

## **Gesetzentwurf der Bundesregierung**

### **Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt**

#### **A. Problem und Ziel**

Dieser Gesetzentwurf dient insbesondere zum einen der Anpassung des Städtebaurechts an die Vorgaben der Richtlinie 2014/52/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. April 2014 zur Änderung der Richtlinie 2011/92/EU über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (ABl. L 124 vom 25.4.2014 S. 1) und zum anderen der Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt. Die Richtlinie ist bis zum 16. Mai 2017 in nationales Recht umzusetzen.

Die Änderungen der Richtlinie 2011/92/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 13. Dezember 2011 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (ABl. L 26 vom 28.1.2012, S. 1) betreffen u. a. die zu prüfenden Umweltfaktoren, die Vorprüfung des Einzelfalls, die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Erstellung des UVP-Berichts. Anpassungsbedarf im deutschen Recht besteht damit sowohl im allgemeinen Umweltrecht, hier insbesondere im Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, als auch im Baugesetzbuch. Mit dem vorliegenden Gesetzentwurf sollen die erforderlichen Änderungen im Baugesetzbuch vorgenommen werden, während die Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Übrigen in einem gesonderten Gesetz erfolgt.

Das Zusammenleben der Menschen in den Städten ist von Vielfalt und Wandel geprägt. Technische Innovationen, Wanderungsbewegungen, der demografische Wandel und der Klimawandel führen zu einer Verflechtung von Problemen – mit ähnlichen, zum Teil aber auch gegensätzlichen Herausforderungen. Durch die unterschiedlichen Vorstellungen und Ansprüche vieler Menschen an ein Zusammenleben stoßen gerade in verdichteten Räumen unterschiedliche Wünsche und Interessen aufeinander. Zugleich stehen wir vor großen ökologischen Herausforderungen: Ambitionierter Klimaschutz, Anpassung an die Folgen des Klima-

wandels, mehr Grünflächen, saubere Luft, flächenschonende Siedlungsplanung, umweltverträgliche Mobilität – all das sind Themen, die sich unmittelbar in den Städten bemerkbar machen und Einfluss auf das Zusammenleben der Menschen haben. Um das neue Zusammenleben in der Stadt zu stärken, sollen aktuelle Entwicklungen und Problemlagen aufgegriffen 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.

Im Städtebaurecht soll hierzu in der Baunutzungsverordnung die neue Baugebietskategorie „Urbane Gebiete (MU)“ eingeführt werden. An der Schnittstelle von Städtebaurecht und Immissionsschutzrecht 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 dazu soll die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm geändert werden.

Die Anpassung des Baugesetzbuchs an die Richtlinie 2014/52/EU soll darüber hinaus zum Anlass genommen werden, weitere städtebauliche Anliegen aufzugreifen und einer gesetzlichen Regelung zuzuführen:

Zur Erleichterung des Wohnungsbaus soll im nicht beplanten Innenbereich bei Nutzungsänderungen baulicher Anlagen zu Wohnzwecken vom Erfordernis des Einfügens abgesehen werden können. Des Weiteren sollen befristet bis zum 31. Dezember 2019 Bebauungspläne mit einer Grundfläche von bis zu 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 können.

Die Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 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 24.7.2012, S. 1) soll durch ein Artikelgesetz und eine Artikelverordnung mit Änderungen vor allem im

Immissionsschutzrecht umgesetzt werden. Flankierend hierzu sollen im Baugesetzbuch Regelungen getroffen werden, die es – über den verpflichtenden Umsetzungsbedarf hinaus – ermöglichen, die Gefahren von Störfällen durch differenzierte Festsetzungen zu verringern.

Darüber hinaus sollen zur Behebung von Rechtsunsicherheiten und zur Ausweitung kommunaler Steuerungsmöglichkeiten Regelungen zu Ferienwohnungen und Nebenwohnungen (Zweitwohnungen) in das Baugesetzbuch und in die Baunutzungsverordnung aufgenommen werden.

## **B. Lösung**

Der Gesetzentwurf enthält zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU und zur Lösung weiterer städtebaulicher Anliegen im Wesentlichen Änderungen des Baugesetzbuchs.

Insbesondere um bei der Lösung der zu Ferienwohnungen und Nebenwohnungen (Zweitwohnungen) entstandenen Probleme eine widerspruchsfreie Rechtsetzung sicherzustellen, werden die Änderungen des Baugesetzbuchs und die Änderungen der Baunutzungsverordnung in einem Artikelgesetz zusammengefasst.

## **C. Alternativen**

Keine. Die Umsetzung der Vorgaben aus der Richtlinie 2014/52/EU erfordert zwingend gesetzgeberische Änderungen. Die Anpassungen in den weiteren Themenfeldern, die im Bereich des Städtebaurechts aufgegriffen werden, sind im Interesse einer nachhaltigen Stadtentwicklung und zur Unterstützung der planerischen Praxis erforderlich.

## **D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand**

Durch die Änderungen im Bauplanungsrecht entstehen Bund, Ländern und Gemeinden keine Haushaltsausgaben.

## **E. Erfüllungsaufwand**

### **E.1 und E.2 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger und für die Wirtschaft**

Änderungen im Städtebaurecht richten sich an Länder und Gemeinden. Durch das Gesetz wird weder für Bürgerinnen und Bürger noch für die Wirtschaft, insbesondere für mittelständische Unternehmen, ein Erfüllungsaufwand begründet. Es werden weder Vorgaben noch Informationspflichten eingeführt, geändert oder aufgehoben.

### **E.3 Erfüllungsaufwand für die Verwaltung**

Dem Bund und den Ländern entsteht kein Erfüllungsaufwand. Für die Kommunen kann zum Teil ein zusätzlicher Erfüllungsaufwand entstehen, der jedoch nicht bezifferbar ist:

- Im Hinblick auf die detaillierteren Vorgaben zum Umweltbericht und die gesetzliche Ausweitung der Überwachung auf Ausgleichsmaßnahmen wird davon ausgegangen, dass diesen Vorgaben in der Sache bereits vielfach in der gemeindlichen Praxis entsprochen wird. Hinsichtlich des Umweltberichts ist dabei zu beachten, dass wie nach bisheriger Rechtslage nur solche Angaben gefordert sind, die nach dem Detaillierungsgrad der Planung angemessenerweise erwartet werden können. Soweit sich dennoch für Kommunen der Erfüllungsaufwand gegenüber der bisherigen Praxis teilweise erhöhen sollte, ist der Mehraufwand nicht bezifferbar.
- 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 Auskunftsaufwände. Das Einstellen in das Internet ist von der Zugänglichmachung über das zentrale Internetportal des Landes zu unterscheiden. Die Verpflichtung zur Einrichtung dieser Portale wird durch ein gesondertes Gesetzgebungsverfahren im Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung geregelt werden.

## **F. Weitere Kosten**

Das Gesetz verursacht weder sonstige Kosten für die Wirtschaft noch Kosten für die sozialen Sicherungssysteme. Auswirkungen auf Einzelpreise und das Preisniveau, insbesondere auf das Verbraucherpreisniveau, sind nicht zu erwarten.

**- Entwurf -**

**Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung  
des neuen Zusammenlebens in der Stadt \*)**

**Vom ...**

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

**Artikel 1**

**Änderung des Baugesetzbuchs**

Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:

a) Nach der Angabe zu § 6 wird folgende Angabe eingefügt:

„§ 6a Zusammenfassende Erklärung zum Flächennutzungsplan; Einstellen in das Internet“.

b) Nach der Angabe zu § 10 wird folgende Angabe eingefügt:

„§ 10a Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan; Einstellen in das Internet“.

---

\*) Dieses Gesetz dient der Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. April 2014 zur Änderung der Richtlinie 2011/92/EU über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (ABl. L 124 vom 25.4.2014, S. 1 ff.).

- c) Nach § 13a wird folgende Angabe eingefügt:

„§ 13b Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“.

- d) Die Angabe zu § 245c wird wie folgt gefasst:

„§ 245c Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“.

2. § 1 Absatz 6 Nummer 7 wird wie folgt geändert:

- a) In Buchstabe a werden nach dem Wort „Pflanzen“ ein Komma und das Wort „Fläche“ eingefügt.

