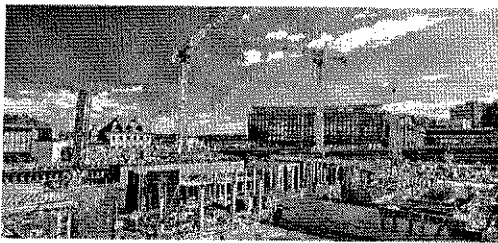


AKTUELLES

10.05.2017

BAUGB-NOVELLE TRITT AM 13. MAI 2017 IN KRAFT



Die BauGB-Novelle und damit das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenhalts in der Stadt“ wird am 12. Mai 2017 im Bundesgesetzblatt (BGBl. Teil I Nr. 25, S. 1057 ff.) bekannt gemacht. Es tritt damit einen Tag später, also am Sonnabend, 13. Mai 2017, in Kraft.

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 der Gemeinde einzustellen und über ein zentrales Internetportal des Landes (s. Art. 6 Abs. 5 UVP-Richtlinie) zugänglich zu machen. Zur Einstellung in das Gemeinde-Internet genügt, wenn die Unterlagen für die Öffentlichkeit auffindbar und abrufbar sind.

- 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, weniger für ländlich geprägte Gemeinden. Städte können in diesen innerstädtischen Gebieten zum Zwecke der verstärkten Nutzungsmischung Wohnen und Gewerbe mit dem Ziel, mehr Wohnungen auf der gleichen Fläche wie bisher schaffen zu können, enger zusammen bringen. Parallel zur Einführung des Urbanen Gebiets erfolgte die Änderung der Verwaltungsvorschrift zum Lärmschutz (TA Lärm). Der zulässige Lärmwert ist im Urbanen Gebiet auf 63 dB(A) (Bisher: 60) angehoben worden. Nachts bleibt der zulässige Grenzwert von 45 dB(A) bestehen.

- 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.

- 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, etwa an Nord- und Ostsee, eine bessere städtebaurechtliche Steuerungsmöglichkeit.

- **Fazit**

Das neue Städtebaurecht beinhaltet eine moderate und in vielen Punkten sinnvolle Ergänzung bestehender Regeln. Es erweitert Gestaltungsspielräume der Städte und Gemeinden und ist aus kommunaler Sicht insgesamt zu begrüßen.

Weitere Informationen:

www.bundesgesetzblatt.de

DStGB-Schwerpunkt "Städtebau"

