

Eine vollständige Gegenüberstellung der neuen und der bisherigen Regelungen des BauGB und der BauNVO senden wir Ihnen auf Wunsch gerne als PDF-Datei zu. Bei Interesse schreiben Sie bitte eine E-Mail an:  
**info@i-s-u.de**

## EDITORIAL

Mit dem „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ wurden am 4. Mai 2017 die weitreichendsten Veränderungen im Baugesetzbuch (BauGB) und

der Baunutzungsverordnung (BauNVO) seit vielen Jahren vorgenommen. Das Gesetz wurde am 12. Mai 2017 bekanntgemacht und trat am 13. Mai 2017 in Kraft.

Viele der zahlreichen Veränderungen haben schon jetzt eine große Bedeutung für die planerische Praxis erlangt. Sie sollen daher nachfolgend nochmals thematisiert und in kurzer Form aufbereitet werden.

## DIE NOVELLE DES BAUGESETZBUCHES UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

### Zusammenfassung der wichtigsten Neuerungen



Die neuen Leitwerte für die künftige urbane Entwicklung, wie z.B. soziale Gerechtigkeit und Teilhabe, saubere Umwelt, intaktes Klima und Nachhaltigkeit sollen für eine Verbesserung der Lebensbedingungen im ganzen Land – und nicht nur in der Großstadt, wie hier in Berlin – sorgen.

Das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ bringt Veränderungen und Neuerungen mit sich, die in erster Linie die Anpassung des Städtebaurechts an die europarechtlichen Vorgaben der UVP-Änderungsrichtlinie<sup>1</sup> sowie weitere städtebauliche Regelungserfordernisse betreffen. Bereits aus dem Titel wird die Hauptintention der Gesetzesnovelle ersichtlich, denn neben der bereits erwähnten Umsetzung europarechtlicher Vorgaben rückte vor allen Dingen die „Stärkung des neuen Zusammen-

lebens in der Stadt“ in den Focus. Was sich hinter dieser doch recht abstrakten Definition verbirgt, wird ersichtlich, wenn man sich die Entstehungsgeschichte der Gesetzesänderung vor Augen führt. In einer Bundestagsdrucksache heißt es hierzu: „Angestrebt werden Städte und Gemeinden, die für eine soziale Gerechtigkeit und Teilhabe stehen, für ein lebendiges, tolerantes und kreatives Miteinander, für saubere Umwelt und ein intaktes Klima sowie die Verantwortung für kommende Generationen im Sinne der Nachhaltigkeit.“<sup>2</sup> Dazu soll beispielsweise auch die Einführung einer neuen Baugebietsart, nämlich das „Urbane Gebiet“ beitragen. Die Änderungen zur Umsetzung der UVP-Richtlinie be-

<sup>1</sup> Richtlinie 2014/52/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16.4.2014 zur Änderung der Richtlinie 2011/92/EU über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten. Abl. Nr. L124 vom 25.4.2014, S.1 ff. nachfolgend UVP-ÄndRL

<sup>2</sup> Vgl. BT- Drucksache 18/10942, S.26 ff.

treffen insbesondere eine Erweiterung der zu prüfenden Umweltbelange, die Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die inhaltlichen Anforderungen bezüglich der Erstellung des Umweltberichts.

## ÄNDERUNGEN IM BauGB

### Ergänzung der Planungsaufgaben § 1 Abs. 5 BauGB

§ 1 Abs. 5 BauGB enthält eine Konkretisierung der Ziele und Planungsaufgaben der Bauleitplanung. Die Planungsgrundsätze wurden um den Zusatz „unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“ ergänzt. Durch den Zusatz werden die sozialen Anforderungen präzisiert und der Grundsatz der „sozialen“ Nachhaltigkeit betont. Allerdings bleibt offen, wie diese Wohnbedürfnisse ganz konkret aussehen und wie vor allen Dingen auch Wohnraum für sozial benachteiligte Gruppen in stärkerem Maße bereitgestellt werden soll.