- b) In Buchstabe i werden die Wörter „Buchstaben a, c und d“ durch die Wörter „Buchstaben a bis d“ ersetzt.

- c) Nach Buchstabe i wird folgender Buchstabe j eingefügt:

„j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,“.

3. In § 3 Absatz 2 Satz 1 werden nach den Wörtern „eines Monats“ ein Komma und die Wörter „bei einem Fristbeginn im Monat Februar für die Dauer von mindestens 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist“ eingefügt.

4. In § 4 Absatz 2 Satz 2 werden nach den Wörtern „eines Monats“ ein Komma und die Wörter „bei einem Fristbeginn im Monat Februar innerhalb von 30 Tagen,“ eingefügt.

5. § 4a Absatz 4 wird wie folgt gefasst:

„(4) Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Absatz 2 Satz 2 und die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich in das Internet einzustellen und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange können durch Mitteilung von Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung nach § 3 Absatz 2 und der Internetadresse, unter der der Inhalt der Bekanntmachung und die Unterlagen nach Satz 1 im Internet eingesehen werden können, eingeholt werden; die Mitteilung kann elektronisch übermittelt werden. In den Fällen des Satzes 2 hat die Gemeinde der Behörde oder einem sonstigen Träger öffentlicher Belange auf Verlangen den Entwurf des Bauleitplans und der Begründung in Papierform zu übermitteln; § 4 Absatz 2 Satz 2 bleibt unberührt.“

6. In § 4c Satz 1 werden nach dem Wort „ergreifen“ ein Semikolon und die Wörter „Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4“ eingefügt.

7. § 6 Absatz 5 wird wie folgt geändert:

- a) Satz 3 wird aufgehoben.
- b) Im neuen Satz 3 werden nach den Wörtern „zusammenfassende Erklärung“ die Wörter „nach § 6a Absatz 1“ eingefügt.

8. Nach § 6 wird folgender § 6a eingefügt:

„§ 6a

Zusammenfassende Erklärung zum Flächennutzungsplan; Einstellen in das Internet

(1) Dem wirksamen Flächennutzungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden,

und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

(2) Der wirksame Flächennutzungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung soll ergänzend auch in das Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht werden.“

9. § 9 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 Nummer 23 wird wie folgt geändert:

aa) In Buchstabe b wird das Semikolon durch ein Komma ersetzt.

bb) Folgender Buchstabe c wird angefügt:

„c) bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von nach Art, Maß oder Nutzungsintensität zu bestimmenden Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen in der Nachbarschaft von Betriebsbereichen nach § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen, die der Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen dienen, getroffen werden müssen;“.

b) Nach Absatz 2b wird folgender Absatz 2c eingefügt:

„(2c) Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34 und für Gebiete nach § 30 in der Nachbarschaft von Betriebsbereichen nach § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes kann zur Vermeidung oder Verringerung der Folgen von Störfällen für bestimmte Nutzungen, Arten von Nutzungen oder für nach Art, Maß oder Nutzungsintensität zu bestimmende Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass diese zulässig, nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zulässig sind; die Festsetzungen können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschiedlich getroffen werden.“

10. § 10 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 3 Satz 2 wird die Angabe „Absatz 4“ durch die Angabe „§ 10a Absatz 1“ ersetzt.
- b) Absatz 4 wird aufgehoben.

11. Nach § 10 wird folgender § 10a eingefügt:

„§ 10a

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan; Einstellen in das Internet

(1) Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

(2) Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung soll ergänzend auch in das Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht werden.“

12. § 13 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:
  - aa) In Nummer 1 wird das Wort „und“ durch ein Komma ersetzt.
  - bb) In Nummer 2 wird der Punkt durch das Wort „und“ ersetzt.
  - cc) Folgende Nummer 3 wird angefügt:

„3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfäl-

len nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.“

- b) In Absatz 3 Satz 1 werden die Wörter „§ 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4“ durch die Wörter „§ 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1“ ersetzt.

13. § 13a Absatz 1 Satz 5 wird wie folgt gefasst:

„Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.“

14. Nach § 13a wird folgender § 13b eingefügt:

„§13b

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.“

15. § 22 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

- aa) Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„Die Gemeinden, die oder deren Teile überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägt sind, können in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung bestimmen, dass zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen Folgendes der Genehmigung unterliegt:

1. die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes,
2. die Begründung der in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte,
3. die Begründung von Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben, wenn zugleich nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs im Grundbuch als Belastung eingetragen werden soll, dass Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,
4. bei bestehendem Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben eine im Grundbuch als Belastung einzutragende Regelung nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, wonach Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,
5. die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.“

bb) Satz 2 wird aufgehoben.

cc) Im neuen Satz 2 werden nach den Wörtern „Teilung der Rechte“ ein Komma und die Wörter „durch die Regelung nach § 1010 des Bürgerlichen Gesetzbuchs oder durch die Nutzung als Nebenwohnung“ eingefügt.

- b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:
  - aa) In Satz 3 werden die Wörter „Die Gemeinde teilt dem Grundbuchamt“ durch die Wörter „Für Bestimmungen nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 4 teilt die Gemeinde dem Grundbuchamt“ ersetzt.
  - bb) In Satz 4 werden nach dem Wort „kann“ die Wörter „in den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nummer 1 und 2“ eingefügt.
- c) Absatz 4 wird wie folgt geändert:
  - aa) In Satz 1 werden nach den Wörtern „Teilung der Rechte“ ein Komma und die Wörter „durch die Regelung nach § 1010 des Bürgerlichen Gesetzbuchs oder durch die Nutzung als Nebenwohnung“ eingefügt.
  - bb) In Satz 2 werden die Wörter „Genehmigung ist zu erteilen“ durch die Wörter „Genehmigung nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 4 ist zu erteilen“ ersetzt.
- d) In Absatz 6 Satz 1 werden die Wörter „die von Absatz 1 erfassten Eintragungen“ durch die Wörter „die von Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 4 erfassten Eintragungen“ ersetzt.

16. § 34 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 3a Nummer 1 wird wie folgt gefasst:
  - „1. einem der nachfolgend genannten Vorhaben dient:
    - a) der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs,
    - b) der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden Gebäudes oder

c) der Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung,“.

b) Absatz 5 Satz 1 Nummer 3 wird wie folgt gefasst:

„3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.“

17. § 35 Absatz 6 Satz 4 Nummer 3 wird wie folgt gefasst:

„3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.“

18. § 213 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) Nach Nummer 3 wird folgende neue Nummer 4 eingefügt:

„4. ohne Genehmigung nach § 22 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5 einen dort genannten Raum als Nebenwohnung nutzt;“.

bb) Die bisherige Nummer 4 wird Nummer 5.

b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

- aa) Die Wörter „in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 1 und 2 mit einer Geldbuße bis zu fünfhundert Euro, im Falle des Absatzes 1 Nr. 3“ werden durch die Wörter „in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 1 und 2 mit einer Geldbuße bis zu eintausend Euro, in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 3“ ersetzt.
- bb) Die Wörter „im Falle des Absatzes 1 Nr. 4“ werden durch die Wörter „in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 4 und 5“ ersetzt.

19. § 214 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 wird wie folgt gefasst:

„2. die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Absatz 2, § 4 Absatz 2, § 4a Absatz 3, Absatz 4 Satz 1 und Absatz 5 Satz 2, nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3, auch in Verbindung mit § 13a Absatz 2 Nummer 1 und § 13b, nach § 22 Absatz 9 Satz 2, § 34 Absatz 6 Satz 1 sowie § 35 Absatz 6 Satz 5 verletzt worden sind; dabei ist unbeachtlich, wenn

- a) bei Anwendung der Vorschriften einzelne Personen, Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange nicht beteiligt worden sind, die entsprechenden Belange jedoch unerheblich waren oder in der Entscheidung berücksichtigt worden sind,
- b) einzelne Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, gefehlt haben,
- c) die Frist nach § 3 Absatz 2 Satz 1 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,

- d) bei Anwendung des § 4a Absatz 4 Satz 1 der Inhalt der Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen zwar in das Internet eingestellt, aber nicht über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich sind,
  - e) bei Anwendung des § 13 Absatz 3 Satz 2 die Angabe darüber, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, unterlassen wurde oder
  - f) bei Anwendung des § 4a Absatz 3 Satz 4 oder des § 13, auch in Verbindung mit § 13a Absatz 2 Nummer 1 und § 13b, die Voraussetzungen für die Durchführung der Beteiligung nach diesen Vorschriften verkannt worden sind;“.
- b) In Absatz 2a werden nach den Wörtern „im beschleunigten Verfahren nach § 13a“ ein Komma und die Wörter „auch in Verbindung mit § 13b,“ eingefügt.
20. § 245c wird wie folgt gefasst:

„§ 245c

Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt

(1) Abweichend von § 233 Absatz 1 Satz 1 können Verfahren nach diesem Gesetz, die förmlich vor dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens] eingeleitet worden sind, nur dann nach den vor ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens] geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden, wenn die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist. § 233 Absatz 1 Satz 2 bleibt unberührt.

