

lassen. Als »Praxis« erscheinen dabei einerseits Gesetzgebung und Verwaltung, andererseits die Rechtsprechung. Die Staatsfunktionen agieren nach eigenen Rationalitäten. Gesetzgebung und Verwaltung entfalten sich vorzugsweise anhand der Koordinaten politischer Logik und Opportunität. Die Judikative ist nach der Verfassung unabhängig und nur dem Gesetz unterworfen (Art. 97 Abs. 1 GG), bisweilen ist sie aber Gefangene eigener Präjudizien sowie einer »ständigen Rechtsprechung« – und sei diese noch so angreifbar.

Es ist die Wissenschaft, frei im Geiste und offen im Ausdruck, die verkrustete Strukturen analysieren, starre Fronten kritisieren und Entwicklungsperspektiven aufzeigen kann. In einem freiheitlichen Gemeinwesen ist die Wissenschaft unverzichtbar; das gilt in Sonderheit für die Kommunalrechtswissenschaft, wie sie etwa vom FSI repräsentiert wird. Zum Gelingen einer konstruktiven Rechtswissenschaft braucht es

allerdings mehr als das grundgesetzliche Freiheitsversprechen (Art. 5 Abs. 3 Satz 1 GG). Gefordert ist die Verantwortung jedes einzelnen Wissenschaftlers. In seiner Abschiedsvorlesung am 28.06.2013 hat Dirk Ehlers die Verantwortung des Wissenschaftlers wie folgt umrissen: Von der Freiheit müsse Gebrauch gemacht werden, und zwar in einem positiven Sinne, nämlich der bestmöglichen Forschung (und Lehre); der Wissenschaftler schulde – im Unterschied zum Bürger – »das rechte Gebrauchmachen von seiner Freiheit«. ⁸¹ Dieses Credo markiert Auftrag und Verpflichtung rechtswissenschaftlicher Forschung. Wird die Maxime beherzigt, kann die Kommunalrechtswissenschaft – gerade in Münster – auch in Zukunft schönsten »Blütezeiten« entgegensehen.

81 Ehlers, Die Verwaltung 46 (2013), 467 (489).

Städtebaurechtsnovelle 2017

von Prof. Dr. Michael Krautzberger, Bonn/Berlin und Prof. Dr. Bernhard Stüer, Münster/Osnabrück*

Die Städtebaurechtsnovelle 2017 wurde vor allem durch die Umsetzung der UVP-Änd-RL 2014 veranlasst. Außerdem will die Reform durch die Möglichkeiten einer städtebaulichen Nachverdichtung die Innenentwicklung stärken und das Zusammenleben in der Stadt zugleich am Nachhaltigkeitsgrundsatz ausrichten. Der Beitrag berichtet über die Novelle, die zugleich mit dem Urbanen Gebiet ein neues Baugebiet in die BauNVO eingefügt hat.

Das gesetzgebungspolitische Motto der vergangenen Legislaturperiode für das Städtebaurecht könnte man überschreiben: Kein Jahr ohne eine Novelle. Vom Hamburger Flüchtlings (2014) über den bayerischen Wind (2015), die gesamtdeutsche Flüchtlingsfrage (2015) bis hin zur Umwelt- und Städtebaupolitik 2017.¹ Den »Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt« hat die Bundesregierung nach längeren Vorarbeiten – der Referentenentwurf datiert vom Juni 2016 – am 30.11.2016 auf Vorschlag des für den Städtebau innerhalb der Bundesregierung zuständigen Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) beschlossen.² Das Gesetz wurde nach entsprechenden parlamentarischen Beratungen³ im Mai 2017 verkündet; im November 2017 erfolgte eine Neubekanntmachung.⁴ Inzwischen liegt auch der Muster-Einführungserlass vor.⁵

Zudem sind flankierend weitere Regelungen in Kraft getreten:

- Gesetz zur Anpassung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes und anderer Vorschriften an europa- und völkerrechtliche Vorgaben,⁶
- Hochwasserschutzgesetz II,⁷
- UVP-Modernisierungsgesetz,⁸
- Zweite Verordnung zur Änderung der Sportanlagenlärmschutzverordnung,⁹
- Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Änderung der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm –TA Lärm).¹⁰

I. Neuregelungen im BauGB

§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB (Aufgaben der Bauleitplanung, Belangekatalog): Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung werden ausdrücklich als Anwendungsfall des Planungsleitsatzes zur sozialgerechten Bodennutzung benannt; die Wohnbedürfnisse

* Der Beitrag knüpft an den Bericht der Verfasser über den »Gesetzesentwurf zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des Zusammenlebens in der Stadt« in BauR 2017, 474 an und gibt einen fortschreibenden Überblick über die inzwischen eingetretenen Änderungen des BauGB und der BauNVO.

- 1 Zu den vorhergehenden Städtebaurechtsnovellen Krautzberger/Stüer, Städtebaurecht 2004, BauR 2003, 1301; dies., Städtebaurecht 2004 – was hat sich geändert?, DVBl 2004, 781; dies., Städtebaurecht 2004 – vom schlichten Wegwägen zum Grundsatz der nachhaltigen Trauerarbeit, DVBl 2014, 914; dies. BauGB: Stärkung der Innenentwicklung, DVBl 2007, 160; Battis/Krautzberger/Mitschang/Reidt, NVwZ 2011, 897; Krautzberger/Stüer, Klimarechte Stadtentwicklung in den Gemeinden, BauR 2011, 1416; dies., Rückbau- und Entsigelungsgebot, BauR 2012, 874; dies., BauGB-Novelle 2013, DVBl 2013, 805; dies., Schrottimmobiliën, ZfBR 2013, 529; dies., Viel Wind für weniger Windenergie?, BauGB 2014, 1403; dies., Demografische Entwicklung, DVBl 2014, 1085; dies., BauGB-Novelle 2014 II, DVBl 2015, 73; dies., Flüchtlingsunterbringung, DVBl 2015, 1545; dies., Anm. zu BayVerfGH, Urt. v. 09.05.2016 – Vf. 14-VII-14 – DVBl 2016, 1259.
- 2 Gesetzesentwurf der Bundesregierung. Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt, v. 23.01.2017 (BT-Drucks. 18/10942) (BauGBÄndG 2017).
- 3 Beschlussempfehlung und Bericht des Ausschusses für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (16. Ausschuss) vom 08.03.2017 (BT-Drucks. 18/11439), S. 19.
- 4 Gesetz v. 04.05.2017, BGBl. I, S. 105. BauGB in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- 5 Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt und zu weiteren Änderungen des BauGB (BauGBÄndG 2017 – Mustererlass) = Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Teil J.
- 6 Vom 29.05.2017 (BGBl. I, S. 1298), in Kraft seit dem 02.06.2017.
- 7 Vom 30.06.2017 (BGBl. I, S. 2193), Inkrafttreten der Änderungen des BauGB am 06.07.2017 und (hinsichtlich der Übernahme von bestimmten Gebieten in Flächennutzungspläne) am 05.01.2018.
- 8 Vom 20.07.2017 (BGBl. I, S. 2808), in Kraft seit dem 29.07.2017.
- 9 Vom 01.06.2017 (BGBl. I, S. 1468), Inkrafttreten am 06.09.2017.
- 10 Vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5), in Kraft seit dem 09.06.2017.

von Familien mit mehreren Kindern werden ausdrücklich als ein Belang der Bauleitplanung aufgeführt.¹¹

§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden): Die Befristungsfrist muss mindestens 30 Tage betragen. Mit dem Wegfall der Präklusion nach § 47 Abs. 2a VwGO entfällt auch die entsprechende Hinweispflicht im bisherigen § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB.

§ 3 Abs. 3 BauGB: Auf die mögliche Präklusion bei Umweltverbandsklagen gegen Flächennutzungspläne ist hinzuweisen.

§ 4a BauGB (Gemeinsame Vorschriften zur Beteiligung): Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich in das Internet einzustellen und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen.

§§ 6a, 10a BauGB (Einstellung in das Internet): Der wirksame Flächennutzungsplan und der in Kraft getretene Bebauungsplan sollen in das Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht werden.