### Anpassungen und Ergänzungen des Belangekatalogs in § 1 Abs. 6 Nr. 2 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 a, i, j, BauGB

Der Katalog der zu berücksichtigenden Belange in § 1 Abs. 6 BauGB wurde ebenfalls ergänzt. So wurde § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB um den abwägungsbeachtlichen Belang „Familien mit mehreren Kindern“ erweitert. Diese Ergänzung bezieht sich auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und betont erneut die soziale Komponente und die Nachhaltigkeit. In § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB wurde der Begriff „Fläche“ hinzugefügt. Die Aufnahme dieses Begriffs unterstreicht das Ziel der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme, wie es bereits in § 1a Abs. 2 BauGB normiert ist. Eine positive Veränderung ergibt sich durch die Einfügung des Begriffs insbesondere im Hinblick auf das Verständnis und die Bestimmtheit des Gesetzestextes. Aufgrund der Aufnahme des Wortes „Fläche“ kann nun besser zwischen dem Ziel der Flächensparnis und dem Umweltbelang „Boden“ bzw. den zu schützenden Bodenfunktionen differenziert werden.

In § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB werden nunmehr auch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben a bis d, als beachtlich eingestuft, wodurch die Anforderungen des Gesetzes nochmals präzisiert wurden, ohne dass sich dadurch in der Praxis wirklich weitreichende Änderungen ergeben.

Eine Neuerung im Belangekatalog des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB stellt die Aufnahme der „Auswirkungen die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen“ dar (§ 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB). Grund für die explizite Hinzunahme dieses Belangs ist das Erfordernis der Umsetzung des Art. 3 Abs. 2 UVP-ÄndRL, die folgendes fordert: *„Die in Absatz 1 genannten Auswirkungen (...) schließen die Auswirkungen mit ein, die aufgrund der Anfälligkeit des Projekts für schwere Unfälle und/ oder Katastrophen zu erwarten sind, die für das betroffene Projekt relevant sind“*. Bei einer Angebotsplanung, um die es sich ja bei den meisten Bebauungsplänen handelt, sind aber in aller Regel nur wenig Kenntnisse eines konkreten Vorhabens vorhanden, so dass auch Rückschlüsse auf die Anfälligkeit eines solchen potenziellen Vorhabens kaum möglich sind. Meist mangelt es an detaillierten Informationen, so dass die Ergänzung des Gesetzestextes im Normalfall in der

Praxis nur wenig Bedeutung erlangen dürfte.

Da ein gewisser Konkretisierungsgrad hinsichtlich des geplanten Vorhabens vorliegen muss, um daraus eine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen abzuleiten zu können, wird sich der Anwendungsbereich dieser neuen Bestimmung auf vorhabenbezogene Bebauungspläne oder solche Pläne konzentrieren, die einen hinreichenden Konkretisierungsgrad hinsichtlich der geplanten Vorhaben aufweisen.<sup>3</sup>

### Beteiligung

Auch die Regelungen für das Beteiligungsverfahren wurden durch die BauGB-BauNVO-Novelle 2017 angepasst. Um den europarechtlichen Anforderungen des Art. 6 Abs. 7 UVP-ÄndRL Rechnung zu tragen, wurde die (Mindest-) Auslegungsfrist des § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB für die Öffentlichkeitsbeteiligung auf „mindestens 30 Tage“ festgelegt, denn hier gab es offenkundig in der Vergangenheit in vielen Fällen Interpretationsprobleme und nicht wenige Bebauungspläne scheiterten vor Gericht, weil die gesetzliche Offenlagefrist nicht eingehalten wurde. Ebenso wurde die Verlängerungsmöglichkeit im Falle des Vorliegens von gewichtigen Gründen (z.B. eine Vielzahl an flankierenden Fachgutachten oder die Komplexität der Planung<sup>4</sup>) in den § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB aufgenommen. Eine fehlerhafte Annahme eines „wichtigen Grundes“ i.S.d. § 3 Abs. 2 BauGB ist gemäß § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 2d BauGB aber unbeachtlich. Die Frist für Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentliche Belange (§ 4 Abs. 2 S. 2 BauGB) wurde ebenso an die Mindestfrist von 30 Tagen angepasst.