(2) Bebauungspläne oder Satzungen mit Regelungen nach § 22 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 und 4 finden keine Anwendung, wenn die Regelung nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches vor dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens] getroffen worden ist. Bebauungspläne oder Satzungen mit Regelungen nach § 22 Absatz 1 Satz 1

Nummer 5 finden keine Anwendung, wenn die Nutzung als Nebenwohnung vor dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens] aufgenommen worden ist.

(3) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem Baugebiet nach § 6a der Baunutzungsverordnung, ist § 34 Absatz 2 bis zum 30. Juni 2019 nicht anzuwenden.“

21. Die Anlage 1 wird wie folgt gefasst:

„Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c)

Der Umweltbericht nach § 2 Absatz 4 und § 2a Satz 2 Nummer 2 hat folgende Bestandteile:

1. Eine Einleitung mit folgenden Angaben:
  - a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben;
  - b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden;
2. eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1 ermittelt wurden; hierzu gehören folgende Angaben:
  - a) eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber

dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse abgeschätzt werden kann;

- b) eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung; hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i zu beschreiben, unter anderem infolge
  - aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
  - bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
  - cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
  - dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
  - ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
  - ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,

gg) der Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels,

hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe;

die Beschreibung nach Halbsatz 2 soll sich auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben erstrecken; die Beschreibung nach Halbsatz 2 soll zudem den auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele Rechnung tragen;

- c) eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen. In dieser Beschreibung ist zu erläutern, inwieweit erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden, wobei sowohl die Bauphase als auch die Betriebsphase abzudecken ist;
- d) in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind, und die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl;
- e) eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j; zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen können die vorhandenen Ergebnisse anderer rechtlich vorgeschriebener Prüfungen genutzt werden; soweit angemessen, sollte diese Beschreibung Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt sowie

Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle erfassen;

3. zusätzliche Angaben:
  - a) eine Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse,
  - b) eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt,
  - c) eine allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage,
  - d) eine Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.“

## **Artikel 2**

### **Änderung der Baunutzungsverordnung**

Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:
  - a) Nach der Angabe zu § 6 wird folgende Angabe eingefügt:

„§ 6a Urbane Gebiete“.

b) Nach der Angabe zu § 13 wird folgende Angabe eingefügt:

„§ 13a Ferienwohnungen“.

2. § 1 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

aa) Nach Nummer 6 wird folgende neue Nummer 7 eingefügt:

„7. Urbane Gebiete (MU)“.

bb) Die bisherigen Nummern 7 bis 10 werden die Nummern 8 bis 11.

b) In Absatz 5 werden die Wörter „§§ 2 bis 9 und 13“ durch die Wörter „§§ 2 bis 9 sowie 13 und 13a“ ersetzt.

3. Nach § 6 wird folgender § 6a eingefügt:

„§ 6a  
Urbane Gebiete

(1) Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

(2) 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, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
2. Tankstellen.

(4) 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 bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind,
3. ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen 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.“

4. Nach § 13 wird folgender § 13a eingefügt:

„§13a  
Ferienwohnungen

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 (Ferienwohnungen), gehören unbeschadet des § 10 in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben nach § 2 Absatz 3 Nummer 4 und § 4 Absatz 3 Nummer 2 oder zu den Gewerbebetrieben nach § 4a Absatz 2 Nummer 3, § 5 Absatz 2 Nummer 6, § 6 Absatz 2 Nummer 4, § 6a Absatz 2 Nummer 4 und § 7 Absatz 2 Nummer 3. Abweichend von Satz 1 können Räume nach Satz 1 in den übrigen Fällen insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Absatz 3 Nummer 1, § 4a Absatz 2 Nummer 2, § 5 Absatz 2 Nummer 5, § 6 Absatz 2 Nummer 3, § 6a Absatz 2 Nummer 2 und § 7 Absatz 2 Nummer 2 oder zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 3 Absatz 3 Nummer 1 gehören.“

5. § 17 Absatz 1 wird wie folgt gefasst:

„(1) Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 dürfen, auch wenn eine Geschossflächenzahl oder eine Baumassenzahl nicht dargestellt oder festgesetzt wird, folgende Obergrenzen nicht überschritten werden:

	1	2	3	4
	Baugebiet	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	Baumassenzahl (BMZ)
in	Kleinsiedlungsgebieten (WS)	0,2	0,4	-
in	reinen Wohngebieten (WR) allgem. Wohngebieten (WA) Ferienhausgebieten	0,4	1,2	-
in	besonderen Wohngebieten (WB)	0,6	1,6	-
in	Dorfgebieten (MD) Mischgebieten (MI)	0,6	1,2	-
in	urbanen Gebieten (MU)	0,8	3,0	-
in	Kerngebieten (MK)	1,0	3,0	-
in	Gewerbegebieten (GE) Industriegebieten (GI) sonstigen Sondergebieten	0,8	2,4	10,0
in	Wochenendhausgebieten	0,2	0,2	-

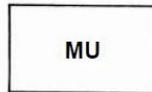
### **Artikel 3**

#### **Änderung der Planzeichenverordnung**

Die Anlage zur Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 geändert worden ist (BGBl. I S. 1509), wird wie folgt geändert:

1. Die Überschrift wird wie folgt gefasst: „Anlage“.
2. Nach Nummer 1.2.2 wird folgende Nummer 1.2.3 eingefügt:

„1.2.3 Urbane Gebiete  
(§ 6a BauNVO)



“

3. Die bisherige Nummer 1.2.3 wird Nummer 1.2.4.

### **Artikel 4**

#### **Bekanntmachung**

Das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit kann den Wortlaut des Baugesetzbuchs und der Baunutzungsverordnung in der vom 1. Oktober 2017 an geltenden Fassung im Bundesgesetzblatt bekannt machen.

### **Artikel 5**

#### **Inkrafttreten**

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

## **Begründung**

### **A. Allgemeines**

#### **I. Zielsetzung und Konzeption des Gesetzes**

Das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt dient insbesondere der Anpassung des nationalen Rechts an die Vorgaben der Richtlinie 2014/52/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. April 2014 zur Änderung der Richtlinie 2011/92/EU über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (ABl. Nr. L 124 v. 25.4.2014, S. 1 ff; nachfolgend: Richtlinie 2011/92/EU – UVP-Richtlinie; Richtlinie 2014/52/EU – UVP-Änderungsrichtlinie). Die Richtlinie ist bis zum 16. Mai 2017 in nationales Recht umzusetzen. Die Änderungen der UVP-Richtlinie betreffen u. a. die zu prüfenden Umweltfaktoren, die Vorprüfung des Einzelfalls, die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Erstellung des UVP-Berichts. Anpassungsbedarf im deutschen Recht besteht damit sowohl im allgemeinen Umweltrecht, hier insbesondere im Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), als auch im Baugesetzbuch (BauGB). Mit dem vorliegenden Gesetzentwurf sollen die erforderlichen Änderungen im BauGB vorgenommen werden, während die Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie im Übrigen in einem gesonderten Gesetz erfolgt.