§ 9 BauGB (Festsetzungskatalog): Gemeinden können in der Nachbarschaft von Störfallbetrieben Maßnahmen festsetzen, die die Folgen von Störfällen vermeiden oder vermindern oder die Zulässigkeit von Vorhaben regeln. Weiter werden Möglichkeiten von Festsetzungen zum Lärmschutz klargestellt und Festsetzungen zu baulichen oder technischen Maßnahmen zur Vermeidung von Hochwasserschäden ermöglicht.

§ 11 BauGB (Städtebaulicher Vertrag): Einheimischenmodelle dienen insbesondere dem Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung.

§ 12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan): Durch die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplans können in bisherigen Erholungs-sondergebieten Wohnnutzungen zugelassen werden.

§§ 13, 13a, 13b, 34, 35 BauGB (vereinfachtes und beschleunigtes Verfahren, Innen- und Außenbereichssatzungen): Die Regelungen zur beschleunigten Schaffung von Baurechten sind nicht anwendbar, wenn Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sein könnten.

§ 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren): Befristet können Bebauungspläne für Wohnnutzungen im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn das Plangebiet an bebaute Bereiche anschließt.

§ 22 BauGB (Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen): Durch Satzung kann ein Genehmigungsvorbehalt für bestimmte Formen der Begründung von Bruchteilseigentum und den Betrieb von Nebenwohnungen begründet werden.

§ 34 Abs. 3a BauGB (Abweichung vom Erfordernis des Einfügens): Die Möglichkeit der Umnutzung zu Wohnzwecken ist auch bei baulichen Anlagen möglich, die bisher anderen

Nutzungen dienen als einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb.

§ 172, 173 BauGB (Erhaltungssatzung in der Variante der Milieuschutzsatzung): Eine eventuelle Kündigungssperrfrist nach § 577a Abs. 2 BGB wird bei der Verpflichtung, Wohnungen nur an die Mieter zu veräußern, statt bisher um sieben nunmehr nur noch um fünf Jahre verkürzt. Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte sind über die Erteilung einer Umwandlungsgenehmigung zu informieren.

§ 245c BauGB (Überleitungsvorschrift): § 245c BauGB enthält u.a. Überleitungsvorschriften für vor dem 13.05.2017 eingeleitete Bauleitplanverfahren.

Anlage 1 zum BauGB (Umweltbericht): Die Anforderungen an den Inhalt des Umweltberichts wurden zur Umsetzung der geänderten UVP-Richtlinie unter Beibehaltung der bisherigen Struktur detaillierter geregelt.

II. Anlass und allgemeine Ziele des Gesetzes

Die Novelle wird vor allem durch zwei Anliegen geprägt. Die UVP-Änd-RL 2014 war bis zum 16.05.2017 in das Städtebaurecht umzusetzen. Außerdem sollte das Zusammenleben in der Stadt zugleich mit dem Ziel der Nachverdichtung gestärkt werden.

1. Umsetzung der UVP-Änd-RL 2014

Unmittelbarer Anlass für das Gesetz war die Umsetzung der UVP-Änd-RL 2014.¹² Die Änderungen betreffen u.a. die zu prüfenden Umweltfaktoren, die Vorprüfung des Einzelfalls, die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Erstellung des UVP-Berichts. Anpassungsbedarf im deutschen Recht bestand damit sowohl im allgemeinen Umweltrecht, hier insbesondere im UVPG, als auch im BauGB.¹³

Die Anpassung des BauGB an diese Richtlinie wurde darüber hinaus zum Anlass genommen, weitere städtebauliche Anliegen aufzugreifen und einer gesetzlichen Regelung zuzuführen: Neben der Umsetzung des EU Rechts ist »Herzstück der Reform« eine neue Gebietskategorie »Urbanes Gebiet«, die neue Spielräume für den Wohnungsbau erschließen soll. Neu geregelt wurden außerdem die Bedingungen für Sportplätze, Ferienwohnungen und Zweitwohnungen.

2. Materien und allgemeine Ziele der Novelle

Die Umsetzung der UVP-Änd-RL 2014 sowie die Seveso-III-RL¹⁴ haben bereits eine Reihe von Änderungen nach sich gezogen. Die weiteren Änderungen sind durch weitere Ziele der Novelle veranlasst.

a) Nachhaltige städtebauliche Entwicklung

Um das neue Zusammenleben in der Stadt zu stärken, sollten aktuelle Entwicklungen und Problemlagen aufgegriffen

¹¹ Auch zum Folgenden Muster-Einführungserlass (Fußn. 5).

¹² Richtlinie 2014/52/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16.04.2014 zur Änderung der Richtlinie 2011/92/EU über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (ABl. L 124 vom 25.04.2014, S. 1 ff.).

¹³ Gesetzentwurf BauGBÄndG 2017 (Fußn. 2), S. 25.

¹⁴ EuGH, Urt. v. 15.09.2011 – C-53/10 – EuZW 2011, 873 – Mücksch.

und konkrete Lösungsvorschläge unterbreitet werden. Angestrebt werden Städte und Gemeinden, die für soziale Gerechtigkeit und Teilhabe stehen, für ein lebendiges, tolerantes und kreatives Miteinander, für eine saubere Umwelt und ein intaktes Klima sowie für die Verantwortung für kommende Generationen im Sinne der Nachhaltigkeit. Zugleich sollen auch die im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit gebündelten umwelt- und stadtentwicklungspolitischen Kompetenzen zu einer Politik des nachhaltigen Zusammenlebens in den Städten zusammengeführt werden.

Wie bisher sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB) gewährleisten. Dabei sollen insbesondere auch die Wohnbedürfnisse von Familien mit mehreren Kindern berücksichtigt werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

b) Urbane Gebiete

Im Städtebaurecht ist hierzu in der BauNVO die neue Baugebietskategorie »Urbane Gebiete (MU)« eingeführt worden. An der Schnittstelle von Städtebaurecht und Immissionschutzrecht soll den Kommunen hiermit zur Erleichterung des Bauens in stark verdichteten städtischen Gebieten mehr Flexibilität eingeräumt werden, ohne dabei das grundsätzlich hohe Lärmschutzniveau zu verlassen. Parallel ist die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) geändert worden.

c) Nachverdichtung

Zur Erleichterung des Wohnungsbaus soll im nicht beplanten Innenbereich bei Nutzungsänderungen baulicher Anlagen zu Wohnzwecken vom Erfordernis des Einfügens abgesehen werden können.

Befristet bis zum 31.12.2019 können Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird und die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Plan kann sich sowohl an nicht beplante Innenbereiche nach § 34 BauGB als auch im Bebauungsplan ausgewiesene Innenbereiche nach § 30 Abs. 1 oder 2 BauGB anschließen.

d) Seveso III-RL

Die Seveso-III-RL¹⁵ ist durch ein Artikelgesetz und eine Artikelverordnung mit Änderungen vor allem im Immissionschutzrecht umgesetzt worden. Flankierend hierzu sind im BauGB Regelungen getroffen worden, die es – über den verpflichtenden Umsetzungsbedarf hinaus – ermöglichen, die Gefahren von Störfällen durch differenzierte Festsetzungen zu verringern.

e) Zweitwohnungen

Darüber hinaus sind zur Behebung von Rechtsunsicherheiten und zur Ausweitung kommunaler Steuerungsmöglichkeiten

Regelungen zu Ferienwohnungen und Nebenwohnungen (Zweitwohnungen) in das BauGB und in die BauNVO aufgenommen worden.

f) Erweiterung des Beispielkatalogs der städtebaulichen Verträge – Einheimischenmodell

Unter der Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele ist nun neben der Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen auch der Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere oder wenig begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung erwähnt (§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB) – und zwar unabhängig davon, ob es sich um die ortsansässige Bevölkerung handelt.¹⁶ Der Gesetzgeber hat damit auf die Einschränkungen reagiert, die der EuGH zur Ausgestaltung von Einheimischenmodellen aufgestellt hat.¹⁷ Hierzu sind inzwischen Leitlinien für die Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des sog. Einheimischenmodells aufgestellt worden.¹⁸

III. Überblick über die wichtigsten Änderungen

Im Mittelpunkt der Reform steht die Umsetzung der UVP-Änd-RL und die Nachverdichtung mit einer Erleichterung für Wohnbauvorhaben. Aber auch die Internetpräsentation, die Ferienwohnungen und die Umsetzung der Seveso-III-RL sind Teil des Gesetzgebungspakets. Zugleich sind die Unbedachtlichkeitsregelungen in § 214 BauGB angepasst worden.