Allgemein scheint sowohl die Festlegung der Mindestauslegungsfrist von 30 Tagen, als auch die Klarstellung hinsichtlich der Verlängerungsmöglichkeit im Falle von komplexen Sachverhalten sachgerecht.

Eine grundlegende Veränderung, die mit der BauGB Novelle 2017 für die Gemeinden eintritt, betrifft die Verpflichtung, im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung das Internet zu nutzen. Gemäß Art. 6 Abs. 2 der UVP-ÄndRL ist, um eine wirksame Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit an der Entscheidungsfindung zu gewährleisten, die Öffentlichkeit elektronisch und durch öffentliche Bekanntmachung oder auf anderen geeigneten Wegen zu informieren. Die bislang fakultative Möglichkeit, bei der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ergänzend das Internet zu nutzen, wird durch die Verpflichtung zur Nutzung des Internets im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ersetzt.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB sind der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB sowie die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB öffentlich auszulegenden Unterlagen auch in das Internet einzustellen. Von vielen Kommunen wurde das Internet im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bereits in der Vergangenheit mehr oder minder intensiv genutzt. Die neue „Verpflichtung“ führt damit nicht zu einer völlig neuen Situation, allerdings kann durch die nun verpflichtende, zusätzliche Nutzung des Internets durchaus ein zeitlicher und personeller Mehrauf-

<sup>3</sup> Vgl. Difu, Planspiel zur Städtebaurechtsnovelle 2016/2017, S. 25

<sup>4</sup> Vgl. Gesetzesentwurf, BT-Drucksache, 18/10942, S. 41

wand entstehen. Die Digitalisierung, die Einstellung der Datengrundlagen und die Pflege der kommunalen Website wird sowohl Zeit als auch Personal in Anspruch nehmen. Des Weiteren wird durch die Gemeinden verstärkt auf die Bestimmungen des Daten- und Urheberrechtsschutzes zu achten sein.<sup>5</sup>

Eine Neuerung stellt auch die Pflicht zur Einstellung der wirklichen Flächennutzungspläne und Bebauungspläne in das Internet und das Zugänglichmachen über ein zentrales Internetportal des Landes (inklusive Begründung und zusammenfassender Erklärung) gemäß § 6a Abs. 2 und § 10a Abs. 2 BauGB dar. In Rheinland-Pfalz übernimmt das GeoPortal.rlp<sup>6</sup> die Rolle der zentralen Landesplattform im Sinne der o.g. Vorschriften, im Saarland das GeoPortal Saarland.<sup>7</sup> In Bayern ist die zentrale Landesplattform das GeoPortal Bayern<sup>8</sup> (BayernAtlas), in Baden-Württemberg ist es das GeoPortal Raumordnung Baden-Württemberg<sup>9</sup>. In Nordrhein-Westfalen dient als „Übergangslösung“ das zentrale UVP- Internetportal.<sup>10</sup> Zwischen der „Einstellung“ in das Internet und dem „Zugänglichmachen“ über ein zentrales Internetportal des Landes ist allerdings zu differenzieren, was sich u.a. aus dem § 214 Abs.1 Nr. 2e BauGB ergibt. Gemäß § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 2e BauGB liegt ein unbeachtlicher Fehler vor, wenn der Inhalt der Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen zwar in das Internet eingestellt wurden, aber nicht über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich sind.

