wohnungen, die zulässige Sitzplatzanzahl in Gastronomiebetrieben, die zulässige Gästezahl in Vergnügungsstätten“ (Battis/Mitschang/Reidt, NVwZ 2017, 817 (820))
 - Allgemeine Bestimmtheitsanforderungen beachten!



Störfallschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. c BauGB

- räumlicher Anwendungsbereich: **Nachbarschaft** von Betriebsbereichen gemäß § 3 Abs. 5a BImSchG
 - Betriebsbereich ist der gesamte unter der Aufsicht eines Betreibers stehende Bereich, in dem gefährliche Stoffe i.S.d. RL 2012/18/EU (Seveso-III-RL) tatsächlich vorhanden oder vorgesehen sind (§ 3 Abs. 5 BImSchG).
 - Nachbarschaft endet wohl dort, wo eine Betroffenheit i.S.d. gegenseitige Rücksichtnahme nicht mehr gegeben ist (Einzelfallentscheidung).



§ 9 Abs. 2c BauGB

Inhalt des Bebauungsplans (sog. Seveso-/ Störfallschutz-B-Plan)

„Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34 und für Gebiete nach § 30 in der Nachbarschaft von Betriebsbereichen nach § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes 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.“



Störfallschutz

§ 9 Abs. 2c BauGB

- räumlicher Anwendungsvoraussetzungen:
Nachbarschaft von Betriebsbereichen und §§ 30 oder 34 BauGB
- mögliche Fallkonstellationen:
 - 1) im Zusammenhang bebauter Ortsteil (§ 34 BauGB) → erstmaliger B-Plan
 - 2) B-Plan vorhanden, berücksichtigt aber keine Störfallaspekte (§ 30 BauGB)
 - a) Änderung des bestehenden B-Plans
 - b) Aufstellung eines überlagernden B-Plans
(d.h. keine Aufhebung des bestehenden B-Plans)
 - c) Aufstellung eines ersetzenden B-Plans
(d.h. Aufhebung des bestehenden B-Plans)



Störfallschutz

§§ 13, 13a, 34 und 35 BauGB

- keine Anwendung
 - des vereinfachten Verfahrens (§ 13 Abs. 1 Nr. 3 BauGB),
 - des beschleunigten Verfahrens (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB),
 - des Verfahrens nach § 13b BauGB (§ 13b Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 13a BauGB)
 - von Ergänzungs- und Entwicklungssatzungen (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 BauGB),
 - von Außenbereichssatzungen (§ 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 3 BauGB),wenn Anhaltspunkte **„dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.“**
- i.d.R. keine Anwendung der o.g. Verfahren und Satzungen im Umfeld von (potentiellen) Störfallbetrieben



Störfallschutz

Fragen und Anregungen



§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Inhalt des Bebauungsplans:

„Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden:

24. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ...,
**einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen
Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wobei die Vorgaben des
Immissionsschutzrechts unberührt bleiben, ...“**

- Klarstellung bzgl. passiver Schallschutzmaßnahmen
- Hintergrund: Kontroversen zum Verhältnis von Bebauungsplanfestsetzungen zu Vorgaben des Immissionsschutzrechts, insbesondere der TA Lärm



§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

Städtebaulicher Vertrag (sog. Einheimischen-Modelle):

„Gegenstände eines städtebaulichen Vertrages können insbesondere sein: ... die Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, insbesondere ... die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen **sowie der Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung; ...**“

- Konkretisierung / Klarstellung zur unionsrechtlich konformen Ausgestaltung der Vertragsinhalte
- Hintergrund: Vertragsverletzungsverfahren i.S. Diskriminierungsverbot, Niederlassungsfreiheit, Kapitalfreiheit, ... (EU-Kommission ./ Deutschland)