1. Umweltverträglichkeitsprüfung

Ein wichtiger Schwerpunkt wird durch die Umsetzung der UVP-Änd-RL 2014 in das Städtebaurecht markiert.

a) Beibehaltung der Integration der UVP in das BauGB

Mit dem Europarechtsanpassungsgesetz Bau vom 24.06.2004 (EAG Bau) wurde die Umweltprüfung eingeführt und als Regelprüfung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ausgestaltet (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB). Die Umweltprüfung im geltenden Städtebaurecht ist so konzipiert, dass sie sowohl die Anforderungen der (flächenbezogenen) SUP-RL¹⁹ als auch die Anforderungen der (projektbezogenen) UVP-RL erfüllt. Sowohl die Strategische Umweltprüfung (SUP) als auch die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) werden als sogenannte Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt (§ 17 Abs. 1 und 2 UVP-G).

15 Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 04.07.2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates ABl. L 197/1 vom 24.07.2012, S. 1.

16 Beschlussempfehlung und Bericht des Ausschusses (Fußn. 3) vom 08.03.2017 (BT-Drucks. 18/11439), S. 19.

17 EuGH, Urt. v. 08.05.2013 – C-197/11 und C-201/11 – DVBl 2013, 1041 m. Anm. Krautzberger, ZfR 2013, 473 und Stüer/Garbrock, DVBl 2013, 1044; BVerwG, Urt. v. 11.02.1993 – 4 C 18.91 – BVerwGE 92, 56 = DVBl 1993, 654 – Weilheimer Einheimischenmodell.

18 Muster-Einführungserlass 2017 (Fußn. 5).

19 Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27.06.2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme.

Bereits bei der Vorbereitung des Gesetzentwurfs war klar, dass diese »Integrationslösung« nach Inkrafttreten der UVP-ÄndRL beibehalten werden kann.²⁰ Durch die UVP-ÄndRL wird weder ein signifikanter Mehraufwand in der kommunalen Planungspraxis verursacht noch verlangt der Umstand, dass bei Bebauungsplanverfahren Projektträger und Genehmigungsbehörde identisch sein können, eine Abkehr von dem bisherigen System der integrierten Umweltprüfung.

Die Integrationslösung ist nach der Novelle auch in Zukunft beibehalten worden. Damit bleibt es auch dabei, dass sich die UVP in einem nachfolgenden Zulassungsverfahren, wie z.B. einem Baugenehmigungsverfahren, auf andere oder zusätzliche Aspekte beschränken kann (§ 17 Abs. 3 UVPG). Unberührt bleibt ebenso die Notwendigkeit, etwa im Bauordnungsrecht der Länder sicherzustellen, dass im nachfolgenden Zulassungsverfahren zu solchen anderen oder zusätzlichen Aspekten eine UVP auch tatsächlich durchgeführt wird.²¹

b) Änderungen zur Umsetzung der UVP-ÄndRL

Die UVP-ÄndRL hat im BauGB nur einen überschaubaren Umsetzungsbedarf ausgelöst. Insbesondere folgt aus den umfangreichen Richtlinienvorgaben zum Screening kein Umsetzungsbedarf im BauGB, da sich der deutsche Gesetzgeber bereits mit dem EAG Bau dafür entschieden hat, grundsätzlich alle Bebauungspläne gem. § 2 Abs. 4 BauGB einer Umweltprüfung zu unterziehen. Soweit Umsetzungsbedarf festgestellt werden kann, dient dieser vielfach der terminologischen Anpassung des deutschen Rechts an die Vorgaben der Richtlinie und/oder der Klarstellung. Insbesondere geht es um folgende Änderungen:

In den Katalog von Umweltbelangen sind (klarstellend) die Auswirkungen auf die Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a) BauGB) und die Auswirkungen von schweren Unfällen oder Katastrophen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. j) BauGB) aufgenommen worden. Unbeschadet des § 50 Satz 1 BImSchG sind danach die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach § 1 Abs. 6 a bis d und i BauGB zu berücksichtigen.

Stärker ist schon die Anlage 1 zum BauGB betroffen, in der die Prüfungskriterien für die Umweltprüfung enthalten sind. Die Anlage 1 ist an die unionsrechtlichen Vorgaben angepasst und erheblich erweitert worden. Daraus ergeben sich für die Praxis erweiterte Prüfungs- und Dokumentationspflichten.

Die Frist zur Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) hat wie bisher einen Monat, mindestens jedoch für einen Fristbeginn im Februar 30 Tage zu betragen; zudem soll die Frist bei Vorliegen eines wichtigen Grundes angemessen verlängert werden (§§ 3 Abs. 2 Satz 2, 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB).²² Ein wichtiger Grund ist insbesondere, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen schwerer Unfälle nach § 50 BImSchG zu beachten sind. Für die Öffentlichkeitsbeteiligung wird verbindlich die zusätzliche Nutzung des Internets vorgesehen (§ 4a Abs. 4 BauGB). Gegenstand der Überwachung ist künftig auch die Durchführung von Aus-

gleichsmaßnahmen nach § 1a Abs. 3 BauGB (§ 4c BauGB). Die Umsetzung der UVP-ÄndRL 2014 ist im Übrigen in einem gesonderten Gesetz erfolgt.

2. Erleichterung des Wohnungsbaus (§§ 13b, 34 IIIa BauGB)

Zur Erleichterung des Wohnungsbaus kann im nicht beplanten Innenbereich bei Nutzungsänderungen sämtlicher baulicher Anlagen zu Wohnzwecken vom Erfordernis des Einfügens abgesehen werden (§ 34 IIIa BauGB). Bislang galt dies nur bei Nutzungsänderungen von Gewerbe- und Handwerksbetrieben zu Wohnzwecken (§ 34 IIIa BauGB).

Des Weiteren können befristet bis zum 31.12.2019 Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden (§ 13b BauGB). Das Verfahren zur Aufstellung eines solchen Bebauungsplans kann nur bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum 31.12.2021 zu fassen.

Die Gemeinde kann das Verfahren unter den Voraussetzungen des § 13b BauGB bei jedem Bebauungsplan anwenden, also auch bei einfachen Bebauungsplänen (§ 30 Abs. 3) oder vorhabenbezogenen Bebauungsplänen (§ 3 Abs. 3 BauGB). Ob die Gemeinde das »Normalverfahren« oder das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB wählt, obliegt im Rahmen der Vorgaben des § 13b BauGB ausschließlich der gemeindlichen Entscheidung. Einer Begründung, welches Verfahren die Gemeinde wählt, bedarf es nicht; es müssen allerdings die jeweiligen gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. Ein Vorhabenträger hat keinen Anspruch darauf, dass die Gemeinde ein für ihn ggf. kostengünstigeres Verfahren nach § 13b BauGB durchführt. Der Bebauungsplan nach § 13b BauGB kann – wenn er selbst die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet – für alle nach § 9 BauGB und nach der BauNVO zulässigen Festsetzungen in Betracht kommen. Das gilt z.B. auch für die Gestaltungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 2 BauGB über das sog. Baurecht auf Zeit. Auch die sonstigen Bestimmungen für Bebauungspläne – wie z.B. Ausnahmen und Befreiungen sowie der vorzeitige Baubeginn; §§ 31, 33 BauGB – können bei Bebauungsplänen nach § 13b BauGB bei Vorliegen der jeweiligen Voraussetzungen angewendet werden.²³

Da die Bestimmung § 13a BauGB für entsprechend anwendbar erklärt, entfällt insbesondere die Umweltprüfung; denn die Bebauungspläne der Innenentwicklung bedürfen keiner förmlichen Umweltprüfung. Das rechtspolitische Ziel, das mit § 13a BauGB angestrebt wurde, war die Begünstigung einer Entwicklung des Gemeindegebiets »nach innen«, d.h.

