

Bauplanungsrechtsnovelle 2017

- Novellierung des Baugesetzbuchs (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

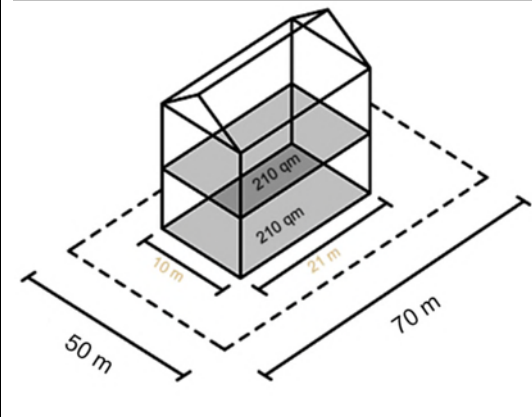
Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Sachverhalt und Begründung:

Im Zusammenhang mit der Umsetzung der EU-Richtlinie über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) (2014/52/EU) in nationales Recht soll das „neue Zusammenleben in der Stadt“ gestärkt werden. Im Rahmen dessen wird das Baugesetzbuch und die Baunutzungsverordnung novelliert. Angestrebt wird das Leitbild der kompakten, integrierten und umweltfreundlichen Stadt mit kurzen Wegen zwischen Arbeit, Freizeit und Wohnen. Anpassungsbedarf besteht sowohl im Planungsrecht als auch im allgemeinen Umweltrecht.

Eine wesentliche Neuerung ist die Einführung der neuen Gebietskategorie „Urbanes Gebiet (MU)“. Dieses neue Baugebiet lässt eine höhere Bebauungsdichte als das Mischgebiet zu, indem eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0 festgelegt wird. Im Vergleich dazu werden im Mischgebiet (MI) eine GRZ von 0,6 und eine GFZ 1,2 festgelegt. Am Beispiel einer Grafik ist die Ausnutzung eines Grundstücks mit 350 Quadratmeter Grundfläche bei Festsetzung eines Mischgebietes (MI) dargestellt (siehe S. 2): Die Summe der Geschossflächen ergibt hier 420 qm. Bei Festsetzung eines Urbanen Gebietes (MU) würde bei gleicher Grundstücksfläche eine zulässige Geschossfläche von 1.050 qm zur Verfügung stehen. Somit wird eine erhöhte Inanspruchnahme der Grundstücksfläche um 33 % (210 qm zu 280 qm) sowie eine Erhöhung der zur Verfügung stehenden Geschossfläche um 150 % (420 qm zu 1.050 qm) erreicht.

		Mischgebiet (MI)	Urbanes Gebiet (MU)
	Grundstücksfläche	50m x 70m = 350m ²	
	Grundflächenzahl	0,6	0,8
	Überbaubare Fläche	350m ² x 0,6 = 210m ²	350m ² x 0,8 = 280m ²
	Geschossflächenzahl	1,2	3,0
	Summe der Geschossfläche	350m ² x 1,2 = 420m ²	350m ² x 3,0 = 1.050m ²

Quelle: Verband Region Stuttgart 2017

Die damit angestrebte Innenentwicklung nimmt auch in den Blick, dass bei zunehmender Verdichtung sich widersprechende Nutzungsansprüche und damit zunehmend auch Lärmschutzkonflikte auftreten können. Für diese Konfliktlagen sind für die neue Baugebietskategorie Urbanes Gebiet die Immissionsrichtwerte auf maximal 63 Dezibel tagsüber und 48 Dezibel nachts erhöht worden. Im Vergleich dazu gelten im Mischgebiet (MI), im Kerngebiet (MK) und im Dorfgebiet (MD) Immissionsschutzwerte von tags 60 Dezibel und nachts 45 Dezibel.

Eine zweite wesentliche Neuerung soll die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren ermöglichen (§ 13b BauGB). Mit der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren soll Wohnbauland einfacher und schneller zur Verfügung gestellt werden können. Befristet bis 31. Dezember 2019 besteht daher die Möglichkeit, Bebauungspläne mit einer Grundfläche von bis zu 10.000 qm, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird und die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.

Unter Anwendung des § 13a BauGB kann bereits bisher ein Bebauungsplan für Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Grundfläche (d.h. im Wesentlichen die tatsächlich überbaute Fläche) darf dabei 20.000 qm nicht überschreiten. Bebauungspläne, die nach § 13a oder nach § 13b BauGB aufgestellt werden, bedürfen in der Regel keiner Umweltprüfung und kommen ohne Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung aus. Diese Bebauungspläne können von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Eine Genehmigungspflicht für diese

Bebauungspläne entsteht nicht. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Zur Umsetzung der Änderungsrichtlinie für die Umweltverträglichkeitsprüfung ist des Weiteren insbesondere folgendes vorgesehen:

- Erweiterung des Kataloges der Umweltbelange um die Belange „Fläche“ und „Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen“
- Eine Öffentlichkeitsbeteiligung von mindestens 30 Tagen
- Eine Öffentlichkeitsbeteiligung verbindlich zusätzlich über das Internet
- Die Überwachung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Durch die genannten wesentlichen Neuerungen kann der neue § 13b BauGB ein sinnvolles Instrument für die Bereitstellung von Wohnbauland darstellen. Dies ist unter Berücksichtigung der Freiraumbelange, eines begründeten örtlichen Bedarfs und der infrastrukturellen Einbettung der vorgesehenen Planung aus regionalplanerischer Sicht zu begrüßen.

Villingen-Schwenningen, den 26. September 2017

Andreas Hemesath