§ 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.“



§ 13b BauGB

- zeitlicher Anwendungsbereich:
 - 1) Aufstellungsbeschluss i.S.v. § 2 Abs. 1 BauGB bis spätestens 31.12.2019 **und**
 - 2) Satzungsbeschluss i.S.v. § 10 Abs. 1 BauGB bis einschließlich 31.12.2021
- räumlicher Anwendungsbereich:
 - 1) GR von weniger als 10.000 m² (siehe § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB)
 - 2) Anschließen an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil
(„Als im Zusammenhang bebaute Ortsteile kommen sowohl nach § 34 BauGB zu beurteilende Flächen in Betracht als auch **bebaute Flächen**, die nach § 30 Absatz 1 oder 2 BauGB zu beurteilen sind.“ Begründung zum Gesetzentwurf, BT-Drs. 18/10942, S. 47)



§ 13b BauGB

- sachliche Anwendungsvoraussetzungen:

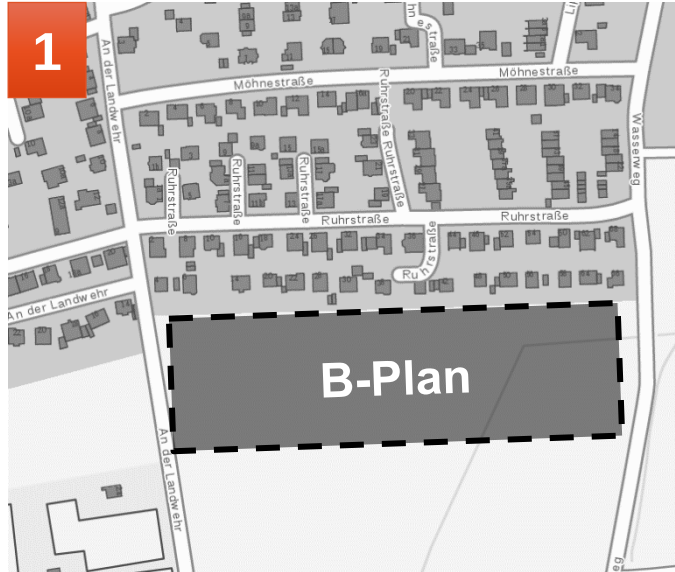
Begründung der Zulässigkeit von Wohnnutzungen

Begründung von Wohnnutzungen	Einzelfall	keine Begründung für Wohnen
WS (§ 6a)		WK (§ 7)
WR (§ 6b)		WE (§ 8)
WA (§ 6c)		WI (§ 9)
MD (§ 6d)		WS (§ 10, 11)
MI (§ 6e)		
MU (§ 6a)	dominierend?)	

Hinweis:
**Die Inhalte auf dieser Folie
entsprechen nicht der aktuellen
Rechtslage.**

(siehe dazu u.a. VGH München,
Beschluss vom 4.5.2018 – 15 NE 18.382 und
Beschluss vom 9.5.2018 – 2 NE 17.2528)

§ 13b BauGB – Fallbeispiele



Anwendung von § 13b BauGB



keine Anwendung von § 13b BauGB
mangels Ortsteilqualität

§ 13b BauGB – Fallbeispiele



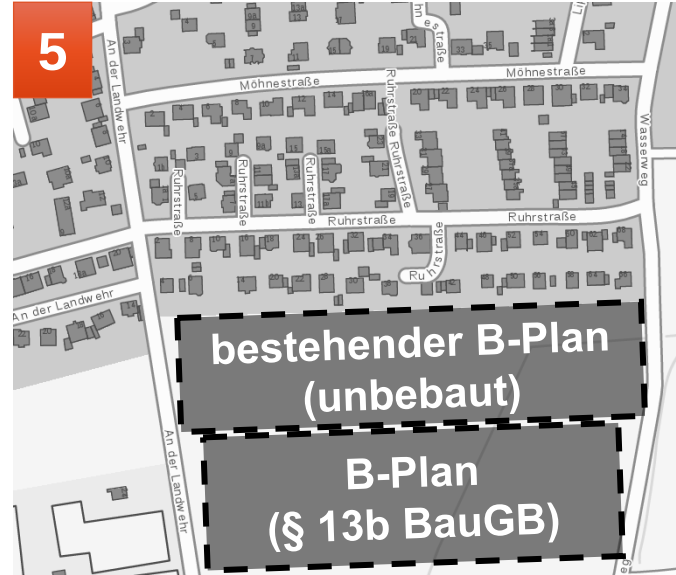
keine Anwendung von § 13b BauGB

kein Anschließen an einen
im Zusammenhang bebauten Ortsteil

Anwendung von § 13b BauGB kritisch

nur indirektes Anschließen an einen
im Zusammenhang bebauten Ortsteil

§ 13b BauGB – Fallbeispiele



keine Anwendung von § 13b BauGB

kein Anschließen an einen
im Zusammenhang bebauten Ortsteil



§ 34 Abs. 3a Satz 1 Nr. 1 BauGB

Zulässigkeit innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile:

„Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung

1. einem der nachfolgend genannten Vorhaben dient:

- a) der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs,
- b) der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden Gebäudes oder
- c) der Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung,**

2. städtebaulich vertretbar ist und

3. auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.“



§ 34 Abs. 3a Satz 1 Nr. 1 BauGB

- Erweiterung der Abweichungsmöglichkeit vom Gebot des Einfügens
(bislang: Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs, einschließlich der Nutzungsänderung zu Wohnzwecken, oder der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung einer zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden baulichen Anlage)
- Voraussetzungen (kumulativ):
 1. zulässigerweise errichtete bauliche Anlage (formell und materiell)
 2. Nutzungsänderung zu Wohnzwecken (einschließlich erforderlicher Änderung oder Erneuerung)
 3. Abweichung nur im Einzelfall (Regel-Ausnahme-Prinzip beachten!)
 4. städtebauliche Vertretbarkeit
 5. Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen unter Würdigung nachbarlicher Interessen



§ 34 Abs. 3a Satz 1 Nr. 1 BauGB

- Wohnen (im baurechtlichen Sinne):
 - a) **Bauliche Abgeschlossenheit**, d.h., eine Wohnung muss alle Räume aufweisen, die zur Führung eines Haushalts erforderlich sind.
 - b) eine **auf Dauer** angelegte Häuslichkeit
 - c) **selbstständige Haushaltsführung** bzw. Gestaltung eines eigenständigen, selbstverantworteten Wirtschaftens und Lebens
 - d) Rückzugsmöglichkeit in die **Privatsphäre**
 - e) **freiwillige** Haushaltsführung



§ 6a BauNVO

- (1) „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.
- (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.“



§ 6a BauNVO

(4) „Für urbane Gebiete oder Teile solcher Gebiete kann festgesetzt werden, dass in Gebäuden

- 1. im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung 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.“**



§ 6a BauNVO

- Einführung des Baugebiets „Urbane Gebiete“
- keine gleichwertige Mischung (wie im MI) erforderlich
- Verzicht auf die Formulierung „in kleinräumiger Nutzungsmischung“
→ Nutzungsmischung (nur) bei Gesamtbetrachtung erforderlich
- Feinsteuerung nach Abs. 4: lex specialis gegenüber § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO
(bei Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen)
- geänderte **TA Lärm** (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, geändert durch VV vom 01.06.2017, BAnz AT 08.06.2017 B5)
 - Urbane Gebiet (Nr. 6.1 lit. c): **tags 63 dB(A), nachts 45 dB(A)**



§ 6a BauNVO

Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung:

„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:

	1	2	3	4
	Baugebiet	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoss- flächenzahl (GFZ)	Baumassenzahl (BMZ)
...	...	...	...	...
in	Dorfgebieten (MD) Mischgebieten (MI)	0,6	1,2	—
in	urbanen Gebieten (MU)	0,8	3,0	—
in	Kerngebieten (MK)	1,0	3,0	—
...	...	...	...	...



