



Merkblatt 2 Information der Bauleitplanung

Rundbrief bezüglich der Baugesetzbuchänderungen 2017

„Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenhalts in der Stadt *und in der Kommune*“
(veröffentl. am 12. Mai 2017 im Bundesgesetzblatt (BGBl. Teil I Nr. 25, S. 1057 ff.) 13. Mai 2017)

Anlass für das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenhalts in der Stadt“ war die bis zum 16. Mai 2017 umzusetzende EU-UVP-Änd-RL 2014. Zusätzlich will die Novelle aber das Zusammenleben in Städten und Gemeinden stärken. Die wesentlichen Neuerungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Internetveröffentlichung

Ein neuer § 4a Abs. 4 BauGB gibt vor, künftig den Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung der Bauleitpläne und die auszulegenden Unterlagen auch in das Internet einzustellen und über ein zentrales Internetportal des Landes (s. Art. 6 Abs. 5 UVP-Richtlinie) zugänglich zu machen. Zur Einstellung in Internet genügt, es wenn die Unterlagen für die Öffentlichkeit über die Internetseite der Gemeinde auffindbar und abrufbar sind.

Daher ist den Unterlagen in den Genehmigungsverfahren nach § 6 Abs. 2 und § 10 Abs. 2 BauGB neben der ortsüblichen Bekanntmachung ein Nachweis über die Internetveröffentlichung (Screenshot o.ä.) beizufügen.

Das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung (HMWEVL) hat das zentrale Internetportals unter <https://bauleitplanung.hessen.de/> veröffentlicht. Es ist für alle Städte, Gemeinden und sonstigen Planungsträgern zugänglich. Für Rückfragen zum zentralen Internetportal stehen Ihnen die dortigen Kollegen unter E-Mail-Adresse bauleitplanung@wirtschaft.hessen.de zur Verfügung.

Veröffentlichungsfrist

Beteiligung der Öffentlichkeit u. der Behörden

Gem. § 3 Absatz 2 Satz 1 und 4 Absatz 2 Satz 2 BauGB betragen die Fristen zur Offenlegung bzw. Behördenbeteiligung einen Monat, **mindestens jedoch 30 Tage**. Hintergrund dieser Änderung ist die Vorgabe der UVP-Richtlinie, wonach ein Mindestzeitraum von 30 Tagen, in dem sich die Öffentlichkeit äußern kann, sichergestellt



werden muss. Dieser wurde nach der bisherigen Regelung bei einem Fristbeginn im Februar unterschritten.

Urbanes Gebiet und neue Lärmwerte

Mit dem Ziel der Nachverdichtung wurde ein neuer Gebietstyp, das „Urbane Gebiet“ geschaffen (§ 6a BauNVO). Das „Urbane Gebiet“ kommt primär für dicht besiedelte Großstädte in städtebaulichen Umbruchsituationen zur Anwendung, aber auch für ländlich geprägte Gemeinden kann es Anwendung finden. Städte können in diesen innerstädtischen Gebieten zum Zwecke der verstärkten Nutzungsmischung Wohnen und Gewerbe enger zusammenbringen. Hier ist das Ziel, mehr Wohnungen auf der gleichen Fläche wie bisher schaffen zu können. Parallel zur Einführung des Urbanen Gebiets erfolgte die Änderung der Verwaltungsvorschrift zum Lärmschutz (TA Lärm). Der zulässige Grenzwert ist im Urbanen Gebiet auf 63 dB(A) (Bisher: 60) angehoben worden. Nachts bleibt der zulässige Grenzwert von 45 dB(A) bestehen.

Das neue Planzeichen hierfür ergibt sich aus der Planzeichenverordnung

Lärmschutzprivilegierung bei Sportanlagen

Um den Sport auch in verdichteten Gebieten zu fördern, wurden durch Änderung der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) die zulässigen Immissionsrichtwerte am Tag in der Nähe von Sportplätzen erhöht.

Präklusion

Der Bundesgesetzgeber hat die Rahmenbedingungen für Normenkontrollverfahren in der Bauleitplanung neu geregelt.