#### **Monitoring § 4c Satz 1 BauGB**

Die Ergänzung des § 4c BauGB betrifft den Überwachungsgegenstand des Monitorings und setzt Art. 8a Abs.4 UVP-ÄndRL um. Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden 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 nun auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 S. 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 S. 4 BauGB. Die Art der zu überwachenden Parameter und die Dauer der Überwachung müssen der Art, dem Standort, dem Umfang des Projekts sowie dem Ausmaß seiner Auswirkungen auf die Umwelt angemessen sein (§ 8a Abs. 4 S. 2 UVP-Richtlinie). Hier verbleiben demnach immer noch nicht unerhebliche Interpretationsspielräume, denn was „angemessen“ ist, kann im Streitfall letztlich nur durch ein Gericht überprüft werden.

#### **Flankierende Regelungen zur Seveso III Richtlinie**

Unabhängig von der Umsetzung der Seveso III Richtlinie<sup>11</sup> im BImSchG und der Störfallverordnung werden die Gestal-

tungsmöglichkeiten bei den Planungen im Umfeld von Störfallbetrieben erweitert. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23c BauGB können Gebiete festgesetzt werden, 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 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen, die der Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen dienen, getroffen werden müssen*“. Der Text liest sich recht sperrig. Letztlich bedeutet die neue Festsetzungsmöglichkeit des § 9 Abs. 1 Nr. 23c BauGB, dass in einem Bebauungsplan bauliche und sonstige technische Maßnahmen festgesetzt werden können, die der Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen dienen. Über diese Bestimmung werden demnach die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden erweitert, Konflikte mit Störfallbetrieben bzw. Störfallrisiken zu bewältigen.

Des Weiteren wird der § 9 BauGB um den neuen Absatz 2c erweitert, nachdem in vorherigen Novellen ja bereits die Absätze 2a (für die Steuerung des Einzelhandels) und 2b (für die Steuerung von Vergnügungsstätten) durch einfache Bebauungspläne eingefügt wurden.

Die neue Bestimmung gemäß Absatz 2c ermöglicht für im Zusammenhang bebaute Ortsteile i.S.d. § 34 Abs. 1 BauGB im Umfeld von Störfallbetrieben eine Differenzierungsmöglichkeit hinsichtlich der Zulässigkeit, ausnahmsweisen Zulässigkeit und Nichtzulässigkeit von Nutzungen. Die über die Feinsteuerung der § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO hinausgehende Differenzierungsmöglichkeit hilft den Gemeinden im konkreten Fall dem Störfallrisiko adäquat Rechnung zu tragen. Anzumerken ist weiterhin, dass die Anwendung des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB) und des beschleunigten Verfahrens (§ 13a BauGB) sowie der Satzungsverfahren nach § 34 und § 35 BauGB ausgeschlossen sind, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 3, § 13a Abs. 1 S. 5, § 34 Abs. 5 S. 1 Nr. 3, § 35 Abs. 6 S.4 Nr. 3 BauGB).<sup>12</sup>

#### **§ 13 b BauGB Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren**

Mit erheblicher Kritik verbunden war und ist der neue § 13b BauGB. Zur Erleichterung des Wohnungsbaus erlaubt er<sup>13</sup>, befristet bis zum 31. Dezember 2019, die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB auch für Außenbereichsflächen. Den Gemeinden wird damit die Möglichkeit eröffnet, Außenbereichsflächen mit weniger als 10.000 m<sup>2</sup> Grundfläche, die an die bebauten Ortsteile angrenzen u.a. ohne eine Umweltprüfung im beschleunigten Verfahren zu überplanen. Folgende Tatbestandsvoraussetzungen müssen im Einzelnen gegeben sein:

- Die Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB muss weniger als 10.000 Quadratmeter betragen.

