

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Bauamtsleitertreffen

16.10.2013

**BauGB Novelle 2013 und
aktuelle Rechtsprechung zum
Städtebaurecht**

Dr. Gerhard Spieß

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Döring • Spieß

RECHTSANWÄLTE

BauGB Novelle 2013

- Ergänzung der BauGB-Klimanovelle 2011
- Ziel: Stärkung der Innenentwicklung
- Anpassung der BauNVO

Innenentwicklung als allgemeiner Planungsgrundsatz

- Ergänzung des § 1 Abs. 5 BauGB

„Hierzu soll die Städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

- Planungsgrundsatz: Allgemeines Ziel als Aufgabe der Bauleitplanung
- Keine Gewichtungsvorgabe für die Abwägung
- Appellcharakter ?

Änderung des § 1 a Abs. 2 BauGB

- Verschärfung der Bodenschutzklausel
- § 1 a Abs. 2 Satz 2 BauGB:

„Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

- Folge: Ermittlungs- und Begründungsaufwand
- Keine strengere materielle Vorgabe
- Kein beachtlicher Verfahrens- oder Formfehler im Sinne von § 214 BauGB

Achtung: BayVGH, Beschluss vom 13.10.2011,
1 NE 11.1729
Urteil vom 07.08.2012, 1 N 11.1728

Folge:

- Flächenkataster
- nachvollziehbare Ermittlung des Neubaubedarfs
- erhöhter Begründungsaufwand

Ergänzung des § 1 a Abs. 3 BauGB

- § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB:

„§ 15 Abs. 3 des BNatSchG gilt entsprechend.“

- Prüfung und Begründung, ob Flächen ohne landwirtschaftliche Nutzung für Ausgleichsmaßnahmen in Betracht kommen
- Darstellung im Umweltbericht/Ausgleichskonzept!

Bauleitplanverfahren

- Kinder und Jugendliche sind „Öffentlichkeit“ bei der vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung
- Internetbekanntmachung: § 27 a VwVfG
- Mediation: Vorbereitende oder begleitende Mediation im Planungsverfahren (§ 4 b BauGB)
- § 3 Abs. 2 Satz 2 HS 2 BauGB Wortlaut der Hinweispflicht geändert!

„... wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden“

Zentrale Versorgungsbereiche

- Darstellung zentraler Versorgungsbereiche im FNP möglich: § 5 Abs. 2 Nr. 2 d BauGB

Definition Bundesverwaltungsgericht:

„Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzung und häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen, einschließlich gastronomischer Angebote eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.“

- Bezieht sich auch auf zu entwickelnde zentrale Versorgungsbereiche!
- Praktische Relevanz zweifelhaft: Nach Bundesverwaltungsgericht sind tatsächliche Verhältnisse maßgeblich

Bebauungsplan für Vergnügungsstätten

- § 9 Abs. 2 b BauGB
- Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 3 BauGB) zur Steuerung von Vergnügungsstätten
- Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB) anwendbar
- Gilt für § 34 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB

Städtebaulicher Vertrag und Erschließungsvertrag

- Änderung in § 11 und 124 BauGB
Hintergrund: Urteil BVerwG vom 01.02.2010 – 19 C 8.09
- Erschließungsvertrag in Regelung zum städtebaulichen Vertrag integriert: § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB
- § 124 BauGB: nur noch Regelung zur Erschließungspflicht
- § 11 Abs. 1 Satz 3 BauGB: Städtebauliche Verträge auch mit kommunalen Eigengesellschaften! Zweifel an Gesetzgebungskompetenz (Kommunalabgabenrecht ist Länderkompetenz)
- Spezielle Regelungen zur Eigenbeteiligung: § 11 Abs. 2 Satz 3 BauGB vergleichbar der Regelung in § 124 Abs. 2 Satz 3 BauGB a. F.
- Angemessenheitsgebot zu beachten!

Verlängerte Rückstellung von Vorhaben: § 15 Abs. 3 BauGB

- Änderung von Flächennutzungsplänen sind aufwendig und zeitintensiv.
- Die Neuregelung des § 15 Abs. 3 BauGB ermöglicht die Verlängerung der Zurückstellung um ein weiteres Jahr

„Wenn besondere Umstände es erfordern, kann die Baugenehmigungsbehörde auf Antrag der Gemeinde die Entscheidung nach Satz 1 um höchstens ein weiteres Jahr aussetzen.“

Innenbereich

- Änderung des § 34 Abs. 3 a BauGB
Nunmehr Abweichen vom Erfordernis des Einfügens auch bei Nutzungsänderung eines Gewerbe- oder Handwerksbetriebs zu Wohnzwecken
- Nicht umgekehrt!
- Praxisrelevanz eher gering

Außenbereichsvorhaben

Neufassung § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- Tierhaltungsanlagen im Außenbereich: § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Keine Privilegierung für gewerbliche Tierhaltung, wenn Vorhaben der UVP unterliegt
- Planungsbedürfnis!