Das Gesetz dient zudem der Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt. Das Zusammenleben der Menschen in den Städten ist von Vielfalt und Wandel geprägt. Technische Innovationen, Wanderungsbewegungen, der demografische Wandel und der Klimawandel führen zu einer Verflechtung von Problemen – mit ähnlichen, zum Teil aber auch gegensätzlichen Herausforderungen. Durch die unterschiedlichen Vorstellungen und Ansprüche vieler Menschen an ein Zusammenleben stoßen gerade in verdichteten Räumen unterschiedliche Wünsche und Interessen aufeinander. Zugleich stellen sich große ökologische Herausforderungen: Ambitionierter Klimaschutz, Anpassung an die Folgen des Klimawandels, mehr Grünflächen, saubere Luft, flächenschonende Siedlungsplanung, umweltverträgliche Mobilität – all das sind Themen, die sich unmittelbar in den Städten bemerkbar machen und Einfluss auf das Zusammenleben der Menschen haben. Hierzu sollen aktuelle Entwicklungen und Problemlagen aufgegriffen 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. Hiermit sollen auch die im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) gebündelten umwelt- und stadtentwicklungspolitischen Kompetenzen zu einer Politik des nachhaltigen Zusammenlebens in den Städten zusammengeführt werden.

Im Städtebaurecht soll dieses Ziel durch die Einführung der neuen Baugebietskategorie „Urbane Gebiete (MU)“ in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) umgesetzt werden. Dafür sollen in der parallel zu ändernden Technischen Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA Lärm) entsprechende baugebietsbezogene Immissionsrichtwerte festgelegt werden. An der Schnittstelle von Städtebaurecht und Immissionsschutzrecht 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.

Die Anpassung des BauGB an die UVP-Änderungsrichtlinie soll zugleich zum Anlass genommen werden, weitere städtebauliche Anliegen aufzugreifen und einer gesetzlichen Regelung zuzuführen.

Zur Erleichterung des Wohnungsbaus soll im nicht beplanten Innenbereich bei Nutzungsänderungen baulicher Anlagen zu Wohnzwecken vom Erfordernis des Einfügens abgesehen werden können. Des Weiteren sollen befristet bis 31. Dezember 2019 Bebauungspläne mit einer Grundfläche von bis zu 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können.

Die Seveso-III-Richtlinie soll durch ein Artikelgesetz und eine Artikelverordnung mit Änderungen vor allem des Immissionsschutzrechts umgesetzt werden. Flankierend hierzu sollen im BauGB Regelungen getroffen werden, die es – über den verpflichtenden Umsetzungsbedarf hinaus – ermöglichen, den Gefahren von Störfällen durch differenzierte Festsetzungen Rechnung zu tragen.

Darüber hinaus sollen zur Behebung von Rechtsunsicherheiten und zur Ausweitung kommunaler Steuerungsmöglichkeiten Regelungen zu Ferienwohnungen und Nebenwohnungen (Zweitwohnungen) in das BauGB und in die BauNVO aufgenommen werden.

Soweit Artikel 1 des Gesetzentwurfs Vorgaben der UVP-Änderungsrichtlinie umsetzt, stützt er sich insbesondere auf die „Gutachterliche Stellungnahme zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie im Baugesetzbuch“ (nachfolgend zitiert als „Gutachten“). Das Gutachten wurde zur Vorbereitung der Novellierung im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR) durch die Rechtsanwälte Prof. Dr. Dr. h. c. Ulrich *Battis*, Prof. Dr. Christoph *Moench*, Prof. Dr. Michael *Uechtritz*, Christine *Mattes* und Dr. Constantin *von der Groeben* von der Rechtsanwaltskanzlei *Gleiss Lutz Hootz Hirsch PartmbH* erstellt. Der Ergebnisbericht ist auf der Internetseite des BMUB veröffentlicht<sup>1</sup>.

## **II. Gesetzgebungskompetenz**

Für die Novellierung des BauGB in Artikel 1 sowie der BauNVO in Artikel 2 und der Planzeichenverordnung in Artikel 3 dieses Gesetzentwurfs ist der Bund im Rahmen seiner konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz für das Bodenrecht (Artikel 74 Absatz 1 Nummer 18 des Grundgesetzes [GG]) zuständig.

## **III. Wesentliche Regelungen im Überblick**

### **1. Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie**

#### **a) Beibehaltung der Integration der UVP in das Baugesetzbuch**

Mit dem Europarechtsanpassungsgesetz Bau vom 24. Juni 2004 (EAG Bau) wurde die Umweltprüfung eingeführt und als Regelprüfung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ausgestaltet (§ 2 Absatz 4 Satz 1 BauGB). Die Umweltprüfung im geltenden Städtebaurecht ist so konzipiert, dass sie sowohl die Anforderungen der (flächenbezogenen) Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-Richtlinie) als auch die Anforderungen der (projektbezogenen) UVP-Richtlinie erfüllt. Sowohl die Strategische Umweltprüfung

---

<sup>1</sup> Internetadresse: [www.bmub.bund.de/N51884/](http://www.bmub.bund.de/N51884/).

(SUP) als auch die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) werden als sogenannte Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt (§ 17 Absatz 1 und 2 UVPG).

Im Rahmen des oben genannten Forschungsvorhabens (s. A.I) wurde u. a. geprüft, ob diese „Integrationslösung“ nach Inkrafttreten der UVP-Änderungsrichtlinie beibehalten werden kann. Dies wurde von den Forschungsnehmern bejaht: Durch die UVP-Änderungsrichtlinie werde weder ein signifikanter Mehraufwand in der kommunalen Planungspraxis verursacht noch verlange der Umstand, dass bei Bebauungsplanverfahren Projektträger und Genehmigungsbehörde identisch sind, eine Abkehr von dem bisherigen System (Gutachten, S. 63 ff.).

Ausgehend davon soll die bewährte Integrationslösung auch in Zukunft beibehalten werden. 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 Absatz 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 (vgl. schon BT-Drs. 15/2250, S. 97).

## **b) Änderungen zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie**

Die UVP-Änderungsrichtlinie löst im BauGB und dessen Anlagen nur in geringem Umfang Umsetzungsbedarf aus (Gutachten, z. B. S. 67 ff.). Insbesondere folgt aus den umfangreichen Richtlinienvorgaben zum Screening kein Umsetzungsbedarf im BauGB, da sich der deutsche Gesetzgeber dazu entschieden hat, grundsätzlich alle Bebauungspläne gemäß § 2 Absatz 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 (Gutachten, z. B. S. 67 ff.). Insbesondere geht es um folgende Änderungen:

- In den Katalog von Umweltbelangen sind die Auswirkungen auf die Fläche (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a BauGB) und die Auswirkungen von schweren Unfällen oder Katastrophen (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB) aufzunehmen.
- Die Frist zur Öffentlichkeitsbeteiligung hat mindestens 30 Tage zu betragen; zudem soll die Frist bei Vorliegen eines wichtigen Grundes angemessen verlängert werden (§ 3 Absatz 2 BauGB).

- Für die Öffentlichkeitsbeteiligung wird verbindlich die zusätzliche Nutzung des Internets vorgesehen (§ 4a Absatz 4 BauGB).
- Gegenstand der Überwachung soll künftig auch die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a Absatz 3 BauGB sein (§ 4c BauGB).
- Umfangreichere Anpassungen sind in der Anlage 1 zum BauGB zu den Bestandteilen des Umweltberichts erforderlich.

## **2. Einführung der neuen Baugebietskategorie „Urbane Gebiete“**

Die Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen gehört spätestens seit Verabschiedung der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung mit ihrem Ziel, die Flächenneuanspruchnahme (Siedlungs- und Verkehrsflächen) auf 30 Hektar pro Tag zu reduzieren, zu den wesentlichen Politikzielen. Die Städtebaurechtsnovellen von 2007 und 2013 dienten daher insbesondere dem Ziel, die Innenentwicklung gegenüber einer Inanspruchnahme von Flächen „auf der grünen Wiese“ zu stärken. Die Konzentration auf Innenentwicklungspotenziale hat aber auch in den Blick zu nehmen, dass bei zunehmender Verdichtung in Innenstadtlagen Nutzungskonkurrenzen sowie konfligierende Nutzungsansprüche und damit zunehmend auch Lärmschutzkonflikte auftreten können, insbesondere bei heranrückender Wohnbebauung. Es ist beabsichtigt, für diese Konfliktlagen den städtebaulichen Handlungsspielraum der Kommunen zu erweitern, ohne dabei das grundsätzlich hohe Lärmschutzniveau zu verlassen.