5 Vgl. Difu, Planspiel zur Städtebaurechtsnovelle 2016/2017, S. 34

6 [www.geoportal.rlp.de/](http://www.geoportal.rlp.de/)

7 [www.geoportal.saarland.de](http://www.geoportal.saarland.de)

8 <http://geoportal.bayern.de/geoportalbayern/>

9 [www.geoportal-bw.de/](http://www.geoportal-bw.de/)

10 [www.umwelt.nrw.de/umwelt/umwelt-und-ressourcenschutz/planungsrecht/umweltvertraeglichkeitspruefung/](http://www.umwelt.nrw.de/umwelt/umwelt-und-ressourcenschutz/planungsrecht/umweltvertraeglichkeitspruefung/)

11 Richtlinie 2012/18/EU des europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates; L197/1, 24.7.2012

12 Vgl. Gesetzesentwurf, BT-Drucksache, 18/10942, S. 46

13 Vgl. dazu eingehend Hofmeister/Mayer, Die Erstreckung des beschleunigten Verfahrens auf die Überplanung von Außenbereichsflächen für Wohnnutzungen gemäß § 13b BauGB 2017 – Anwendungsvoraussetzungen, Rechtsfolgen und ausgewählte Anwendungsprobleme, ZfBR, 6/2017,S.551 ff.



Flächen, die sich an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließen, jedoch dem Außenbereich zuzuordnen sind, auch wenn es sich nicht wie hier um eine Brachfläche, sondern um eine Grünfläche handelt, können zeitlich befristet und unter bestimmten Voraussetzungen ebenfalls im "beschleunigten Verfahren" überplant werden.

- Durch den Bebauungsplan muss die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet werden, die sich an im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließen.
- Das Aufstellungsverfahren muss bis zum 31. Dezember 2019 eingeleitet worden sein.
- Der Satzungsbeschluss muss bis zum 31. Dezember 2021 gefasst werden.

Liegen die vorgenannten Tatbestandsmerkmale vor, gilt der § 13a BauGB entsprechend, so dass dessen Verfahrenserleichterungen vollinhaltlich anwendbar sind. D.h., es besteht z.B. keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung und zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung. Des Weiteren ist die parallele bzw. nachträgliche Anpassung des FNP ohne förmliches Verfahren möglich. Für die Siedlungsentwicklung am Ortsrand wird die Umweltprüfung damit ebenso ausgesetzt wie der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, denn bisher war es nicht möglich, in einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB auch Flächen einzubeziehen, die jenseits der äußeren Grenze des Siedlungsbereichs liegen.<sup>14</sup> Mit der Einführung des § 13b BauGB ist dies nun im vorgenannten, zeitlich begrenzten Rahmen, rechtskonform. Die Möglichkeiten, die der neue § 13b BauGB eröffnet, stehen dabei im krassen Gegensatz zu sonstigen gesetzlichen Regelungen, z.B. zur Pflicht des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Auch konterkariert die Neuregelung das „30 ha Ziel“ (Reduzierung der Flächeninanspruchnahme auf unter 30 ha pro Tag). Es bleibt abzuwarten, wie der neue § 13b BauGB in der Planungspraxis angenommen wird. Insbesondere die verkürzte Verfahrensdauer und die monetären Vorteile, die mit der fehlenden Ausgleichspflicht einhergehen, sind von den Kommunen aber schon jetzt als äußerst reizvoll erkannt worden, so dass von dem neuen Instrument häufiger Gebrauch gemacht wird, als zu erwarten war. Kritiker sehen in der Bestimmung eine Unterwanderung der ansonsten recht strengen Bestimmungen des Umweltschutzes und befürchten eine missbräuchliche Anwendung der Erleichterun-

gen auch in Fällen, für die der § 13b BauGB eigentlich nicht gedacht ist. So wird z.B. der Zweck, dass der Bebauungsplan die Zulässigkeit von „Wohnnutzungen“ begründen soll, in manchen Fällen so interpretiert, dass auch andere Gebietsarten, wie beispielsweise Mischgebiete, über 13b-Pläne abgesichert werden. Ob dies vom Gesetzgeber so gedacht war, ist zumindest sehr zweifelhaft.