Neufassung § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

- Flexibilisierung der Privilegierung der Biomasseanlagen
- Kapazität: 2,3 Mio. Normkubikmeter Biogas
- Leistung anderer Anlagen bis 2,0 MW

Begünstigte Vorhaben: § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 a BauGB

- Nutzungsänderung landwirtschaftlicher Gebäude
bisher: Vorliegen erhaltenswerter Bausubstanz
- Jetzt auch Neuerrichtung zulässig!
- Voraussetzung: Ursprüngliches Gebäude vom äußeren Erscheinungsbild auch zur Wahrung der Kulturlandschaft erhaltenswert und keine stärkere Belastung des Außenbereichs, Vereinbarkeit mit nachbarlichen Interessen
- Kubatur des bisherigen Gebäudes als Orientierungsmaßstab

Umgang mit „Schrottimmobilien“:

§ 179 BauGB

- Bisher Rückbaugesamt nur im Bebauungsplan
Jetzt: Umfassend
- Grundsatz: Kostentragung durch Gemeinde
Neu: Kostenbeteiligung des Eigentümers
(§ 179 Abs. 4 BauGB)
- Maßstab bleibt Vermögensvorteil des Eigentümers

Bebauungsplan der Innenentwicklung

- Änderung der Unbeachtlichkeitsklausel § 214 Abs. 2 a BauGB:
Weitreichende Unbeachtlichkeitsregelung nach
§ 214 Abs. 2 a Nr. 1 BauGB nach EuGH Urteil europarechtswidrig
- Vollständige Streichung!
- Zweifel auch an der Europarechtskonformität von § 214 Abs. 2 a Nr. 3 und 4 BauGB
- Vorsicht bei der Anwendung von § 13 a BauGB
- Einschränkende Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen

Änderung der BauNVO

Anlagen zur Kinderbetreuung in reinen Wohngebieten

- § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO

„Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen“

- Gebietsbezug: „Einzugsgebiet“

Änderung von § 14 BauNVO

- Anlagen für Kleintierhaltung
- Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (§ 14 Abs. 3 BauNVO): Auch bei vollständiger/überwiegender Einspeisung des Stroms in das öffentliche Netz!

Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO

- Förderung der Innenentwicklung
- Städtebauliche Begründung, Gründe können auch außerhalb des Plangebiets liegen
- § 17 greift nicht bei vorhabenbezogenem Bebauungsplan

Aktuelle Rechtsprechung

BayVGH, Beschluss vom 13.10.2011, 1 NE 11.1729; Urteil vom 07.08.2012, 1 NE 11.1729; Urteil vom 07.08.2012, 1 N 11.1728




- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB) in der planerischen Abwägung
 - Ist in die Abwägung einzustellen als herausgehobener Belang
- Hohe Rechtfertigung zur Überwindung dieses Belangs
 - Berücksichtigung von Bevölkerungsentwicklung, Bauanträgen, Vorhandensein von Baulücken
 - Einleitung einer Zersiedelung, Fehlen der städtebaulichen Erforderlichkeit, notwendig: Sicherung der Umsetzung des Baugebiets (Baugebot, städtebauliche Verträge, sukzessives Inkraftsetzen von Bebauungsplänen)
- **Konsequenzen:**
 - Nachweis des Baulandbedarfs
 - Führen eines Baulandkatasters
 - Ausführliche Begründung
 - Kleinere Baugebiete oder sukzessives Inkraftsetzen
 - Sicherung der Umsetzung des Baugebiets

Auslegungsbekanntmachung Bekanntmachung der Arten verfügbarer Umweltinformationen

- BayVGH vom 05.02.2009 – 1 N 07.2713, 1 N 07.2917, 1 N 07.2963
- BayVGH vom 13.12.2012 (15 N 08.1561)
- BVerwG, Urteil vom 18.07.2013, 4 CN 3/12

- § 3 Abs. 2 BauGB:

„(2) die Entwürfe der Bauleitpläne sind mit der Begründung und **den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen** für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sowie **Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind**, sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen; dabei ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen über der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt werden können und, bei Aufstellung eines Bebauungsplans, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihnen **nur** Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.“

- Umweltbezogene Stellungnahmen  Umweltbericht  Angabe zu Arten umweltbezogener Informationen
- Bekanntmachung: Angabe zu verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen
- Auslegen: wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen und Umweltbericht
- Arten umweltbezogener Informationen können nach Themenblöcken zusammengefasst werden, müssen aber schlagwortartig charakterisiert werden
- Auch nach Einschätzung der Gemeinde unbeachtliche Arten verfügbarer Umweltinformationen müssen dort angegeben werden
- Keine Selektion bei Arten umweltbezogener Informationen
- Hinweis auf Umweltbericht reicht nicht, auch nicht Aufzählung der dort abgehandelten Schutzgüter
- Schlagwortartige Charakterisierung nach den jeweiligen Umständen des Einzelfalls zu bestimmen 
- § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB als Gliederungshilfe
- Übernahme einer vollständigen und ausreichend differenzierten Gliederung eines sachgerechten Umweltberichts in die Auslegungsbekanntmachung

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „...“ gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Musterberg hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplans „...“ beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt (textliche Beschreibung des Geltungsbereichs) und ergibt sich aus nachfolgendem Lageplan: (hier einfügen)

Der vom Gemeinderat in seiner Sitzung am ... gebilligte und zur Auslegung bestimmte Entwurf des Bebauungsplans „...“ sowie der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht und die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen liegen vom ... bis einschließlich ... im Bauamt (Rathaus der Gemeinde Musterberg, Zimmer 202) während der allgemeinen Dienststunden für jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Es sind folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar: (nachfolgend nur Beispiel, Einzelfallprüfung!)