20 Rechtsgutachten Battis/Moench/Uechtritz/Mattes/von der Groeben, Berlin/Stuttgart 2016, www.bmub.bund.de/N51884/.

21 So schon BT-Drucks. 15/2250, S. 97.

22 Zur Fristberechnung GmSOBG, Urt. v. 06.07.1972 – GmSOBG 2/71 – BVerwGE 40, 363 = BGHZ 59, 396 = NJW 1972, 2035 – Auslegungsdauer.

23 Krautberger, Erweiterung des Anwendungsbereichs des beschleunigten Verfahrens durch § 13b BauGB.

von Bebauungsplänen zugunsten der Innenentwicklung, weil sie unter Umweltsichtspunkten idR günstiger zu beurteilen sind als solche der Außenentwicklung. Für die Außenentwicklung i.S.d. § 13b BauGB kann diese Begründung nicht herangezogen werden, wobei die behutsame Außenentwicklung, namentlich die Arrondierung des Gemeindegebiets, größere und ggf. ungünstiger zu beurteilende Neuplanungen vermeiden helfen kann.

Die Befürworter der Neuregelung auch unter dem Gesichtspunkt des EU-Rechts berufen sich auf das EuGH-Urteil v. 21.12.2016²⁴ und die dort enthaltene Auslegung der »kleinen Gebiete auf lokaler Ebene«, bei denen die Mitgliedstaaten nach Art. 3 Abs. 5 der Richtlinie 2001/42 bestimmen können, dass mit keinen erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen ist und die deshalb von einer Umweltprüfung freigestellt werden können.²⁵ Das wurde wegen der engen räumlichen und zeitlichen Voraussetzungen und der vorgegebenen Nutzungsart u.a. von den Kommunalen Spitzenverbänden zugunsten der europarechtlichen Zulässigkeit des § 13b BauGB vorgebracht.²⁶

Schon § 246 Abs. 3 BauGB in seiner Fassung der »Flüchtlingsnovelle« öffnete den Außenbereich für bisher nicht privilegierte Vorhaben. Die Neuregelung in § 13b BauGB geht noch einen Schritt weiter. Für diese Bebauungspläne sind Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren zulässig, d.h. ohne Umweltprüfung, ohne Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und ohne Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan. Sie können dabei isoliert oder auch im Zusammenhang mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Wie beim beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sind neben den allgemeinen Hinweispflichten besondere Hinweispflichten zu beachten:

- ortsübliche Bekanntmachung, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt wird (§ 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB),
- ortsübliche Bekanntmachung, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann (§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB),
- ortsübliche Bekanntmachung, dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung oder Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB stattfindet (§ 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB).²⁷

Auch im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB sind der Belangekatalog des § 1 Abs. 6 BauGB und damit auch die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln, inhaltlich zu prüfen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Entbehrlich ist lediglich die Erstellung eines förmlichen Umweltberichts.

Entsprechendes gilt für städtebauliche Prämissen, wie z.B. den Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (vgl. Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1, § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB). Dies bedeutet insbesondere auch, dass die Gemeinde bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen die Notwendigkeit der Um-

wandlung begründen und insbesondere Ermittlungen zu Innenentwicklungspotentialen durchführen soll, zu denen – » ... insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeit zählen...« (§ 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB).²⁸

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) ist auch nach der Novelle ungeschoren davonkommen. Die im Referentenentwurf erwogene Einführung einer allgemeinen Vorprüfung auch bei Planvorhaben unterhalb einer Grundfläche von 20.0000 m² ist in das verabschiedete Gesetz nicht übernommen worden. Die Regelungen sollen durch ein vereinfachtes Verfahren die städtebauliche Nachverdichtung weiter fördern und für die planenden Städte und Gemeinden offenbar einen gewissen Ausgleich dafür schaffen, dass sie wegen der unionsrechtlichen Vorgaben noch detailliertere Untersuchungen und Darstellungen im Umweltbericht durchzuführen haben, wie dies in der neu gefassten, nicht unerheblich erweiterten Anlage 1 zum BauGB erfolgt ist.

3. Internetpräsentation

Die Gemeinden werden verpflichtet, das Internet stärker als Bekanntmachungsorgan zu nutzen. Art. 6 Abs. 2 der UVP-ÄndRL sieht vor, dass die Öffentlichkeit im Rahmen des Beteiligungsverfahrens durch öffentliche Bekanntmachung und elektronisch zu informieren ist. Die bisher vorgesehene bloß ergänzende Nutzung elektronischer Kommunikationstechnologien reicht daher nicht mehr aus. In § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB ist angeordnet worden, dass der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung auch in das Internet einzustellen ist.

Die Verpflichtung gilt aufgrund der Verweisung in § 34 Abs. 6 Satz 1 und § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB auf § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB auch für Innen- und Außenbereichssatzungen, wenn eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt wird.

Der Verpflichtung zur Einstellung in das Internet ist genügt, wenn die auszulegenden Unterlagen, etwa über das Internetportal der Gemeinde, für die Öffentlichkeit auffindbar und abrufbar sind. Die Gemeinde sollte in geeigneter Weise dokumentieren, dass die Unterlagen über das Internet auffindbar und abrufbar waren. Hierfür kommen auch technische Möglichkeiten (z.B. Screenshots) in Betracht.

Zudem wird vorgesehen, dass die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB öffentlich auszulegenden Unterlagen zusätzlich im Internet zu veröffentlichen sind (Art. 6 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. Abs. 3 UVP-Änd-RL; vgl. auch Erwägungsgrund 18). Der Verpflichtung zur Einstellung in das Internet ist genügt, wenn die auszulegenden Unterlagen, etwa über das Internetportal der Gemeinde, für die Öffentlichkeit auffindbar und abrufbar

24 EuGH, Urt. v. 21.12.2016 – C-444/15 – DVBl 2017, 836 m. Anm. Krautzberger/Stüer.

25 Vgl. aber auch EuGH, 21.12.2016 – C 444/15 – DVBl 2017, 836, Rn. 50, 53 bis 55.

26 Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände, Stellungnahme gegenüber dem Ausschuss für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit v. 13.02.2017, Ausschuss-Drs. 18(16)523-A zur Anhörung am 15.02.2017.

27 Muster-Einführungserlass (Fußn. 5).

28 Muster-Einführungserlass (Fußn. 5).

sind. Darüber hinaus sind sie über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen. Die Verpflichtung zur Einrichtung der zentralen Internetportale ergibt sich aus Art. 6 Abs. 5 UVP-RL und ist durch das geplante UVP-Modernisierungsgesetz im Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung²⁹ umgesetzt worden.³⁰

Wirksame Flächennutzungspläne und Bebauungspläne sind mit der zusammenfassenden Erklärung in das Internet einzustellen. Das gilt allerdings nicht auch für den Satzungsbeschluss oder für die Genehmigung.

Es könnte sich empfehlen, dies nicht nur für die neu aufgestellten Bauleitpläne, sondern auch für bereits zuvor verabschiedete wirksamen Pläne vorzusehen. Derartige Pläne sollen ergänzend über ein zentrales Internetportal des Landes der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden (§§ 6a BauGB, 10a BauGB).

Nach § 10a Abs. 2 BauGB sollen ergänzend in das Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht werden: die Erteilung der Genehmigung oder der Beschluss nach § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB sowie der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung.