#### **Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen gemäß § 22 BauGB**

Durch die BauGB-Novelle wurden auch die Möglichkeiten von Fremdenverkehrsgemeinden erweitert, Wohnraum zu sichern. Ausgangspunkt dafür sind Entwicklungen in bestimmten Regionen<sup>15</sup>, die dazu geführt haben, dass der Wohnraum für die einheimische Bevölkerung zunehmend knapp wird. Durch die Umwandlung von Wohnungen zu Ferienapartements oder Zweitdomizilen Wohlhabender, werden dem lokalen Wohnungsmarkt immer mehr Flächen entzogen, denn solche Ferien- oder auch Zweitwohnungen konnten bislang unter Umgehung einer eigenständigen Genehmigung<sup>16</sup> gebildet werden. Es entstanden sogenannte „Rolladen-Siedlungen“, die nur temporär genutzt werden und die zu einer zunehmenden Überfremdung führten. Nach dem neuen § 22 Abs.1 BauGB unterliegt nun auch die Begründung von Bruchteilseigentum einer Genehmigungspflicht.

#### **Ausweitung des Anwendungsbereichs des § 34 Abs. 3a BauGB**

Der § 34 Abs. 3a BauGB wurde ergänzt, um der Problematik der knappen Wohnraumversorgung, die immer mehr Kommunen betrifft, entgegenzuwirken. § 34 Abs. 3a BauGB erlaubt es, unter bestimmten Voraussetzungen vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB abzuweichen. Bislang war dafür eine Nutzungsänderung von Gewerbe- oder Hand-

<sup>15</sup> Die Entwicklung betrifft insbesondere norddeutsche Urlaubsregionen, wie z.B. die Insel Sylt, kann aber auch in anderen Regionen, beispielsweise im süddeutschen Raum, Bedeutung erlangen.

<sup>16</sup> Um den Genehmigungstatbestand zu umgehen, wurde in vielen Fällen Bruchteilseigentum nach § 1008 BGB begründet.

<sup>14</sup> Vgl. BVerwG, Urteil vom 4. November 2015 (Az. BVerwG 4 CN 9/14)

werksbetrieben zu Wohnzwecken erforderlich. Der Anwendungsbereich wurde mit der BauGB-Novelle 2017 auf Nutzungsänderungen zu Wohnzwecken allgemein, also unabhängig von der Vornutzung, erweitert.<sup>17</sup>

### Erweiterung der Inhalte des Umweltberichts

Als wesentlich ist auch die Erweiterung der in Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a und § 4c) Nummer 2 BauGB genannten Bestandteile des Umweltberichts anzusehen. Die redaktionellen Änderungen und Ergänzungen führen zu einem erkennbar höheren Detaillierungsgrad des Umweltberichts. Ein Mehraufwand ist durch die Erweiterung insbesondere bei konkreten Vorhaben und Projekten zu erwarten. Gemäß Anlage 1 Nummer 2b sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i zu beschreiben. Abzuarbeiten sind dabei die in Nummer 2b aa-hh aufgeführten Punkte:

- die Auswirkungen des Baus und des Vorhandenseins des geplanten Vorhabens, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
- die Nutzung der natürlichen Ressourcen insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit der Ressourcen zu berücksichtigen ist,
- Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
- Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
- Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- eingesetzte Techniken und Stoffe
- sowie die Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen.

Auf eine weitergehende Betrachtung der Ergänzungen soll an dieser Stelle verzichtet werden, jedoch ist davon auszugehen, dass mit den zusätzlichen Anforderungen an den Umweltbericht auch ein finanzieller Mehraufwand, insbesondere bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen, einhergeht. Dort, wo der Planung ein konkretes Vorhaben zugrunde liegt, können auch Aussagen bezüglich der vorgenannten Punkte getroffen werden, was bei Angebotsbebauungsplänen deutlich schwieriger ist. Maßstab für den Umfang und den Detaillierungsgrad des Umweltberichts ist jedoch immer § 2 Abs. 4 S. 2 und 3 BauGB. Der Wortlaut „soweit möglich“ in Anlage 1 Nr. 2b BauGB verdeutlicht diesen Zusammenhang. Zusätzlicher Aufwand wird auch mit dem Sammeln, Auswerten und Dokumentieren der geforderten

Informationen (bspw. Abfall, klimatische Auswirkungen, Art und Menge von [...] Emissionen von Wärme und Strahlung) sowie der dezidierten Zuordnung der Auswirkungen auf die Bau- bzw. Betriebsphase verbunden sein.

