

04. April 2017



Mitglieder-Information

Bauplanungsrechtsnovelle aktuell

Aktueller Stand

Am 31. März 2017 hat der Bundesrat dem Gesetzentwurf zur „Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ zugestimmt. Das Gesetz wird nun dem Bundespräsidenten zur Unterzeichnung vorgelegt und im Bundesgesetzblatt veröffentlicht. Es tritt einen Tag nach der Verkündung im Bundesgesetzblatt, also spätestens im Mai 2017, in Kraft und ist grundsätzlich für alle ab Inkrafttreten eingeleiteten B-Planverfahren wirksam.

Daneben gilt das neue Recht auch für bereits eingeleitete B-Planverfahren, soweit bei Inkrafttreten der Änderung noch nicht mit einzelnen Verfahrensschritten begonnen worden ist oder wenn bis einschließlich 15. Mai 2017 lediglich die frühzeitige Beteiligung der Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB eingeleitet worden ist (§§ 245c Abs. 1, 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Beachte: Der Bundesrat hat dem vorgelegten Entwurf der TA Lärm lediglich mit Änderungen zugestimmt hat (siehe unten). Der diesbezügliche Beschluss der Bundesregierung ist nach derzeitigem Stand für den 12. April 2017 vorgesehen.

Gesetzliche Ziele

Gesetzliches Ziel ist u.a. die Förderung der innerstädtischen Nachverdichtung und erleichterter Wohnungsbau in den Randflächen von Innenstadtlagen. Denn die Städte in Deutschland wachsen und können den Wohnraumbedarf oft nicht mehr decken. BFW-Präsident Andreas Ibel wies zuletzt bei der öffentlichen Anhörung im Bundestag am 15. Februar 2017 noch einmal darauf hin, dass derzeit in den Städten mindestens 100.000 neue Wohnungen gebraucht werden, von denen aber maximal 30.000 realisiert würden. Oft sei der Wohnungsbau nur über Ausnahmen möglich, davon müsse

man wegkommen. Insbesondere die neue Baugebietskategorie „Urbanes Gebiet“, aber auch die Verbesserungen für das beschleunigte B-Planverfahren seien daher sinnvoll. Sie verbessern die Planungs- und Investitionssicherheit. Hierdurch wird in stark nachgefragten Innenstadtlagen und Randflächen von Innenstadtlagen besser als bisher dichteres Bauen mit hohem Wohnanteil möglich. Die kompakte, integrierte Stadt der kurzen Wege kann damit durch die Kommunen bei der Erstellung der Bebauungspläne besser als bisher nachfragegerecht verwirklicht werden und schafft somit neue Möglichkeiten für den bedarfsgerechten Wohnungsbau in der Innenstadt.

Wesentliche Eckpunkte

Räumliche Ausdehnung des beschleunigten Verfahrens bis 2021 (§ 13 b BauGB)

Für Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 qm wird das beschleunigte Verfahren räumlich auf Baugebiete, die sich an den Innenbereich anschließen ausgedehnt. Die Regelung gilt für Bebauungsplanverfahren, die bis zum 31. Dezember 2019 eingeleitet werden und für die der Satzungsbeschluss bis zum 31. Dezember 2021 gefasst wird.

Anwendung von § 13b BauGB auf laufende B-Planverfahren?

Auf die vor Inkrafttreten eingeleiteten B-Planverfahren ist § 13 b BauGB ebenfalls anwendbar, soweit bei Inkrafttreten der gesetzlichen Änderung noch nicht mit einzelnen Verfahrensschritten begonnen worden ist oder wenn bis einschließlich 15. Mai 2017 lediglich die frühzeitige Beteiligung der Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB eingeleitet worden ist (§§ 245c Abs. 1, 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Trotz der zeitlichen Befristung von § 13b BauGB handelt es sich um einen Teilerfolg der mittelständischen Immobilienwirtschaft. Denn der BFW hat in seinen Stellungnahmen stets gefordert, dass das beschleunigte Verfahren des § 13a BauGB hinsichtlich seines räumlichen Geltungsbereichs auch auf Baugebiete, die sich an den Innenbereich anschließen, ausgedehnt werden muss.