4. Sonstige Sondergebiete

Wie bisher sind für sonstige Sondergebiete die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen (§ 11 Abs. 2 BauNVO). Als sonstige Sondergebiete kommen insbesondere in Betracht Gebiete für den Fremdenverkehr, wie Kurgelände und Gebiete für die Fremdenbeherbergung »auch mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnungen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits« (§ 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO). Das BVerwG hat unter der Geltung der alten Fassung die Festsetzung eines Sondergebiets für möglich angesehen, die mit dem Dauerwohnen und Ferienwohnungen kombiniert waren. Dauerwohnen und Ferienwohnungen sind danach jedenfalls nicht unvereinbar, wenn diese Nutzungen in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen, etwa unter einem Dach ausgeübt werden. Aus § 10 Abs. 4 BauNVO folgt nichts anderes. Die im Jahre 1977 geschaffene Vorschrift bietet eine Rechtsgrundlage für die Festsetzung von Ferienhausgebieten, beabsichtigte aber nicht, die schon damals bekannte Vermietung von Ferienwohnungen in gewachsenen Wohnlagen zu untersagen und Sondergebieten für die Erholung vorzubehalten.³¹

5. Ferienwohnungen

Erweiterte Planungsmöglichkeiten haben die Gemeinden auch zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen erhalten (§ 22 BauGB). Durch entsprechend erweiterte Regelungen ist bei der Bildung von Wohnungseigentum eine stärkere Einflussnahme der Gemeinden ermöglicht worden.

Die Gesetzesbegründung beschreibt dieses Sonderproblem wie folgt:³² Insbesondere auf den ost- und nordfriesischen Inseln wird dem Wohnungs- bzw. dem Ferienwohnungsmarkt in erheblichem Umfang Wohnraum entzogen durch die Bildung von Nebenwohnungen (Zweitwohnungen), also Wohnungen, die vom Eigentümer nicht i.S.v. § 21 Abs. 2

Bundesmeldegesetzes als Hauptwohnung, sondern nur vorübergehend als weitere Wohnung genutzt werden (vgl. § 21 Abs. 3 Bundesmeldegesetz). In der Folge entstehen zum einen vermehrt sogenannte »Rolladensiedlungen«, zum anderen fehlen Dauerwohnraum für »Insulaner« und Ferienwohnungen für den Fremdenverkehr. Soweit die Bildung von Nebenwohnungen durch Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum (zwecks anschließender Veräußerung) erfolgt, kann dies von den Gemeinden durch eine Satzung nach § 22 BauGB zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion unter einen Genehmigungsvorbehalt gestellt und somit unterbunden werden. Zur Umgehung des Genehmigungsvorbehalts wird aber stattdessen vielfach sogenanntes Bruchteilseigentum nach § 1008 BGB gebildet; hierauf ist § 22 BauGB bislang nicht anzuwenden. Durch eine Anpassung des § 22 BauGB soll der Genehmigungsvorbehalt daher auf solche Fälle der Begründung von Bruchteilseigentum ausgeweitet werden, die der Bildung von Nebenwohnungen dienen und zudem – wie die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum – einer Eintragung in das Grundbuch bedürfen, die vom Grundbuchamt im Falle einer ausbleibenden Genehmigung zu verweigern wäre. Da sich hiermit zwangsläufig nicht alle Fälle der Bildung von Nebenwohnungen erfassen lassen, soll es den Gemeinden darüber hinaus ermöglicht werden, durch die Satzung generell die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung unter einen bußgeldbewehrten Genehmigungsvorbehalt zu stellen.

Die Neuregelung ermöglicht hier klarstellend, dass Ferienwohnungen auch in den allgemeinen Baugebieten und nicht nur in eigens ausgewiesenen Sondergebieten zulässig sind. Ob es sich bei der Vermietung von Ferienwohnungen um Betriebe des Beherbergungsbetriebes bzw. nicht störende Gewerbebetriebe handelt, ist in der Rechtsprechung wohl noch nicht abschließend geklärt.³³

Mit § 13a BauNVO soll in Anlehnung an § 3 Abs. 4 BauNVO klarstellend geregelt werden, dass Ferienwohnungen unbeschadet des § 10 BauNVO in der Regel zu den nach § 2 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO und § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Gewerbebetrieben

29 Art. 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I, S. 3370).

30 Gesetzentwurf BauGBÄndG 2017 (Fußn. 2), S. 4: »Die neu aufgenommene Regelung zum Einstellen der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung öffentlich auszulegenden Unterlagen in das Internet dürfte gegenüber der ohnehin vielfach bestehenden Praxis zahlreicher Kommunen keinen zusätzlichen Erfüllungsaufwand bedeuten. Soweit sich hierbei für einen Teil der Kommunen der Erfüllungsaufwand gegenüber der bisherigen Praxis erhöhen sollte, ist der Mehraufwand nicht bezifferbar. Hinzu kommt, dass eine standardisierte Erstellung und Bereitstellung Kosten und Aufwände im Rahmen der späteren Verwendung innerhalb der Kommunen erspart. Darüber hinaus erspart die transparente Bereitstellung umfangreiche Informationsrecherchen und Auskunftsufwände.«

31 BVerwG, Urt. v. 18.10.2017 – 4 CN 5.16 und 6.17 – Sylt und Norderney.

32 Gesetzentwurf BauGBÄndG 2017 (Fußn. 2), S. 33.

33 Einordnung als Beherbergungsbetrieb: Stock, in: König/Roeser/Stock, BauNVO, 3. Aufl. 2014, § 3 Rn. 24 und 41 sowie § 4a Rn. 25; Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 4 BauNVO Rn. 114; Fraatz-Rosenfeld, VR 2014, 37 [38 f.]; Pernice-Warnke, NJW 2015, 112; Einordnung als nicht störender Gewerbebetrieb: Reidt/von Landwüst, UPR 2015, 12; Schmidt-Eichstaedt, ZfBR 2016, 225 [229]; Gesetzentwurf StBauR 2017 (Fußn. 2), S. 34; vgl. auch BVerwG, Urt. v. 18.10.2017 – 4 CN 5.16 und 6.17 – Sylt und Norderney.

sowie zu den nach § 4a Abs. 2 Nr. 3, § 5 Abs. 2 Nr. 6, § 6 Abs. 2 Nr. 3, § 6a Abs. 2 Nr. 4 und § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Gewerbebetrieben zählen. Die Zulässigkeit von Ferienwohnungen soll sich damit nach den für diese Nutzungsarten geltenden Festsetzungen richten – gegebenenfalls unter Berücksichtigung von Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.

Ferienwohnungen werden dabei definiert als Räume 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. Der Begriff Ferienwohnung impliziert dabei, dass eine Anmietung regelmäßig für Zwecke der Freizeit- und Urlaubsgestaltung erfolgt. Die Neuregelung lässt § 10 BauNVO unberührt. Insbesondere haben Ferienhäuser nach § 10 Abs. 4 BauNVO aufgrund ihrer Belegenheit in einem Ferienhausgebiet von vornherein eine andere städtebauliche Qualität als Ferienwohnungen i.S.d. § 13a BauNVO. Zweckentfremdungsgesetze der Länder, die auf der Gesetzgebungskompetenz der Länder für das Wohnungswesen beruhen, werden von der Neuregelung nicht berührt.³⁴ In § 13a Satz 2 BauNVO enthält eine insbesondere auf reine Wohngebiete zielende Regelung zu Ferienwohnungen. Dem liegt zugrunde, dass eine Ferienwohnung nach ihrer städtebaulichen Wirkung einschließlich ihres Störpotentials als kleiner Betrieb des Beherbergungsgewerbes angesehen werden kann, auch wenn keine Bewirtschaftungsleistungen erbracht werden.³⁵

Zugleich werden die Regelungen über die Ordnungswidrigkeiten durch § 213 Abs. 2 und 3 BauGB verschärft.