## ÄNDERUNGEN DER BauNVO

### Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO

Wichtigster Kernpunkt der BauGB-BauNVO-Novelle 2017 ist die Einführung einer neuen Gebietsart. Durch das Einfügen des § 6a BauNVO wurde das „Urbane Gebiet“ (MU) geschaffen, das als neues Instrument dazu beitragen soll, das Leitbild der „funktionsgemischten, nachhaltigen europäischen Stadt der kurzen Wege“<sup>18</sup> zu untermauern. Wohnen, Arbeiten sowie Freizeitaktivitäten wie Einkaufen oder Kulturerleben sollen im Urbanen Gebiet möglich sein, ohne dafür lange Wege in Kauf zu nehmen.

Die Nachverdichtung soll vor dem Hintergrund der Reduktion der Flächeninanspruchnahme gefördert werden, weshalb im MU auch höhere Grund- und Geschossflächenzahlen festgesetzt werden können, als beispielsweise in einem Mischgebiet. Systematisch ist das Urbane Gebiet zwischen dem Mischgebiet (§ 6) und dem Kerngebiet (§ 7) einzuordnen. Dem Wortlaut des § 6a Abs. 1 BauNVO folgend, dient das Urbane Gebiet „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.“

Vom Mischgebiet unterscheidet sich das Urbane Gebiet besonders dadurch, dass eine bestimmte Nutzungsmischung in einem zumindest annähernd gleichen Verhältnis gerade nicht vorliegen muss. Ein (auch deutlich) überwiegender Anteil an Wohnnutzung ist somit möglich. Der Verzicht auf ein bestimmtes Nutzungsverhältnis soll zu einer stärker nutzungsgemischten Stadt und zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum im Innenstadtbereich beitragen. Im Urbanen Gebiet sind allgemein zulässig: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können Vergnügungstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, und Tankstellen zugelassen werden.

Der Katalog der zulässigen Nutzungen im Urbanen Gebiet ähnelt stark dem des Mischgebiets, eine Abgrenzung der beiden Gebietsarten ist daher schwierig. Gemäß § 245c Abs. 3 BauGB ist § 34 Absatz 2 BauGB auf Baugebiete nach § 6a der Baunutzungsverordnung jedoch nicht anzuwenden. Faktische urbane Gebiete sind somit ausgeschlossen.<sup>19</sup>

§ 6a Abs. 4 BauGB erlaubt über die Differenzierungsmöglichkeiten der § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO hinausgehende, spezielle Nutzungsgliederungen zur Gestaltung des Urbanen Gebietes. Gemäß Abs. 4 kann beispielsweise festgesetzt werden,

- dass in Gebäuden im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht oder nur ausnahmsweise zulässig ist,

<sup>18</sup> Barbara Hendricks

<sup>19</sup> Vgl. Stellungnahme Nr. 04/2017, Bundesrechtsanwaltskammer, S. 5

<sup>17</sup> Vgl. Gesetzesentwurf, BT-Drucksache, 18/10942, S. 49



Typische Anwendungsfälle für Urbane Gebiete (MU) sind z.B. Flächen in Innenstadtnähe, bei denen eine Stärkung der Wohnfunktion sowie die Schaffung einer angemessenen Infrastruktur angestrebt wird oder auch innerstädtische Brachflächen, die neu geordnet werden sollen.

- oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind,
- ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist, oder
- ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden ist.