Schutzgut	Art der vorhandenen Information
Mensch	Lärmgutachten, Geruchsgutachten
Tiere	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz
Pflanzen	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Biotopkartierung
Boden	Altlastengutachten, Bodengrunduntersuchung
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Nachweis der Versickerungsfähigkeit - Konzept zur Oberflächenwasserbeseitigung - Hinweis mit Trinkwasserschutzgebiet - Hinweis auf Überschwemmungsgefahr
Luft	Feinstaubgutachten
Klima	Zahlen zur lokalen Klimaentwicklung
Landschaft	Landschaftsbildanalyse, Hinweis auf landschaftliches Vorbehaltsgebiet
Kultur- und sonstige Sachgüter	Betroffene Denkmale, bei anderen Einrichtungen z.B. Kasernengelände
Nutzung erneuerbare Energien/Energieeinsparung	Hinweis auf Festsetzung zur Kraftwärmekopplung/vertragliche Bindungen
Landschafts- und sonstige Pläne	Hinweis auf Landschaftsplan der Gemeinde
Wechselwirkungen	Hinweis auf Darstellung im Umweltbericht

Während der Auslegungsfrist kann jedermann Stellungnahmen zu dem Entwurf abgeben.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Die oben genannten ausliegenden Unterlagen können auch auf der Homepage der Gemeinde unter www.musterberg/bplan.de eingesehen werden.

Musterberg, den 23.11.2013

angeheftet am:

Unterschrift

abgenommen am:

Erster Bürgermeister

Döring • Spieß
RECHTSANWÄLTE

BayVGH Urteil vom 01.03.2012, 1 N 10.2183

- Die Festsetzung eines Dorfgebiets setzt das Vorhandensein landwirtschaftlicher Hofstellen im Geltungsbereich voraus. Eine dörflich geprägte Bausubstanz reicht für ein Dorfgebiet nicht aus.
- Die Festsetzung einer privaten Grünfläche, die zum Entzug eines Baurechts nach § 34 BauGB führt, ist abwägungsfehlerhaft, wenn das Planungsziel nicht konsequent umgesetzt wird

Begriff des Wohngebäudes

BVerwG, Beschluss vom 23.04.2013 – 4 B 17.13

Auch eine Doppelhaushälfte ist ein eigenständiges Wohngebäude. Jede Doppelhaushälfte ist für sich genommen grundsätzlich ein Gebäude im bauplanrechtlichen Sinn. Maßgeblich ist die selbstständige Benutzbarkeit der baulichen Anlagen.

Nebenanlagen auf nichtbebaubaren Grundstücksflächen

Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 21.03.2013 – 4 c 15/11

- Nebenanlagen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen können nur über § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO geregelt werden. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO findet keine Anwendung, da es sich dabei nur um eine Vorschrift zur Art der baulichen Nutzung handelt. Das BVerwG unterscheidet zwischen Nebenanlagen als bauliche Anlagen die unter § 23 Abs. 5 Satz 1 fallen und baulichen Anlagen, die keine Nebenanlagen sind. Diese regelt § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO.
- § 23 Abs. 5 Satz 1 erlaubt eine räumliche und gegenständliche Einschränkung. Das Landratsamt als Baugenehmigungsbehörde ist an eine solche Festsetzung gebunden und kann nicht mehr nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO gleichwohl Nebenanlagen zulassen.

Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen nach § 9

Abs. 1 Nr. 20 BauGB

BayVGH vom 07.02.2013, 1 N 11.1854 (nicht rechtskräftig)

- Auf § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gestützte Festsetzungen lösen keine Handlungsverpflichtungen des Grundstückseigentümers aus
- Es fehlt solchen Festsetzungen an der städtebaulichen Erforderlichkeit, wenn der Grundstückseigentümer nicht bereit ist, diese Maßnahmen umzusetzen und auch die Gemeinde nicht nachweisen kann, in absehbarer Zeit über diese Flächen verfügen zu können.
- Die Festsetzung einer Fläche für Wald nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 lit. a. BauGB erlaubt keine weitere differenzierende Festsetzung (z.B. Laubmischwald)

Änderung eines Bebauungsplans/Mindestfestsetzungen nach § 16 Abs. 3 BauNVO

Zuletzt: BayVGH: Urteil vom 07.11.2012, 1 N 10.2417

- Ein Bebauungsplan kann nur wirksam geändert werden, wenn der Ursprungsbebauungsplan wirksam ist.
- Bei Festsetzung des Maßes baulicher Nutzung sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO zwingend die GRZ oder GR festzusetzen. Die Festsetzung enger Baugrenzen reicht dazu nicht aus.