Wohnungsbau, Innenentwicklung

§ 245c Abs. 3 BauGB

Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht ...:

„§ 34 Absatz 2¹ findet auf Baugebiete nach § 6a der Baunutzungsverordnung keine Anwendung.“

¹ sog. faktische Baugebiete: „Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung [BauNVO] bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung [BauNVO] in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; ...“

- keine Anwendung von § 34 Abs. 2 BauGB (faktische Baugebiete) in Bezug auf Urbane Gebiete (MU)
 - MU nur mittels bauleitplanerischer Festsetzung möglich



Wohnungsbau, Innenentwicklung

Fragen und Anregungen



Fremdenverkehr, Ferienwohnen

§ 12 Abs. 7 BauGB

Vorhaben- und Erschließungsplan:

„Soll in bisherigen Erholungssondergebieten nach § 10 der BauNVO 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.“

- Klarstellung zur Anwendung von vorhabenbezogenen B-Plänen bei der Überplanung von Erholungssondergebieten mit Dauerwohnen
- keine inhaltliche Änderung (in § 12 BauGB und § 10 BauNVO)
- gemäß § 10 BauNVO nur bestandssichernde Festsetzungen gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO für Dauerwohnen zulässig (unter Wahrung des Gepräges als Gebiet zu Erholungszwecken; BVerwG, Urt. v. 11.07.2013 – 4 CN 7/12 –)



Fremdenverkehr, Ferienwohnen

§ 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO

Sonstige Sondergebiete:

„Als sonstige Sondergebiete kommen insbesondere in Betracht Gebiete für den Fremdenverkehr, wie Kurgebiete und Gebiete für die Fremdenbeherbergung, **auch mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits, ...**“

- Klarstellung bzgl. der Zulässigkeit des Dauerwohnens in sonstigen Sondergebieten für die Fremdenbeherbergung
- keine inhaltliche Änderung
(so bereits Stock, in: König/Roeser/Stock, BauNVO, 3. Aufl., München 2014, § 11 Rn. 22 sowie OVG Lüneburg, Urt. 18.09.2014 – 1 KN 123/12 –; vgl. auch Battis/Mitschang/Reidt, Das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU, in: NVwZ 2017, 817 (825))



§ 13a BauNVO

Ferienwohnungen:

„¹Räume 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 Absatz 3 Nummer 4 und § 4 Absatz 3 Nummer 2 oder zu den Gewerbebetrieben nach § 4a Absatz 2 Nummer 3, § 5 Absatz 2 Nummer 6, § 6 Absatz 2 Nummer 4, § 6a Absatz 2 Nummer 4 und § 7 Absatz 2 Nummer 3. ²Abweichend 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 Absatz 3 Nummer 1, § 4a Absatz 2 Nummer 2, § 5 Absatz 2 Nummer 5, § 6 Absatz 2 Nummer 3, § 6a Absatz 2 Nummer 3 und § 7 Absatz 2 Nummer 2 oder zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 3 Absatz 3 Nummer 1 gehören.“



Fremdenverkehr, Ferienwohnen

§ 13a BauNVO

- Klarstellung und Definition i.S. Ferienwohnungen (FW)

(Anlass: gegenteilige Rechtsprechung verschiedener Obergerichte, insbesondere OVG Greifswald, Urt. v. 19.02.2014 – 3 L 212/12 –)

Räume oder Gebäude für FW (Satz 1)

allgemein zulässig

- WB
- MD
- MI
- MU
- MK

ausnahmsw. zulässig

- WS
- WA

unzulässig

- WR
- GE
- GI

untergeordnete Räume für FW (Satz 2)

allgemein zulässig

- WB
- MD
- MI
- MU
- MK
- WR

ausnahmsw. zulässig

- WS
- WA

unzulässig

- GE
- GI



Fremdenverkehr, Ferienwohnen

Fragen und Anregungen



Überleitungsvorschriften

§ 245c Abs. 1 BauGB

Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht ...:

„Abweichend von § 233 Absatz 1 Satz 1¹ können Verfahren nach diesem Gesetz, die förmlich vor dem 13. Mai 2017 eingeleitet worden sind, nur dann nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden, wenn die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 oder nach sonstigen Vorschriften dieses Gesetzes* vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist. § 233 Absatz 1 Satz 2² bleibt unberührt.“

¹ „Verfahren nach diesem Gesetz, die vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, werden nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen, soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt ist.“

² „Ist mit gesetzlich vorgeschriebenen einzelnen Schritten des Verfahrens noch nicht begonnen worden, können diese auch nach den Vorschriften dieses Gesetzes durchgeführt werden.“

* Wird durch UVPG-Novelle ergänzt.