Die auf Bebauungsplanverfahren bezogene Präklusionsvorschrift des § 3 Abs. 2 Satz 2 Hs. 2 BauGB wurde gestrichen. Im Gegenzug ist mit § 3 Abs. 3 BauGB eine neue Vorschrift aufgenommen worden, die allein Flächennutzungsplanverfahren betrifft. Danach sollen nach dem Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz klageberechtigte Vereinigungen (§ 4 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 UmwRG) in einem Rechtsbehelfsverfahren gegen den Flächennutzungsplan mit allen Einwendungen ausgeschlossen werden, die sie im Rahmen der öffentlichen Auslegung nicht oder nicht fristgerecht geltend gemacht haben, aber hätten geltend machen können. Die Klagemöglichkeiten von Umweltvereinigungen sind nun auf alle Bauleitplanebenen ausgeweitet worden, auch auf den Flächennutzungsplan.

Beispiel für den Zusatz in der Veröffentlichung:

„Es erfolgt ergänzend zu den Regelungen des § 3 Absatz 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB der Hinweis, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes der 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.“

Absicherung der Einheimischenmodelle

§ 11 BauGB („Städtebaulicher Vertrag“) sieht nunmehr vor, dass u. a. „Gegenstand eines städtebaulichen Vertrags der Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwache und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung“ sein kann. Damit werden die von der EU-Kommission gegenüber Deutschland beanstandeten „Einheimischenmodelle“ auf eine rechtssichere Basis gestellt. Die jetzige Regelung ist mit der EU-Kommission abgestimmt.

Beschleunigtes Verfahren für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen

Ein neuer § 13b BauGB ermöglicht Städten und Gemeinden ein beschleunigtes Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen für den Wohnungsbau. Gemeinden können künftig Bebauungspläne mit einer Grundfläche bis zu einem Hektar für Wohnnutzung im beschleunigten Verfahren aufstellen. Die Grundstücke müssen an bebaute Ortsteile anschließen. Die neue Regel ist bis Ende 2019 befristet.

Bessere Steuerung von Ferienwohnungen in Wohngebieten

Zur Ausräumung einer bestehenden Rechtsunsicherheit, ob insbesondere in Wohngebieten Ferienwohnungen zulässig sind, werden Ferienwohnungen künftig mit nicht störenden Gewerbebetrieben und kleinen Beherbergungsbetrieben gleichgesetzt und in Wohngebieten als zulässig angesehen (§ 13a BauNVO).

Auch die Handhabe von Kommunen gegen sogenannte Rolladensiedlungen, also Siedlungen in Tourismusgebieten, deren Wohnungen als Nebenwohnsitz nur wenige Wochen im Jahr genutzt werden und sonst leer stehen, wurde verbessert. Künftig kann auch die Begründung von Bruchteilseigentum unter Genehmigungsvorbehalt gestellt werden. Damit erhalten touristisch geprägte Gemeinden, eine bessere städtebaurechtliche Steuerungsmöglichkeit.

Anwendbarkeit des neuen Rechts

Auf alle ab Inkrafttreten eingeleiteten Verfahren ist das neue Recht anzuwenden. Für Verfahren, die vor dem 13.05.2017 förmlich eingeleitet wurden sieht § 245c Abs.1 BauGB vor, dass auf diese in Abweichung § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB nur dann das alte



Recht anwendbar bleibt, wenn die TÖB-Beteiligung vor dem 16.05.2017 eingeleitet worden ist.

Gem. § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB besteht wie üblich die Möglichkeit, noch nicht begonnenen Verfahrensschritte auf das neue Recht umzustellen.

Für Anregungen und Fragen stehen Ihnen

Frau Scholz (cornelia.scholz@rpks.hessen.de, Tel. 0561-106-3214)

Frau Venediger-Jäger (andrea.venediger-jaeger@rpks.hessen.de, Tel.0561-106-3301)

Herr Schäfer (markus.schaefer@rpks.hessen.de, Tel. 0561-106-3110)

gerne zur Verfügung