6. Erholungssondergebiete mit Wohnnutzung

Soll in bisherigen Erholungsgebieten nach § 10 BauNVO auch Wohnnutzung zugelassen werden, kann die Gemeinde nach Maßgabe von § 12 Abs. 1 bis 6 BauGB einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufstellen, der insbesondere die Zulässigkeit von baulichen Anlagen zu Wohnzwecken in diesen Gebieten regelt. Erholungssondergebiete nach § 10 BauNVO sind konzeptionell für das Erholungswohnen vorgesehen. Durch § 12 Abs. 7 BauGB soll eine klarstellende Regelung geschaffen werden mit dem Ziel, sich mit der Thematik des Dauerwohnens in bisherigen Erholungssondergebieten planerisch auf diesem Wege auseinandersetzen zu können. Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB kann eine Möglichkeit sein, um in einem bisherigen Erholungssondergebiet oder einem Teil davon Wohnnutzung zuzulassen. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben nicht an den Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB und nach der auf Grund von § 9a BauGB erlassenen Verordnung gebunden (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB).³⁶

7. Seveso-III-RL

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, im nicht beplanten Innenbereich und im Außenbereich ist die Seveso-III-RL durch entsprechende Regelungen in das BauGB aufgenommen worden. Flankierend hierzu sind im BauGB Regelungen getroffen worden, die – über den verpflichten-

den Umsetzungsbedarf hinaus – den Gefahren von Störfällen Rechnung tragen. Durch eine Ergänzung des § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB sind gezielte Festsetzungen für bauliche und sonstige technische Maßnahmen an Gebäuden ermöglicht worden, die der Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen dienen. So sollen in einem Bebauungsplan Gebiete festgesetzt werden, in denen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von nach Art (z.B. Einfamilienhaus), Maß oder Nutzungsintensität (z.B. Anzahl der Bewohner, Benutzer oder Besucher) zu bestimmenden Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen in der Nachbarschaft von Betriebsbereichen (§ 3 Abs. 5a BImSchG) bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen, die der Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen (§ 2 Nr. 3 der 12. BImSchV) dienen, getroffen werden müssen.

Nach dieser Norm kann nicht die Zulässigkeit von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen selbst, insbesondere auch nicht die Nutzungsintensität eines Gebäudes bestimmt werden, wohl aber, dass z.B. bei einer bestimmten Nutzungsintensität eines Gebäudes bestimmte bauliche oder sonstige technische Maßnahmen vorzusehen sind.

Erfasst werden passive Schutzmaßnahmen wie insbesondere Anforderungen an die Dichtigkeit des Gebäudes gegenüber einer stofflichen Exposition (wie Fenster, Türen und Lüftungsanlagen) sowie die Übersichtlichkeit von Gebäuden und Arealen einschließlich der Qualität der Fluchtwege). Festgesetzt werden könnte auch eine Verpflichtung zur Errichtung von Schutzräumen, die z.B. bei Sportanlagen im Freien kurzfristig erreichbar sind.³⁷

Die Neuregelung ergänzt und präzisiert die bereits nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB bestehenden Festsetzungsmöglichkeiten und soll den planerischen Handlungsspielraum der Städte und Gemeinden im Hinblick auf die Vermeidung und die Verringerung der Folgen von Störfällen erweitern.³⁸ Die danach möglichen baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen sind um Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wobei die Vorgaben des Immissionsschutzrechts unberührt bleiben, erweitert worden.

Durch § 9 Abs. 2c BauGB soll eine Steuerungsmöglichkeit für die Ansiedlung von Nutzungen beziehungsweise Gebäuden in der Nähe von Störfallbetrieben geschaffen werden. Die Vorschrift soll insbesondere in folgenden Fallkonstellationen angewendet werden können:

Vergleichbar § 9 Abs. 2a und Abs. 2b BauGB kann ein Bebauungsplan i.S.d. § 9 Abs. 2c BauGB für den nicht beplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) aufgestellt werden. Im nicht beplanten Innenbereich können Bauvorhaben auch in der Nähe von Betriebsbereichen i.S.d. § 3 Abs. 5a

³⁴ Gesetzentwurf StBauR 2017 (Fußn. 2), S. 54.

³⁵ Ausschussbericht vom 08.03.2017 (Fußn. 3), S. 21.

³⁶ Ausschussbericht v. 08.03.2017 (Fußn. 3), S. 20; BVerwG, Urt. v. 06.06.2002 – 4 CN 4.01 – BVerwGE 116, 296 = DVBl 2002, 1494 (VEP Aachen).

³⁷ Muster-Einführungserlass (Fußn. 5).

³⁸ Gesetzentwurf StBauR 2017 (Fußn. 2), S. 40.

BImSchG zulässig sein. In diesen Fällen soll es den Gemeinden ermöglicht werden, bei Bedarf durch einen Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2c BauGB dem Störfallrisiko durch differenzierende Festsetzungen Rechnung zu tragen. Die entscheidende Frage, welche Abstände gegenüber Störfallbetrieben jeweils einzuhalten sind, ist allerdings weder durch die Seveso-III-RL noch durch das deutsche Immissionsschutzrecht abschließend geregelt. Vielmehr werden viele Einzelfallfragen der künftigen TA Abstand überantwortet. Dies betrifft insbesondere die sachgerechte und möglichst einfache Bestimmung des angemessenen Abstandes im Einzelfall sowie die Konkretisierung der »störfallspezifischen Faktoren« und der einzelnen Schutzobjekte. Da mit einer TA Abstand frühestens im Jahre 2019 zu rechnen ist, muss sich die Praxis wohl in der Zwischenzeit weiterhin mit Einzelgutachten behelfen.

Bedarf für einen Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2c BauGB kann auch dann gegeben sein, wenn im fraglichen Gebiet bereits ein qualifizierter Bebauungsplan besteht, dieser aber zu einem Zeitpunkt aufgestellt worden ist, zu dem die Abstandsbestimmungen der Seveso-Richtlinien II und III noch nicht galten. Der (Änderungs-)Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2c BauGB soll über die Feinsteuerungsmöglichkeiten nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO hinausgehende Differenzierungen ermöglichen.

Wegen dieser Differenzierungsmöglichkeiten kann ein Bedarf für die Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 2c BauGB auch bei der Aufstellung und Änderung qualifizierter Bebauungspläne bestehen, bei denen die Regelung des § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten ist.³⁹

Die Anwendbarkeit des vereinfachten und des beschleunigten Verfahrens (§§ 13 und 13a BauGB) sowie der Satzungsverfahren nach §§ 34 und 35 BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Aufstellung der jeweiligen Pläne bzw. Satzungen das Abstandsgebot (§ 50 Satz 1 BImSchG) zu beachten ist.⁴⁰

8. Unbeachtlichkeitsregelungen

Nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist es unbeachtlich, wenn die Frist nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB bei Vorliegen eines wichtigen Grundes nicht oder nicht angemessen verlängert worden ist und die Begründung für die Annahme des Nichtvorliegens eines wichtigen Grundes nachvollziehbar ist. Nach dem Wegfall der Präklusionsregelung für das Normenkontrollverfahren nach § 47 Abs. 2a VwGO ist ein entsprechender Hinweis in § 3 Abs. 2 BauGB nicht mehr erforderlich, sodass § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 2c BauGB aufgehoben werden konnte. Auf die Auslegung der Offenlageunterlagen muss mindestens eine Woche vorher hingewiesen werden (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB), sodass die Öffentlichkeit bereits frühzeitig über die bevorstehende Auslegung informiert wird. Aus dem Abwägungsgebot folgt, dass die Gemeinde im Rahmen der Abwägung auch solche Belange nicht unberücksichtigt lassen darf, die zwar erst nach dem Ende der Auslegungsfrist vorgetragen werden, die aber für die Abwägung von Bedeutung sind.

Zum anderen enthält die Neufassung insofern eine inhaltliche Änderung, als in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Buchst. d)

BauGB die Verletzung der Internetveröffentlichungspflicht im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB) zu einem für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans beachtlichen Fehler erklärt wird. Wenn eine Internetveröffentlichung (etwa über das Internetportal der Gemeinde) erfolgt ist, der Zugang über ein zentrales Portal des Landes aber nicht besteht (z.B. wegen technischer Probleme bei der Verlinkung), soll dies hingegen für die Wirksamkeit des Bauleitplans unbeachtlich sein.⁴¹

9. Anlage 1 zum BauGB

Umfangreiche Änderungen finden sich in der Anlage 1 zum BauGB. Hier werden vor allem die Prüfungs- und Dokumentationspflichten erheblich erweitert. Dies ist der Umsetzung der UVP-Änd-RL 2014 geschuldet. Künftig haben die planenden Städte und Gemeinden daher noch ein erheblich größeres Bündel an Prüfungs- und Dokumentationspflichten zu tragen. Die beratenden Umweltbüros werden dies wohl eher mit einer gewissen Dankbarkeit kommentieren.