Mit der Neuregelung wird die nachfragegerechte und zeitnahe Entwicklung von Baugebieten zumindest befristet gefördert. Ziele sind der dringende Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder die Verwirklichung von Infrastrukturmaßnahmen. Alles durchaus Ziele, die es wert sind, nicht der Bürokratie geopfert zu werden. Der Interessenausgleich bleibt jedoch gewahrt. Denn die Ziele stehen nicht für sich allein, sondern es geht immer auch darum, dass gesunde Arbeits- und Lebensverhältnisse und auch Umweltbelange durch die mit der Beschleunigung einhergehenden Vereinfachungen nicht beeinträchtigt sind. Nur wenn diese Voraussetzungen vorlie-

gen, kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden abgesehen oder ein Vorhaben sogar noch vor der Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zugelassen werden. Auch Vereinfachungen für die Durchführung von Umweltprüfungen sind dann denkbar oder auch Abweichungen vom Flächennutzungsplan vor der entsprechenden Anpassung des Flächennutzungsplanes, wenn sichergestellt ist, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird.

Beachte: Klar ist jedoch auch, die Neuregelung erweitert lediglich den Ermessensspielraum und damit die Handlungsmöglichkeiten der Kommune. Ob diese erweiterten Ermessensspielräume dann im jeweils konkreten Fall in den Kommunen tatsächlich genutzt werden, bleibt abzuwarten.

Generelle Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 13 a BauGB)

Die noch im Referentenentwurf enthaltene flächenunabhängige Durchführung von Umweltverträglichkeitsprüfungen wurde im laufenden Gesetzgebungsverfahren wieder herausgenommen. Damit wird die flächenmäßige Untergrenze von unter 20.000 qm beibehalten. Dies ist positiv und entspricht einer Forderung des BFW. Derartige Projekte sind räumlich überschaubar und weniger komplex, so dass eine Bewertung des erforderlichen Umweltschutzniveaus im Rahmen der Abwägung mit den Umweltbelangen europarechtskonform und praxismäßig auch ohne eine aufwändige Umweltverträglichkeitsprüfung möglich ist. Die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren bleiben damit erhalten.

Abweichungen vom Gebot des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung (§ 34 Abs. 3a BauGB)

Zur Erleichterung des Wohnungsbaus soll im unbeplanten Innenbereich bei Nutzungsänderung sämtlicher baulicher Anlagen zu Wohnzwecken vom Erfordernis des Einfügens abgewichen werden können. Sicherlich, die Regelung geht in die richtige Richtung, weil sie die nachfragegerechte Baulandbereitstellung für den Wohnungsbau nach Umwidmung voranbringen soll. Da es diese Vereinfachung jedoch bereits jetzt für Nutzungsänderungen von Gewerbe- und Handwerksbetrieben zu Wohnzwecken gibt, handelt es sich vorrangig um eine gesetzliche Klarstellung, die zu einer höheren Rechts- und Investitionssicherheit beiträgt.

Urbanes Gebiet

Art der baulichen Nutzung (§ 6a BauNVO)

Die gesetzliche Konzeption der neuen Baugebietskategorie „Urbanes Gebiet“ trägt

dazu bei, dem erhöhten Bedarf für den Wohnungsneubau in den Ballungsräumen durch Nachverdichtung und Nutzungsmischung gerecht zu werden. Im Unterschied zum Referentenentwurf sind nunmehr reine Wohngebäude neben Gewerbe regelmäßig zulässig. Die Nutzungsmischung im Urbanen Gebiet muss im Übrigen nicht gleichgewichtig sein. Damit kann im Unterschied zum Mischgebiet der Wohn- und Gewerbeanteil variabler gestaltet werden.

Die Neuregelung entspricht einer grundlegenden Forderung des BFW. Insbesondere die regelmäßige Zulässigkeit reiner Wohngebäude ohne Gewerbeeinheiten im Urbanen Gebiet wird dazu beitragen, dass sich das Urbane Gebiete als neuer Baugebiets-typ zwischen Mischgebiet (§ 6 BauNVO) und Kerngebiet (§ 7 BauNVO) etabliert. Die Regelungslücke für die Entwicklung innerstädtischer Baugebiete zwischen Mischgebiet und Kerngebiet wird geschlossen (siehe Übersicht unten).