Dieser Zielsetzung soll im Städtebaurecht durch die Schaffung der neuen Baugebietskategorie „Urbane Gebiete (MU)“ Rechnung getragen werden: Hiermit wird den Kommunen – zur Erleichterung des Planens und Bauens in innerstädtischen Gebieten – ein Instrument zur Verfügung gestellt, mit dem sie planerisch die nutzungsgemischte Stadt der kurzen Wege verwirklichen können. Dieses neue Baugebiet soll auch über eine höhere Bebauungsdichte verfügen (§ 17 Absatz 1 BauNVO). Parallel zur Einführung des neuen Gebietstyps „Urbane Gebiete“ soll die TA Lärm entsprechend angepasst werden.

## **3. Wesentliche Regelungen zur sonstigen Fortentwicklung des Städtebaurechts**

### **a) Erleichterung des Wohnungsbaus**

Zur Erleichterung des Wohnungsbaus soll im nicht beplanten Innenbereich bei Nutzungsänderungen sämtlicher baulicher Anlagen zu Wohnzwecken vom Erfordernis des Einfügens abge-

sehen werden können. Bislang galt dies nur bei Nutzungsänderungen von Gewerbe- und Handwerksbetrieben zu Wohnzwecken (§ 34 Absatz 3a BauGB). Des Weiteren sollen befristet bis 31. Dezember 2019 Bebauungspläne mit einer Grundfläche von bis zu 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 können (§ 13b BauGB).

## **b) Flankierende Regelungen zur Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie**

Flankierend zur Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie sollen im Baugesetzbuch Regelungen getroffen werden, die – über den verpflichtenden Umsetzungsbedarf hinaus – den Gefahren von Störfällen Rechnung tragen. Im Einzelnen ist Folgendes vorgesehen:

- Durch eine Ergänzung des § 9 Absatz 1 Nummer 23 BauGB sollen gezielte Festsetzungen für bauliche und sonstige technische Maßnahmen an Gebäuden ermöglicht werden, die der Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen dienen.
- Durch einen neuen § 9 Absatz 2c BauGB soll eine Steuerungsmöglichkeit für die Ansiedlung von Nutzungen beziehungsweise Gebäuden in der Nähe von Störfallbetrieben geschaffen werden.
- Die Anwendbarkeit des vereinfachten und des beschleunigten Verfahrens (§§ 13 und 13a BauGB) sowie der Satzungsverfahren nach §§ 34 und 35 BauGB soll ausgeschlossen werden, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Aufstellung der jeweiligen Pläne bzw. Satzungen das Abstandsgebot (§ 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes [BImSchG]) zu beachten ist.

## **c) Nebenwohnungen und Ferienwohnungen**

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 im Sinne von § 21 Absatz 2 des Bundesmeldegesetzes als Hauptwohnung, sondern nur vorübergehend als weitere Wohnung genutzt werden (vgl. § 21 Absatz 3 des Bundesmeldegesetzes). In der Folge entstehen zum einen vermehrt sogenannte „Rollladensiedlungen“, 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 Bruchteileigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) gebildet; hierauf findet § 22 BauGB bislang keine Anwendung. Durch eine Anpassung des § 22 BauGB soll der Genehmigungsvorbehalt daher auf solche Fälle der Begründung von Bruchteileigentum 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. Mit der vorgeschlagenen Regelung wird der Entschließung des Bundesrates zur Verbesserung der Wohnsituation auf Inseln vom 12. Juni 2015 (BR-Drs. 180/15) Rechnung getragen. Die nach allgemeinen Regeln gegebenenfalls bestehende Möglichkeit, Neben- bzw. Zweitwohnungen durch Bebauungsplanfestsetzungen auszuschließen (vgl. OVG Lüneburg, Urteil vom 18. September 2014 – 1 KN 123/12, zu einem Sondergebiet Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung), soll durch die Neuregelung nicht berührt werden; vielmehr soll mit der Änderung des § 22 BauGB ein zusätzliches Instrument bereitgestellt werden. Ebenso unberührt bleibt die Möglichkeit der Länder, auf der Grundlage ihrer Gesetzgebungskompetenz für das Wohnungswesen (Artikel 30 und 70 GG) zur Sicherstellung der Wohnraumversorgung ein gesetzliches Zweckentfremdungsverbot zu erlassen.

Zugleich besteht aufgrund neuerer Rechtsprechung insbesondere in den touristisch geprägten Regionen der Küstenländer Unsicherheit über die Zulässigkeit von Ferienwohnungen in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 7 BauNVO, insbesondere in reinen und allgemeinen Wohngebieten (§§ 3 und 4 BauNVO). Als Ferienwohnungen werden dabei Räume oder Gebäude verstanden, 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. Nach herrschender Rechtsauffassung ist das Ferienwohnen wegen des Fehlens des Elements der Dauerhaftigkeit nicht der Nutzungsart „Wohnen“ zuzuordnen (vgl. z. B. BVerwG, Urteile vom 11. Juli 2013 – 4 CN 7. 12 – und 8. Mai 1989 – 4 B

78.89; OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 30. Mai 2016 – OVG 10 S 34.15; *Schmidt-Eichstaedt*, ZfBR 2016, 225 [225]; *Pernice-Warnke*, NJW 2015, 112 [113]; anderer Auffassung: *Pfeffer*, NVwZ 2016, 729 ff.).

Das OVG Greifswald (Urteile vom 19. Februar 2014 – 3 L 212/12, Beschlüsse vom 27. März 2015 – 3 M 38/15, 30. April – 3 M 116/14 – und 10. Juni 2015 – 3 M 85/14) und das OVG Lüneburg (Urteil vom 15. Januar 2015 – 1 KN 61/14) haben darüber hinaus auch eine Einordnung einer Ferienwohnung als Betrieb des Beherbergungsgewerbes bzw. als (nicht störender) Gewerbebetrieb abgelehnt und damit Ferienwohnungen im Ergebnis für sondergebietspflichtig erklärt. In der Literatur wird dies vielfach anders gesehen (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 [Stand: September 2013]; *Fraatz-Rosenfeld*, VR 2014, 37 [38 f.]; *Pernice-Warnke*, NJW 2015, 112 [113]; Einordnung als nicht störender Gewerbebetrieb: *Reidt/von Landwüst*, UPR 2015, 12 [12 f.]; *Schmidt-Eichstaedt*, ZfBR 2016, 225 [229]). In einer neueren Entscheidung hat auch der VGH Mannheim, Beschluss vom 19. Juli 2016 – 5 S 2220/15, sowohl eine Qualifizierung einer Ferienwohnung als Beherbergungsbetrieb im Sinne des § 6 Absatz 2 Nummer 3 BauNVO als auch als sonstiger das Wohnen nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb im Sinne des § 6 Absatz 2 Nummer 4 BauNVO für möglich erachtet. Angesichts dieses Meinungsstandes und vor dem Hintergrund, dass der zitierten Rechtsprechung des OVG Greifswald und des OVG Lüneburg eine abweichende jahrzehntelange städtebauliche Praxis gegenübersteht (vgl. *Reidt/von Landwüst*, UPR 2015, 12 [13]; BR-Drs. 141/15, S. 4: „traditionell gewachsene Vermietung von Ferienwohnungen“), wäre eine höchstrichterliche Entscheidung wünschenswert gewesen. Eine im Wesentlichen klarstellende Ergänzung der BauNVO soll daher zur Rechtssicherheit beitragen, womit auch dem Anliegen der Rechtsverordnungsinitiative des Landes Mecklenburg-Vorpommern (BR-Drs. 141/15) vom 1. April 2015 Rechnung getragen wird. Der Möglichkeit, in einem Sondergebiet Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung gemäß § 11 Absatz 2 Satz 2 BauNVO Ferienwohnungen und Dauerwohnungen als Regelnutzungen nebeneinander zulassen (vgl. hierzu OVG Lüneburg, Urteil vom 18. September 2014 – 1 KN 123/12), soll die Regelung nicht entgegenstehen.

## **IV. Gesetzesfolgen**

### **1. Allgemeine Gesetzesfolgen**

Es wird auf die Ausführungen zur Ausgangslage und Zielsetzung (s. A.I) und zu den wesentlichen Regelungen im Überblick (s. A.III) verwiesen.

### **2. Geschlechterdifferenzierte Gesetzesfolgenabschätzung**

Die vorgesehenen Änderungen haben keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen.