Die Bestandsaufnahme wird entsprechend der UVP-Änd-RL 2014 als »Basisszenario« bezeichnet. Eingehender werden auch die Ausführungen über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse beschrieben. Dem ist – wie bisher – eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung gegenüberzustellen. Dabei ist im Vergleich zu den bisherigen Anforderungen eine detailreichere Darstellung erforderlich. Auch kumulierende Wirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete sind zu ermitteln und im Umweltbericht darzustellen. Auch sind die wesentlichen Gründe für das Nichtverfolgen von Planungsalternativen darzustellen. Neu ist auch die Angabe einer Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden. Zugleich wird einschränkend klargestellt, dass die Ermittlungen mit einem zumutbaren Aufwand möglich sind. Auswirkungen von Projekten bzw. Vorhaben sind nur insoweit zu prüfen, als sie sich bereits im Zeitpunkt der Planung absehen lassen. Auf Bebauungsplanenebene nicht absehbare zusätzliche oder andere erhebliche Auswirkungen des Vorhabens sind wie nach der bisherigen Rechtslage nach § 17 Abs. 3 UVPG auf der Zulassungsebene zu prüfen.⁴²

10. Urbane Gebiete

Um eine stärkere Mischung unterschiedlicher Nutzungen zu ermöglichen, können nach § 6a BauNVO Urbane Gebiete ausgewiesen werden, die dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen dienen, welche die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. An der Schnittstelle von Städtebaurecht und Immissionsschutzrecht soll den Kommunen hiermit zur Erleichterung des Bauens in stark verdichteten städtischen Gebieten mehr Flexibilität eingeräumt werden,

39 Gesetzentwurf StBauR 2017 (Fußn. 2), S. 42.

40 Gesetzentwurf StBauR 2017 (Fußn. 2), S. 30.

41 Gesetzentwurf StBauR 2017, S. 4.

42 Gesetzentwurf StBauR 2017 (Fußn. 2), S. 50.

ohne dabei das grundsätzlich hohe Lärmschutzniveau zu verlassen. Parallel dazu ist die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm geändert worden.⁴³ Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Hierdurch soll den Kommunen eine Möglichkeit zur Verfügung gestellt werden, um planerisch eine Nutzungsgemischte »Stadt der kurzen Wege« zu verwirklichen. Die neue Gebietskategorie erlaubt eine räumliche Nähe von wichtigen Funktionen, wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur und Sport, und sieht eine im Vergleich zum Mischgebiet breiter angelegte Nutzungsmischung vor. Damit soll auch Verkehr vermieden bzw. reduziert und die Entstehung eines lebendigen öffentlichen Raums gefördert werden. Unterstützt wird dies durch eine höhere Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung (§ 17 Abs. 1 BauNVO) sowie durch besondere Festsetzungsmöglichkeiten zur Anordnung von Wohnnutzungen innerhalb eines Gebäudes und das Verhältnis von Wohn- und gewerblichen Nutzungen in Gebäuden.⁴⁴

Das Wohnen ist – stärker als im Mischgebiet – mit einer Pflicht zur Duldung der Störungen durch andere Nutzungsarten »belastet«, wobei der Anteil dieser anderen Nutzungen den des Wohnens übersteigen kann und umgekehrt. Die Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (18. BImSchV – Sportanlagenlärmschutzverordnung) und die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) sehen entsprechend Immissionsrichtwerte von tags 63 dB (A) (gegenüber 60 dB [A]) im Mischgebiet sowie nachts 45 dB (A) (wie im Mischgebiet) vor. Dies soll dazu beitragen, eine Mischung von Nutzungen auch in verdichteten städtischen Bereichen zu ermöglichen und einer Verdrängung von nicht wesentlich störenden, aber »lauteren« Nutzungen, wie Gewerbe oder Sportausübung, an die Stadtränder entgegenzuwirken.

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, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 6a Abs. 2 BauNVO).⁴⁵

Ausnahmsweise können zugelassen werden (1) Vergnügungstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur im Kerngebieten allgemein zulässig sind, und (2) Tankstellen (§ 6a Abs. 3 BauNVO).

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 bestimmte Geschosses nur Wohnungen zulässig sind, (3) ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen 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.⁴⁶

Das Urbane Gebiet soll die Konzentration des Städtebaus auf die Innenentwicklung fördern und dazu einen Beitrag leisten, die Flächenneuanspruchnahme (Siedlungs- und Verkehrsflächen) auf 30 ha pro Tag zu reduzieren. Die Nachverdichtung gerade von Innenstadtlagen und die Umnutzung ehemaliger Gewerbe- und Industriebereiche begleitet von einer Durchmischung mit Wohnnutzungen birgt jedoch ein erhebliches Konfliktpotenzial. Hier soll vor allem den planenden Städten ein größerer städtebaulicher Handlungsspielraum gegeben werden, ohne dabei das grundsätzlich hohe Lärmschutzniveau zu vernachlässigen. Das Urbane Gebiet ist dabei für die Fortentwicklung eines Nutzungsgemischten Bestandes, nicht für Neuplanungen »auf der grünen Wiese« gedacht.

In innerstädtischen Gebieten soll die Möglichkeit gestärkt werden, durch entsprechende Planungen die Nutzungsgemischte Stadt der kurzen Wege zu verwirklichen. Zugleich soll mit einer Geschossflächenzahl von 3,0 eine Bebauungsdichte wie im Kerngebiet ermöglicht werden (§ 17 Abs. 1 BauNVO), die wesentlich über das Mischgebiet mit einer Geschossflächenzahl von 1,2 hinausgeht. In derartigen Gebieten wird vielleicht auch das Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme neu zu justieren sein. Auch das neu hinzutretende Wohnen dürfte daher einer erhöhten Duldungslast unterliegen, wie dies traditionell unter dem Begriff »Mittelwert-Rechtsprechung«⁴⁷ aus Gemengelage bekannt ist. Rücken auf engem Raum unterschiedliche Nutzungen zusammen, so sind die beteiligten Nutzungen mit einem verminderten Einwirkungspotenzial der gewerblichen Nutzungen und einer erhöhten Duldungslast für schutzbedürftige Wohnnutzung in einer Schicksalsgemeinschaft verbunden. Gewiss wird hier wohl auch auf die Rechtsprechung noch ein unbeackertes Entscheidungsfeld zukommen. Die PlanZ-VO hat entsprechende Planzeichen erhalten (Nr. 1.2.3 PlanZ-VO).

Allerdings wird das Urbane Gebiet vor allem für dicht besiedelte Großstädte in städtebaulichen Umbruchsituationen

43 Gesetzentwurf StBauR 2017 (Fußn. 2), S. 2.

44 Muster-Einführungserlass (Fußn. 5).

45 Muster-Einführungserlass (Fußn. 5).

46 Die Begründung von Beschlussempfehlung und Bericht des federführenden Ausschusses vom 08.03.2017 (Fußn. 3) führt dazu aus: Ziel der Schaffung der neuen Baugebietskategorie »urbane Gebiete« ist es, die Flexibilität der Kommunen bei der Mischung verschiedener Nutzungen zu erhöhen. Deshalb sieht auch die geplante Änderung der TA Lärm für das urbane Gebiet um 3 dB(A) höhere Werte als für das Mischgebiet vor. Die Ergänzung des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB weist auf eine nach geltender Rechtslage bereits bestehende Möglichkeit der Gemeinden hin, innerhalb der immissionschutzrechtlichen Richtwerte (zusätzlich) passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen. Als Ergebnis einer planerischen Abwägung ist es möglich, durch entsprechende Festsetzungen einen über das Immissionsschutzrecht (TA Lärm-Richtwerte für das urbane Gebiet) hinausgehenden Innenraumlärm zu ermöglichen. Bei der Festsetzung eines urbanen Gebiets besteht für die Kommunen – insb., wenn die erwarteten Lärmwerte oberhalb der für ein Mischgebiet geltenden Werte liegen – Anlass dazu, sich in der bauleitplanerischen Abwägung mit der Frage möglicher Festsetzungen u.a. nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB auseinanderzusetzen. Die Vorgaben des Immissionsschutzrechts, insb. der Grundsatz aktiven Schallschutzes, bleiben davon unberührt. Doppelbuchstabe aa übernimmt inhaltlich unverändert den Änderungsbefehl aus dem Regierungsentwurf.

