



Öffentliches Baurecht



Umweltrecht



Vergaberecht



Immobilienrecht



Sozialrecht

InfoBrief

Öffentliches Baurecht

Mai 2017

BauGB-Novelle 2017 in Kraft getreten

Rechtsanwalt

Klaus Hoffmann

Dipl.-Verwaltungswirt (FH)

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Hoffmann & Greß Rechtsanwälte PartGmbH

Fürstenrieder Straße 281

81377 München

Telefon: (0 89) 76 73 60 70

Telefax: (0 89) 76 73 60 88

info@hoffmann-gress.de

www.hoffmann-gress.de



Öffentliches Baurecht



Umweltrecht



Vergaberecht



Immobilienrecht



Sozialrecht

Die BauGB-Novelle 2017, das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ wurde am 12.05.2017 im Bundesgesetzblatt Teil I Nr. 25, S. 1057 ff. bekannt gemacht und ist am 13.05.2017 in Kraft getreten.

Die wichtigsten Neuerungen betreffen folgende Punkte:

Internetveröffentlichung

Nach § 4a Abs. 4 BauGB sind künftig der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung der Bauleitpläne und die auszulegenden Unterlagen auch in das Internet der Gemeinde einzustellen und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen. Zur Einstellung in das Gemeindeinternet genügt, wenn die Unterlagen für die Öffentlichkeit auffindbar und abrufbar sind.

Urbanes Gebiet und neue Lärmwerte

Entsprechend dem Ziel der Nachverdichtung wurde in der Baunutzungsverordnung ein neuer Gebietstyp, das „urbane Gebiet“ geschaffen (§ 6a BauNVO). Vor allem Städte können in diesen Gebieten zum Zwecke der verstärkten Nutzungsmischung Wohnen und Gewerbe enger zusammen bringen. Anders als im Mischgebiet nach § 6 BauNVO muss die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein. Parallel zur Einführung des urbanen Gebietes erfolgte auch die Änderung der TA Lärm. Der zulässige Lärmwert ist im urbanen Gebiet auf 63 dB(A) - im Vergleich zum Mischgebiet um 3 dB(A) - angehoben worden. Allerdings bleibt der zulässige Grenzwert nachts von 45 dB(A) wie beim Mischgebiet bestehen. Eine Lärmschutzprivilegierung von Sportanlagen in verdichteten Gebieten erfolgte auch durch die Änderung der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV). Hier werden die zulässigen Immissionsrichtwerte am Tag und in der Nähe von Sportplätzen erhöht.

Zulässigkeit von Einheimischenmodellen

§ 11 BauGB (städtebaulicher Vertrag) stellt klar, dass u.a. „*Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages der Erwerb angemessenen*



Öffentliches Baurecht



Umweltrecht



Vergaberecht



Immobilienrecht



Sozialrecht

Wohnraums durch einkommensschwache und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung“ sein kann. Damit werden die von der EU-Kommission gegenüber Deutschland in der Vergangenheit beanstandeten „Einheimischenmodelle“ künftig auf eine rechtssichere Basis gestellt. Die künftigen auch vom Bayerischen Städtetag und Bayerischen Gemeindetag empfohlenen Regelungen sind mit der EU-Kommission abgestimmt.

Beschleunigtes Verfahren für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen

Mit § 13b BauGB soll künftig Städten und Gemeinden ermöglicht werden, das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB auch für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen für den Wohnungsbau zu nutzen. Danach sollen die Gemeinden künftig Bebauungspläne mit einer Grundfläche bis zu 10.000 m² für Wohnnutzung im beschleunigten Verfahren aufstellen. Die Grundstücke müssen an bebaute Ortsteile anschließen. Die neue Regelung ist bis Ende 2019 befristet.

Steuerung von Ferienwohnungen in Wohngebieten

Zur Ausräumung von Rechtsunsicherheiten, ob v.a. in Wohngebieten Ferienwohnungen zulässig sind, werden Ferienwohnungen künftig mit nicht störenden Gewerbebetrieben und kleinen Beherbergungsbetrieben gleichgesetzt und sind auch in Wohngebieten zulässig (§ 13a BauNVO neu).

© Rechtsanwalt Klaus Hoffmann
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Hoffmann & Greß Rechtsanwälte PartGmbH
Fürstenrieder Str. 281
81377 München
Tel.: 089-76736070
Fax.: 089-76736088
info@hoffmann-gress.de
www.hoffmann-gress.de