### **3. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand**

Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand sind für Bund, Länder und Kommunen nicht zu erwarten.

### **4. Erfüllungsaufwand**

Durch das Gesetz wird weder für Bürgerinnen und Bürger noch für die Wirtschaft, insbesondere für mittelständische Unternehmen, ein Erfüllungsaufwand begründet. Es werden weder Vorgaben noch Informationspflichten eingeführt, geändert oder aufgehoben.

Für Bund und Länder entsteht ebenfalls kein zusätzlicher Erfüllungsaufwand.

Für die Kommunen kann zum Teil ein zusätzlicher Erfüllungsaufwand entstehen, der jedoch nicht bezifferbar ist:

- Im Hinblick auf die detaillierteren Vorgaben zum Umweltbericht und die gesetzliche Ausweitung der Überwachung auf Ausgleichsmaßnahmen wird davon ausgegangen, dass diesen Vorgaben in der Sache bereits vielfach in der gemeindlichen Praxis entsprochen wird. Hinsichtlich des Umweltberichts ist dabei zu beachten, dass wie nach bisheriger Rechtslage nur solche Angaben gefordert sind, die nach dem Detaillierungsgrad der Planung angemessenerweise erwartet werden können. Soweit sich dennoch für Kommunen der Erfüllungsaufwand gegenüber der bisherigen Praxis teilweise erhöhen sollte, ist der Mehraufwand nicht bezifferbar.
- 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 Auskunftsaufwände. Das Einstellen in das Internet ist von der Zugänglichmachung über das zentrale Internetportal des Landes zu unterscheiden. Die Verpflichtung zur Einrichtung dieser Portale wird durch ein gesondertes Gesetzgebungsverfahren im Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung geregelt werden.

Zu einer Verringerung des Erfüllungsaufwands dürfte demgegenüber die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach dem vorgeschlagenen § 13b BauGB beitragen.

## **5. Preis- und Kostenwirkungen**

Das Gesetz verursacht weder sonstige Kosten für die Wirtschaft noch Kosten für die sozialen Sicherungssysteme. Kostenüberwälzungen, die zu einer Erhöhung von Einzelpreisen führen und Auswirkungen auf das allgemeine Preisniveau, insbesondere auf das Verbraucherpreisniveau, haben, sind nicht zu erwarten.

## **6. Nachhaltigkeit**

Das Vorhaben trägt zu einer nachhaltigen Entwicklung bei. Die Managementregeln und Indikatoren der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie wurden geprüft. Betroffen sind die Managementregeln (1) „Grundregel“, (2) „Erneuerbare Naturgüter“, (3) „Freisetzung von Stoffen“ und (4) „menschliche Gesundheit“ sowie die Nachhaltigkeitsindikatoren (1) „Ressourcenschonung“, (2) „Klimaschutz“, (3) „Erneuerbare Energien“, (4) „Flächeninanspruchnahme“, (5) „Artenvielfalt“, (12b) „Ökologischer Landbau“ und (13) „Luftqualität“.

Das Gesetz dient – neben anderen Zielsetzungen – insbesondere der Umsetzung der geänderten UVP-Richtlinie. Die Umweltprüfung nach dem BauGB, in die die Anforderungen der

UVP-Richtlinie integriert werden, dient bereits von ihrer Zielsetzung her den Managementregeln (1) „Grundregel“, (2) „Erneuerbare Naturgüter“, (3) „Freisetzung von Stoffen“ und (4) „menschliche Gesundheit“ sowie den Nachhaltigkeitsindikatoren (1) „Ressourcenschonung“, (2) „Klimaschutz“, (3) „Erneuerbare Energien“, (4) „Flächeninanspruchnahme“, (5) „Artenvielfalt“ und (13) „Luftqualität“. Eine Vielzahl der über den Umsetzungsbedarf hinausgehenden Regeln zur Fortentwicklung des Städtebaurechts dient auch der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme (Indikator 4). Die zusätzlichen Planungsinstrumente im Zusammenhang mit Störfallbetrieben helfen, Gefahren und unvermeidbare Risiken für die menschliche Gesundheit noch weiter zu vermeiden (Managementregel 4).

## **7. Evaluierung**

Eine zeitlich festgelegte Überprüfung der mit dem Gesetz beabsichtigten Wirkungen ist nicht vorgesehen, da das Gesetz keine neuen verpflichtenden Aufgaben regelt und die in dem Gesetz getroffenen Regelungen kostenneutral sind.

## **8. Demografie-Check**

Von dem Vorhaben sind keine demografischen Auswirkungen – unter anderem auf die Geburtenentwicklung, Altersstruktur, Zuwanderung, regionale Verteilung der Bevölkerung oder das Generationenverhältnis – zu erwarten.

## **V. Befristung**

Das Gesetz stärkt die Innenentwicklung, erweitert den Handlungsspielraum von Behörden und Gemeinden und erhöht die Rechtssicherheit. Eine Befristung des Gesetzes – über den vorgeschlagenen § 13b BauGB hinaus (vgl. A.III.3.a) – würde seinem Anliegen nicht gerecht.

## **B. Zu den einzelnen Vorschriften**

### **Zu Artikel 1** (Änderung des Baugesetzbuchs)

#### **Zu Nummer 1** (Inhaltsübersicht)

Es handelt sich um redaktionelle Anpassungen der Inhaltsübersicht an die vorgeschlagenen Änderungen.

#### **Zu Nummer 2** (§ 1 BauGB)

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A.III.1.a) wird hingewiesen.

Artikel 3 der UVP-Richtlinie zählt diejenigen Schutzgüter auf, die bei der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkung eines Projekts zu berücksichtigen sind. Für die Bauleitplanung sind die Schutzgüter in § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB genannt. Anpassungsbedarf des deutschen Rechts besteht insoweit nur in geringem Umfang (vgl. Gutachten, S. 13 ff.).

#### **Zu Buchstabe a**

In Artikel 3 Absatz 1 Buchstabe c der UVP-Richtlinie wird nunmehr das Schutzgut „Fläche“ neben dem Schutzgut „Boden“ genannt. Auch wenn das Thema „Flächeninanspruchnahme“ schon nach bisherigem Recht im Rahmen der UVP zu berücksichtigen war, erscheint es auch vor dem Hintergrund der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung sachgerecht, das Schutzgut „Fläche“ zur Klarstellung auch in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a BauGB explizit aufzunehmen (vgl. Gutachten, S. 15 f.).

#### **Zu Buchstabe b**

Nach dem bisherigen § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe i BauGB bildeten nur die Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen nach den Buchstaben a, c und d der Nummer 7 einen eigenständigen Umweltbelang. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (Buchstabe b) waren hingegen ausgenommen; denn weder der bisherige Artikel 3 der UVP-Richtlinie noch Anhang I Buchstabe d der SUP-Richtlinie bezogen die Richtlinien 93/43/EWG (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) und 2009/147/EWG (Vogelschutzrichtli-

nie) in die vorgesehene Betrachtung der Wechselwirkungen mit ein. Der neue Artikel 3 Absatz 1 Buchstabe b der UVP-Richtlinie benennt jedoch unter dem Gesichtspunkt der biologischen Vielfalt nun ausdrücklich auch die geschützten Arten und Lebensräume nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie, so dass diese nun auch in die Betrachtung der Wechselwirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe i BauGB einbezogen werden müssen.