Überleitungsvorschriften

§ 245c Abs. 1 BauGB

- Überleitungsvorschrift bzgl. aktueller Bauleitplanverfahren
- Anwendung des alten Rechts möglich, wenn ... (kumulativ)

Beginn der frühzeitigen TÖB-Beteiligung:

spätestens **15.05.2017**



Aufstellungsbeschluss:

spätestens **12.05.2017**

- **In allen anderen Fällen: Anwendung des neuen Rechts!**



Überleitungsvorschriften

Fragen und Anregungen



Nicht explizite erwähnte Änderungen

- § 1 Abs. 5 BauGB
- § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB
- § 22 BauGB
- § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB
- § 173 Abs. 3 BauGB
- § 213 Abs. 2 und 3 BauGB
- § 245c Abs. 2 BauGB



II. GESETZ ZUR ANPASSUNG DES UMWELT-RECHTSBEHELFSGESETZES (UmwRG-NOVELLE)



§ 47 Abs. 2a VwGO

Normenkontrolle / Präklusion:

Der Antrag einer natürlichen oder juristischen Person, der einen Bebauungsplan oder eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 umw. oder § 35 Abs. 6 des BauGB zum Gegenstand hat, ist unzulässig, wenn die Antragstellende Person nur Einwendungen geltend macht, die nach der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs) oder nach der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit (§ 13 Abs. 2 Nr. 1a des Baugesetzbuchs) nicht oder verspätet geltend gemacht werden könnten, und wenn auf diese Rechtsfolge im Rahmen der Beteiligung hingewiesen worden ist.

- **Entfall der Präklusion bei B-Plänen** (Hintergrund: Präklusion im Rahmen der UVP- und IE-RL unzulässig; EuGH, Urt. v. 15.10.2015 – C-137/14 –)
- Einwendungen bleiben unberücksichtigt, wenn erstmalige Geltendmachung missbräuchlich oder unredlich ist (§ 5 UmwRG n.F.).



§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB

Beteiligung der Öffentlichkeit:

... dabei ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können ~~und, bei Aufstellung eines Bebauungsplans, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.~~

- Entfall der betreffenden Unbeachtlichkeitsvorschrift in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 lit. c BauGB (durch UVP-G-Novelle)



§ 3 Abs. 3 BauGB

Beteiligung der Öffentlichkeit:

Bei Flächennutzungsplänen ist ergänzend zu dem Hinweis nach Absatz 2 Satz 2 Halbsatz 2 darauf hinzuweisen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

- neue Hinweispflicht bzgl. ortsüblicher Bekanntmachung zur förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung bei FNP-Verfahren



UmwRG-Novelle / Präklusion

Fragen und Anregungen



III. AUSBLICK



Ausblick

Weitere Änderungen des BauGB

- Gesetz zur weiteren Verbesserung des Hochwasserschutzes und zur Vereinfachung von Verfahren des Hochwasserschutzes (**Hochwasserschutzgesetz II**) (BT-Drs. 18/10879 und 18/12404, BT-Beschluss am 18.05.2017)
 - Änderungen in § 1 Abs. 6 Nr. 12, § 5 Abs. 4a Satz 1, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und § 9 Abs. 6a Satz 1 BauGB
- Gesetz zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG-Novelle**) (insbesondere BT-Drs. 18/12994, BT-Beschluss am 29.06.2017, BR-Beschluss voraussichtlich am 07.07.2017)
 - Änderungen in § 3 Abs. 2 Satz 1, § 4 Abs. 2 Satz 2, § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 lit. c und § 245c Abs. 1 Satz 1 BauGB sowie in Anlage 2 des BauGB



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Hinweis:
Die Inhalte dieser Präsentationen geben den
Kenntnisstand zum 10. Juli 2017 wider.

RBR **Benjamin Heyn**, M.Sc.
Bautechnischer Dezernent
Bezirksregierung Arnsberg
Dezernat 35
Seibertzstr. 2, 59821 Arnsberg
Telefon: 02931 82-3406
Telefax: 02931 82-41025
E-Mail: benjamin.heyne@bra.nrw.de