47 BVerwG, Urt. v. 12.12.1975 – IV C 71.73 – BVerwGE 50, 49 = DVBl 1976, 214 – Tunnelofen.

zu einem Begriff werden. Kleinere Städte oder ländliche Gemeinden sind mit derartigen Handlungsoptionen weniger angesprochen.

Die Nutzungsmischung muss nicht gleichwertig sein. Daraus folgt indes nicht, dass in einem Bebauungsplan nur eine der nach § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (z.B. Wohngebäude) als allein zulässige Nutzung festgesetzt werden kann; vielmehr ist das Vorhandensein einer Nutzungsmischung nach § 6a Abs. 1 Satz 1 BauNVO ein charakteristisches Merkmal des urbanen Gebiets.⁴⁸

§ 34 Abs. 2 BauGB ist auf Urbane Gebiete nach § 6a BauNVO nicht anzuwenden (§ 245c Abs. 3 BauGB).⁴⁹

11. Hochwasserschutz (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Die mit dem Hochwasserschutzgesetz II erfolgte, am 06.07.2017 in Kraft getretene Ergänzung stellt klar, dass zu den Belangen des Hochwasserschutzes auch die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden gehört. Durch das Hochwasserschutzgesetz II werden mit Wirkung zum 05.01.2018 u.a. auch die geltenden Regelungen zum Planungsverbot bei der Ausweisung neuer Baugebiete in festgesetzten Überschwemmungsgebieten nach § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG und zum Bauverbot nach § 78 Abs. 4 Satz 1 WHG geändert. Bei der Zulassung von Ausnahmen sollen die Auswirkungen auf die Nachbarschaft besonders berücksichtigt werden und dritt-schützenden Charakter erhalten. Der Begriff der Nachbarschaft erfasst dabei nicht nur die unmittelbaren Grundstücksnachbarn, sondern »all diejenigen, deren verfassungsrechtlich geschützte Rechtsgüter wie Leben, Gesundheit oder Eigentum durch die Erteilung einer Ausnahme von den in Überschwemmungsgebieten geltenden Verboten mehr als nur geringfügig beeinträchtigt sein können«. Der im Einzelfall von der für Ausnahmeentscheidungen zuständigen Behörde zu bestimmende Personenkreis soll damit das Recht erhalten, Ausnahmeentscheidungen gerichtlich angreifen zu können. Im grenznahen Bereich sollen auch betroffene Bürgerinnen und Bürger aus anderen Staaten von der Neuregelung des § 78 Abs. 5 WHG erfasst sein und damit Rechtsbehelfe einlegen können.

Ebenfalls mit Wirkung zum 05.01.2018 wird in § 78 Abs. 3 WHG eine konkretisierende Abwägungsklausel eingeführt, die bei Planungen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten zu berücksichtigen ist. Ferner werden mit dem Hochwasserschutzgesetz II die neuen Gebietstypen »Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten« (§ 78b WHG) und »Hochwasserentstehungsgebiete« (§ 78d WHG) eingeführt. Zugleich sind die bei Planungen in diesen Gebieten zu berücksichtigenden Belange in § 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG und in § 78d Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 2 WHG konkretisiert worden.⁵⁰

IV. Rechtsbehelfe

Vereinigungen nach § 2 UmwRG können Rechtsbehelfe gegen bestimmte Entscheidungen einlegen, ohne die Verletzung eigener Rechte geltend machen zu müssen.

Nach § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 UmwRG betrifft dies u.a. die Entscheidung über Pläne und Programme, für die nach

Anlage 5 des UVPG oder landesrechtlicher Vorschriften eine Pflicht zur Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung bestehen kann. Von der Vorschrift sind auch Flächennutzungs- und Bebauungspläne erfasst, einschließlich ihrer Änderungen, nicht aber Satzungen nach §§ 34, 35 BauGB, da diese nicht in der Anlage zum UVPG aufgeführt sind (vgl. Nr. 3.1.2).

Nach § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 UmwRG unterfallen nunmehr auch Zulassungsentscheidungen von Vorhaben dem Anwendungsbereich des UmwRG, wenn umweltbezogene Vorschriften des Bundes- oder Landesrecht bzw. unmittelbar geltenden EU-Rechts anzuwenden sind. Betroffen sein können z.B. Baugenehmigungen für Vorhaben im Außenbereich, bei denen im Ergebnis immissionsschutzrechtliche Anforderungen eine Rolle spielen (Gebietserhaltungsanspruch, Gebot der Rücksichtnahme). Ebenso gehören Verwaltungsakte über die Überwachungs- und Aufsichtsmaßnahmen der Baubehörden zu den Entscheidungen, gegen die die Umweltverbandsklage künftig statthaft ist (§ 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 UmwRG).⁵¹

Die bisherige Präklusionsregelung in § 47 Abs. 2a VwGO ist gestrichen worden. Der Normenkontrollantrag war bisher nur zulässig, wenn der Antragsteller im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB fristgerecht eigene Rechte einschließlich des Rechtes auf Abwägung von eigenen Belangen geltend gemacht hat.

V. Städtebauliche Denkpause?

Es könnte einiges dafür sprechen, dass das Städtebaurecht auf eine absehbare Zeit nicht erneut geändert wird. Oder ist die Lage jetzt auch nicht anders als bei der Verabschiedung des BauGB 1986, das damals von vielen auch in den nächsten 100 Jahren nicht zu veränderndes, vom späteren Bundeskanzler der Deutschen Einheit als »Baubuch« gefeiertes Gesetzeswerk angesehen wurde. Ihm sind allerdings bis heute in rascher Reihung mehr als zehn Änderungen gefolgt. Und vielleicht gilt auch aufgrund der langjährigen Erfahrungen im Städtebaurecht noch heute: Nichts ist so beständig, wie der ständige Wandel.

48 Ausschussbericht vom 08.03.2017 (Fußn. 3), S. 21.

49 Im Zusammenhang mit der Verabschiedung des Gesetzes hat der Deutsche Bundestag auf Empfehlung des federführenden Ausschusses (Fußn. 3) folgende Entschließung verabschiedet: »Der Deutsche Bundestag begrüßt, (1) dass mit der Novelle des BauGB die Möglichkeiten der Kommunen erweitert werden, lebendige Nutzungsgemischte Quartiere und zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Die neue Baugebietskategorie »Urbane Gebiete« soll es den Kommunen ermöglichen, das Bauen in stark verdichteten städtischen Gebieten zu erleichtern. Ziel ist es, zu einer »nutzungsgemischten Stadt der kurzen Wege« beizutragen. Hierzu ist auch eine höhere Bebauungsdichte vorgesehen. Um insbesondere in innerstädtischen Lagen die Grundlagen für eine stärkere Verdichtung und Nutzungsmischung zu schaffen und um die Errichtung von Wohnraum in diesen Lagen zu fördern, sollen mit der Änderung der TA Lärm auch die Immissionsrichtwerte für urbane Gebiete gegenüber den Kern-, Dorf- und Mischgebieten in angemessenem Umfang um 3 dB(A) erhöht werden. (2) die Klarstellung in § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, mit der die nach geltender Rechtslage bestehenden Möglichkeiten der Gemeinden, innerhalb der immissionsschutzrechtlichen Richtwerte (zusätzlich) passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen, bekräftigt werden.«

50 BauGBÄndG 2017 – Muster-Einführungserlass (Fußn. 5).

51 Muster-Einführungserlass (Fußn. 5).