Maß der baulichen Nutzung (§ 17 Abs. 1 BauNVO)

Die für das Urbane Gebiet vorgesehene Grundflächenzahl von 0,8 und die Geschoss-flächenzahl von 3,0 sind geeignet, die mit dem Baugebietstypus avisierte Nachver-dichtung und Innenentwicklung zu fördern. Im Vergleich zum Mischgebiet wird nun-mehr eine dichtere und höhere Bebauung möglich.

Zusammenfassung

Aus der nachfolgenden Übersicht wird deutlich, dass mit der neuen Baugebietstypo-logie „Urbanes Gebiet“ eine Regelungslücke zwischen Mischgebiet und Kerngebiet geschlossen wird:

Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Art der baulichen Nutzung

Anteil Wohnen > oder = Gewerbe, soweit das Wohnen nicht wesentlich gestört wird = Wohnen als Regelfall (Wohngebäude ohne Gewerbe zulässig)

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,6 und GFZ 1,2

Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO (neu)

Art der baulichen Nutzung

Anteil Wohnen > oder = oder < Gewerbe, soweit die Wohnnutzung nicht wesentlich

gestört wird = Wohnen und/oder Gewerbe als Regelfall (höhere Flexibilität), Wohngebäude ohne Gewerbeeinheiten als Regelfall zulässig

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,8 und GFZ 3,0 = größere Baudichte, höhere Bebauung als im Mischgebiet

Kerngebiet gem. § 7 BauNVO

Art der baulichen Nutzung

Anteil Wohnen < Anteil Gewerbe/Wohnen als Ausnahme

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 1,0 und GFZ 3,0

Immissionsrichtwerte (Nr. 6.1 TA Lärm)

Nach dem Beschluss des Bundesrates sollen die Immissionsrichtwerte für Urbane Gebiete in Nr. 6.1 der TA Lärm auf 63 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts festgelegt werden. Hierbei wurden die Immissionsrichtwerte gegenüber den Kern-, Dorf- und Mischgebieten zumindest für den Tag um 3 dB (A) auf 63 dB (A) erhöht, jedoch die Nachtwerte entgegen dem bisherigen Entwurf bei 45 dB (A) belassen. Da die Werte zumindest tagsüber um 3 dB über den Immissionsrichtwerten von Kerngebiet, Dorfgebiet und Mischgebiet liegen, ist es trotz dieser politischen Kompromisslösung durchaus möglich, dass diese neuen Immissionsrichtwerte zu Nachverdichtung und Nutzungsmischung beitragen können.

Passive Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei den o.g. Immissionsrichtwerten gem. TA Lärm handelt es sich lediglich um Höchstwerte, die im Ermessen der Kommune liegen, also unter Umständen auch unterschritten werden können. Insofern ist es für die Ausschöpfung der maximal möglichen Immissionsrichtwerte erheblich, dass die Kommunen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB nunmehr auch Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche im Bebauungsplan festsetzen können. Das heißt, dass nunmehr auch passive Lärmschutzmaßnahmen eine gesetzliche Grundlage bekommen und in den Abwägungsprozess einzubeziehen sind.

Beachte: Gemäß Nr. 2. 3 i. V. m. Anlage A.1.3 TA Lärm liegt derzeit der maßgebliche Immissionsort bei bebauten Flächen 0,5 Meter außerhalb vor der Mitte des vom Geräusch am stärksten betroffenen Fensters. Vorschläge, den Innenraumpegel in Aufenthaltsräumen für die immissionsschutzrechtliche Beurteilung heranzuziehen, wurden abgelehnt, weil sie mit dem Verursacherprinzip und dem Grundsatz der Betreiberverantwortung für Immissionen, die der Systematik des Immissionsrechts und da-

mit auch der TA Lärm zugrunde liegen, nicht vereinbar wären.

Weitere Regelungen

Die Bauplanungsrechtsnovelle enthält u. a. noch Vorschriften zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Ferien- und Nebenwohnungen und Vermeidung von Störfällen in der Nähe von Störfallbetrieben sowie zur Nutzung des Internets bei der Beteiligung der Öffentlichkeit. Darüber hinaus wird der Kündigungsschutz für Mieter in Gebieten mit Erhaltungssatzung nach Umwandlung in Wohneigentum auf maximal 12 Jahre (bisher 10 Jahre) verlängert.

RA Franco Höfling
Referent Recht/Energie/Bautechnik
Tel. 030 32781-115
franco.hoeffling@bfw-bund.de