Mit Hilfe der speziellen Differenzierungsmöglichkeiten des § 6a Abs. 4 BauNVO kann somit eine einzelfallbezogene, kleinteilige Nutzungsmischung verwirklicht werden. Als Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung statuiert § 17 Abs. 1 BauNVO für das Urbane Gebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0. Die festgesetzten Obergrenzen erlauben eine dichtere und höhere Bebauung als in einem Mischgebiet und tragen dem Ziel der Nachverdichtung in innerstädtischen Lagen Rechnung.

Da für die Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ keine Immissionsrichtwerte existierten, wurde parallel zur Einführung der Gebietsart die TA Lärm ergänzt. Die diesbezügliche Änderung konkretisiert die Anforderungen, die von dem Betreiber einer immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Anlage zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm zu erfüllen sind, wenn von seiner Anlage Geräusche auf ein urbanes Gebiet einwirken.

Mit der Neufassung der TA Lärm werden Immissionsrichtwerte im Sinne des § 48 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BImSchG für Urbane Gebiete festgesetzt, die nach Ergänzung von Nr. 6.1 S. 1 der TA Lärm um den neuen Buchstaben c) in Urbanen Gebieten die gewerbliche Lärmbelastung durch anlagenbezogene Geräusche auf 63 dB(A) am Tag (6 bis 22 Uhr) und 45 dB(A) in der Nacht (22 bis 6 Uhr) begrenzen. Für den Tageszeitraum liegt der Wert damit um 3 dB(A) höher, als im

Mischgebiet. Gewerbebetriebe oder Läden profitieren von den höheren Immissionsrichtwerten am Tag. Die schutzbedürftige Nutzung „Wohnen“ muss in diesem Zeitraum auf Grund der gewollten Nutzungsmischung eine erhöhte Lärmbelastung hinnehmen. Das Schutzniveau im Nachtzeitraum wurde hingegen nicht verringert, so dass die Immissionsrichtwerte (IRW) nach TA Lärm in Urbanen Gebieten in dieser Zeit nicht höher sind, als in Mischgebieten. Dies wurde vielfach kritisiert, weil schalltechnisch „kritische“ Situationen aufgrund der Tatsache, dass sich der IRW in der Nacht stets auf die lauteste, volle Nachtstunde bezieht, häufiger nachts, als tagsüber auftreten. In der Praxis entschärft die Ergänzung der TA Lärm daher Konfliktsituationen in Gemengelage nur unwesentlich.

Die Einführung des Urbanen Gebiets bietet aber insbesondere größeren Städten die Möglichkeit zur Fortentwicklung und Umnutzung von Gewerbe- oder Industriebereichen, in denen zuvor die Unterbringung von Wohnnutzungen kaum möglich war. Die Kommunen verfügen mit dem Urbanen Gebiet über ein weiteres Instrument mit dem die Innenentwicklung gefördert und die Flächeninanspruchnahme reduziert werden kann. Für kleinere Gemeinden im ländlichen Bereich wird das Urbane Gebiet hingegen aller Voraussicht nach weniger Bedeutung erlangen.

#### IMPRESSUM

isu aktuell ist eine Veröffentlichung des Planungsbüros isu. Alle Rechte vorbehalten. Vervielfältigungen, auch auszugsweise, Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen zu kommerziellen Zwecken nur mit schriftlicher Genehmigung des Büros isu.

**Herausgeber:** isu – Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung  
Hermine-Albers-Straße 3 · 54634 Bitburg · Tel. (0 65 61) 94 49 01  
Fax (0 65 61) 94 49 02 · E-Mail: info@i-s-u.de

**Redaktion:** Dipl.-Ing. Klaus Zimmermann

**Inhalt:** Dipl.-Ing. Marc Adam und Dipl.-Ing. Klaus Zimmermann

**DTP-Realisation:** BohnFoto&Design, 54636 Trimport

**Copyright:** Inhalte, Konzept, Layout und Fotos unterliegen dem Urheberrecht.