### **Zu Buchstabe c**

Artikel 3 der UVP-Richtlinie wurde um einen Absatz 2 ergänzt, wonach im Rahmen der UVP auch berücksichtigt werden muss, welche Umweltauswirkungen von einem Projekt im Fall schwerer Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind. Schon bislang besteht Konsens darüber, dass im Rahmen der Bauleitplanung die Auswirkungen von schweren Unfällen im Sinne der Seveso-III-Richtlinie zu berücksichtigen sind – insbesondere durch die Wahrung eines angemessenen Sicherheitsabstandes zwischen schutzbedürftigen Nutzungen und den Betriebsbereichen von Störfallbetrieben (Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie). Inwieweit außerhalb des Störfallrechts Unfälle und Katastrophen zu berücksichtigen sind, lässt sich unterschiedlich beantworten (vgl. Gutachten, S. 18 f.). Zur Vermeidung eines möglichen Umsetzungsdefizits, aber auch um diesen bedeutenden Aspekt gesetzgeberisch zu betonen, soll Artikel 3 Absatz 2 der UVP-Richtlinie in den Katalog der Umweltbelange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB integriert werden. Der Wortlaut von Artikel 3 Absatz 2 und Anhang IV Nummer 8 der UVP-Richtlinie machen deutlich, dass nur solche Unfälle und Katastrophen zu berücksichtigen sind, die aufgrund der „Anfälligkeit des Projekts für schwere Unfälle und/oder Katastrophen zu erwarten“ und deshalb für das betroffene Projekt „von Bedeutung“ sind. Für die Bestimmung der Relevanz von Unfall- und Katastrophenereignissen ist sowohl ihre Wahrscheinlichkeit als auch das mit ihnen verbundene Schadensausmaß zu berücksichtigen. Letzteres ist abhängig von den jeweiligen Merkmalen der Projekte, deren Zulässigkeit mit dem Bebauungsplan begründet wird. Bei den gegebenenfalls zu betrachtenden Ereignissen kann es sich sowohl um solche handeln, die von dem Vorhaben selbst hervorgerufen werden (z. B. die Explosion einer Anlage), als auch um vorhabenexterne Ereignisse (z. B. Hochwasser), die auf das Vorhaben einwirken und dadurch bewirken, dass von ihm erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen (Gutachten, S. 20 f.). Die Vorgaben des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bleiben unberührt.

### **Zu Nummer 3 (§ 3 BauGB)**

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A.III.1.a) wird hingewiesen.

Artikel 6 Absatz 7 der UVP-Richtlinie sieht einen Mindestzeitraum von 30 Tagen vor, in dem sich die Öffentlichkeit zu dem Umweltbericht äußern kann. Der geltende § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB sieht eine Frist von einem Monat vor; diese Frist unterschreitet im Monat Februar den Mindestzeitraum von 30 Tagen. Für diesen Fall soll daher eine Auslegungsfrist von mindestens 30 Tagen vorgesehen werden. Für die Berechnung der Frist ist – wie bei der bislang geltenden Monatsfrist – auf die §§ 186 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuchs zurückzugreifen (vgl. Gemeinsamer Senat der obersten Gerichtshöfe des Bundes, Beschluss vom 6. Juli 1972 – Gms-OBG 2.71).

Um unterschiedliche Fristen für die Öffentlichkeitsbeteiligung einerseits und die Behördenbeteiligung andererseits zu vermeiden, soll auch § 4 Absatz 2 Satz 2 BauGB (s. Artikel 1 Nummer 4) entsprechend angepasst werden.

Artikel 6 Absatz 6 der UVP-Richtlinie fordert, dass der Zeitrahmen für die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ausreichend bemessen ist. Im Regelfall dürfte die Frist des § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB von einem Monat bzw. von 30 Tagen dem genügen. In Ausnahmefällen, etwa bei besonders komplexen Planverfahren, kann jedoch eine Verlängerung der Frist angezeigt sein. In solchen Fällen konnte die Gemeinde bereits nach geltendem Recht eine längere Auslegungsfrist vorsehen. Dies soll nun verpflichtend vorgesehen werden (zur Planerhaltung s. Artikel 1 Nummer 19 Buchstabe a [§ 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe c BauGB]).

### **Zu Nummer 4 (§ 4 BauGB)**

Es wird auf die Erläuterungen zu Artikel 1 Nummer 3 (§ 3 BauGB) verwiesen.

### **Zu Nummer 5 (§ 4a BauGB)**

Artikel 6 Absatz 2 der UVP-Richtlinie 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 Absatz 4 Satz 1 BauGB soll daher angeordnet werden, dass der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung auch in das Internet einzustellen ist. Zudem wird vorgesehen, dass die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB öffentlich auszulegenden Unterlagen zusätzlich im Internet zu veröffentlichen sind (Artikel 6 Absatz 5 Satz 2 i. V. m. Absatz 3 der UVP-Richtlinie; 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 sind. Darüber hinaus sind sie über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen. Die Verpflichtung zur Einrichtung der zentralen Internetportale ergibt sich aus Artikel 6 Absatz 5 der UVP-Richtlinie und wird durch das geplante UVP-Modernisierungsgesetz im Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung umgesetzt werden.

In § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB (Artikel 1 Nummer 19) soll für den Fall, dass der Inhalt der Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen zwar in das Internet eingestellt, aber nicht über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich sind, vorgesehen werden, dass dies für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans unbeachtlich ist.

§ 4a Absatz 4 Satz 2 und 3 BauGB trägt dem Umstand Rechnung, dass nach § 4a Absatz 4 Satz 1 BauGB eine Internetveröffentlichung künftig obligatorisch ist, und entspricht im Übrigen dem bisherigen Recht. Der Hinweis darauf, dass die Nutzung der elektronischen Kommunikation einen entsprechenden Zugang voraussetzt, ist entbehrlich und soll zur Vermeidung von Missverständnissen entfallen. § 4a Absatz 4 Satz 3 BauGB übernimmt den Regelungsgehalt des geltenden Rechts.

#### **Zu Nummer 6 (§ 4c BauGB)**

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A.III.2.a.aa) wird hingewiesen.

Zur Umsetzung des Artikels 10 der SUP-Richtlinie ist bereits mit dem Europarechtsanpassungsgesetz Bau von 2004 in § 4c BauGB eine Regelung zur Überwachung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen eingeführt worden. Nunmehr ist in Artikel 8a Absatz 4 der UVP-Richtlinie auch für die UVP vorgesehen, dass erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu überwachen sind. Zugleich werden die Mitgliedstaaten verpflichtet sicherzustellen,

dass die Maßnahmen umgesetzt werden, mit denen erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert und soweit möglich ausgeglichen werden sollen. Dies legt es nahe, die Überwachung nach § 4c BauGB auch auf die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen (Darstellungen und Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 BauGB und Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB) zu erstrecken (vgl. Gutachten, S. 39). Die Überwachung wird damit nicht zu einem Instrument genereller Vollzugskontrolle. So spricht auch Nummer 7 des Anhangs IV der UVP-Richtlinie nur davon, dass Überwachungsmechanismen hinsichtlich von Ausgleichsmaßnahmen nur „gegebenenfalls“ in den UVP-Bericht aufzunehmen sind. Gegenstand der Überwachung bleiben auch künftig in erster Linie die erheblichen (nachteiligen) Umweltauswirkungen. Da Ausgleichsmaßnahmen in Ansehung von Umweltauswirkungen vorgesehen werden, kann aber ihre Nichtdurchführung als „unvorhergesehene nachteilige Auswirkung“ in die Betrachtung einbezogen werden. Artikel 8a Absatz 4 Satz 2 der UVP-Richtlinie bestimmt hierzu, dass die Art der zu überwachenden Parameter und die Dauer der Überwachung der Art, dem Standort und dem Umfang des Projekts sowie dem Ausmaß seiner Auswirkungen auf die Umwelt angemessen sein müssen (Gutachten, S. 39).

#### **Zu Nummer 7 (§ 6 BauGB)**

Die Regelung zur zusammenfassenden Erklärung, die nach dem bisherigen § 6 Absatz 5 Satz 3 BauGB kein Wirksamkeitserfordernis für den Flächennutzungsplan ist, soll aus systematischen Gründen (vgl. auch Artikel 1 Nummer 10 [§ 10 BauGB]) in den neuen § 6a BauGB integriert werden.

#### **Zu Nummer 8 (§ 6a BauGB)**

Absatz 1 übernimmt inhaltlich unverändert den bisherigen § 6 Absatz 5 Satz 3 BauGB.

Ebenso wie für Bebauungspläne (vgl. Artikel 1 Nummer 11 [§ 10a Absatz 2 BauGB]) soll vorgesehen werden, dass auch der wirksame Flächennutzungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung in das Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht werden soll. Die Regelung knüpft an die obligatorische Internetveröffentlichungspflicht im Rahmen des Beteiligungsverfahrens an (vgl. Artikel 1 Nummer 5 [§ 4a Absatz 4 Satz 1 BauGB]). Im geplanten UVP-Modernisierungsgesetz soll die Einrichtung der zentralen Internetportale geregelt werden.

Durch die Bereitstellung der Informationen aus der Bauleitplanung im Internet wird die Nutzung für raumbezogene Entscheidungen erleichtert sowie eine Weiterverwendung als Informationsgrundlage grundsätzlich ermöglicht. Dies entspricht auch den Zielen der Nationalen Geoinformations-Strategie (NGIS). Die Regelung zur elektronischen Veröffentlichung von Bauleitplänen lässt den Kommunen ausdrücklich Ermessensspielraum, um keine Betroffenheit nach Artikel 4 Absatz 6 der Richtlinie 2007/2/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. März 2007 zur Schaffung einer Geodateninfrastruktur in der Europäischen Gemeinschaft (INSPIRE) (ABl. L 108 vom 25.4.2007, S. 1) auszulösen.

### **Zu Nummer 9 (§ 9 BauGB)**

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A.III.3.b) wird hingewiesen.

### **Zu Buchstabe a**

Der vorgeschlagene § 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe c BauGB soll ermöglichen, dass 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 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen, die der Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen (§ 2 Nummer 3 der 12. BImSchV) dienen, getroffen werden müssen. Die Neuregelung ergänzt und präzisiert die bereits nach § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB bestehenden Festsetzungsmöglichkeiten und soll den planerischen Handlungsspielraum der Gemeinden im Hinblick auf die Vermeidung und die Verringerung der Folgen von Störfällen erweitern. Insbesondere werden ausdrücklich Differenzierungen nach Art, Maß oder Nutzungsintensität der Gebäude oder Anlagen ermöglicht.

## **Zu Buchstabe b**

Einzelne Bauvorhaben können auch in der Nähe von Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a BImSchG zulässig sein.

Durch § 9 Absatz 2c BauGB soll es den Gemeinden ermöglicht werden, zum Schutz vor den Folgen von Störfällen für bestimmte Nutzungen, Arten von Nutzungen oder für nach Art, Maß oder Nutzungsintensität zu bestimmende Gebäude Festsetzungen zu ihrer Zulässigkeit, ausnahmsweisen Zulässigkeit oder Nichtzulässigkeit zu treffen.

Die Vorschrift soll insbesondere in folgenden Fallkonstellationen zur Anwendung gelangen können:

- Vergleichbar den Absätzen 2a und 2b des § 9 BauGB kann ein Bebauungsplan im Sinne des § 9 Absatz 2c BauGB für den nicht beplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) aufgestellt werden. Im nicht beplanten Innenbereich können Bauvorhaben auch in der Nähe von Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a BImSchG zulässig sein. In diesen Fällen soll es den Gemeinden ermöglicht werden, bei Bedarf durch einen Bebauungsplan nach § 9 Absatz 2c BauGB dem Störfallrisiko durch differenzierende Festsetzungen Rechnung zu tragen.
- Bedarf für einen Bebauungsplan nach § 9 Absatz 2c BauGB kann auch dann bestehen, 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 Absatz 2c BauGB soll über die Feinsteuerungsmöglichkeiten nach § 1 Absatz 5 und 9 BauNVO hinausgehende Differenzierungen ermöglichen.
- Wegen der über die Feinsteuerung nach § 1 Absatz 5 und 9 BauNVO hinausgehenden Differenzierungsmöglichkeiten kann ein Bedarf für die Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Absatz 2c BauGB auch bei der Aufstellung und Änderung qualifizierter Bebauungspläne bestehen, bei denen die Regelung des § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten ist.

### **Zu Nummer 10 (§ 10 BauGB)**

Die Absätze 1 bis 3 des bisherigen § 10 BauGB regeln das Inkrafttreten des Bebauungsplans; die zusammenfassende Erklärung nach Absatz 4 ist jedoch kein Wirksamkeitserfordernis, sondern setzt vielmehr das Vorhandensein eines wirksamen Bebauungsplans voraus. § 10 Absatz 4 BauGB soll daher systematisch klarer – ebenso wie die neu aufzunehmenden Regelungen über das Einstellen in das Internet – in den neuen § 10a BauGB integriert werden (vgl. auch Artikel 1 Nummer 7 [§ 6 BauGB]).

### **Zu Nummer 11 (§ 10a BauGB)**

Absatz 1 übernimmt inhaltlich unverändert den bisherigen § 10 Absatz 4 BauGB.

Nach Absatz 2 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 Absatz 3 Satz 1 BauGB sowie
- der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung.

Die Einrichtung der zentralen Internetportale soll insoweit im geplanten UVP-Modernisierungsgesetz geregelt werden.

Ebenso wie in § 6a Absatz 2 BauGB besteht zur Einstellung in das Internet und zur Zugänglichmachung über das zentrale Internetportal jedoch keine Verpflichtung. Auf die Begründung zu Artikel 1 Nummer 8 (§ 6a BauGB) wird Bezug genommen.

### **Zu Nummer 12 (§ 13 BauGB)**

#### **Zu Buchstabe a**

Sowohl das vereinfachte Verfahren (§ 13 BauGB) als auch das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13a BauGB; s. Artikel 1 Nummer 13) sollen ausgeschlossen sein, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Aufstellung der jeweiligen Pläne im Hinblick auf Störfälle das Abstandsgebot nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten ist.

## **Zu Buchstabe b**

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung zu den Nummern 7, 8, 10 und 11.

## **Zu Nummer 13 (§ 13a BauGB)**

Es wird auf die Ausführungen zu Artikel 1 Nummer 12 Buchstabe a (§ 13 BauGB) verwiesen.

## **Zu Nummer 14 (§ 13b BauGB)**

Nach dem vorgeschlagenen § 13b BauGB soll befristet bis zum 31. Dezember 2019 ein Bebauungsplan, durch den die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 10 000 Quadratmetern (vgl. § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB). Als im Zusammenhang bebaute Ortsteile kommen sowohl nach § 34 BauGB zu beurteilende Flächen in Betracht als auch bebaute Flächen, die nach § 30 Absatz 1 oder 2 BauGB zu beurteilen sind.

## **Zu Nummer 15 (§ 22 BauGB)**

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A.III.3.c) wird hingewiesen.

## **Zu Buchstabe a**

§ 22 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und 2 BauGB übernimmt unverändert die geltende Rechtslage; der bisherige Satz 2 wurde dabei in Satz 1 Nummer 2 integriert. Mit § 22 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 BauGB soll künftig auch die Begründung von Bruchteilseigentum an Grundstücken mit Wohngebäuden und Beherbergungsbetrieben einem Genehmigungsvorbehalt unterworfen werden können, wenn im Sinne des § 1010 BGB im Grundbuch zugleich als Belastung eingetragen werden soll, dass Räume zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist. Zweck eines solchen Genehmi-

gungserfordernisses muss – wie bei der Begründung oder Teilung von Wohneigentum oder Teileigentum – die Sicherung der Zweckbestimmung eines Gebietes mit Fremdenverkehrsfunktion sein. Zur Vermeidung einer unverhältnismäßigen Beschränkung des Grundstücksverkehrs sollen nur solche Fälle der Bruchteileigentumsbildung erfasst werden, die von vornherein auf die Schaffung einer Rechtsposition gerichtet sind, die der Bildung von Wohneigentum vergleichbar ist. Dies ist insbesondere dann anzunehmen, wenn die Begründung des Bruchteileigentums mit einer Regelung verbunden wird, wonach die Räume zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist (vgl. auch OVG Schleswig, Beschluss vom 19. Juli 2000 – 2 W 112/00).

Mit Satz 1 Nummer 4 sollen ergänzend auch Fälle erfasst werden, in denen eine im Grundbuch einzutragende Benutzungsregelung mit Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft (§ 1010 BGB) erst nach der Begründung des Bruchteileigentums vereinbart wird. In diesem Fall unterliegt nicht die Bildung des Bruchteileigentums, sondern die Benutzungsregelung mit Aufhebungsausschluss der Genehmigungspflicht.

Die vorgeschlagenen Regelungen in § 22 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 und 4 BauGB tragen der Entschließung des Bundesrates vom 12. Juni 2015 (BR-Drs. 180/15) Rechnung.

§ 22 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 4 BauGB erfasst nur Fallgestaltungen, bei denen das jeweilige Rechtsgeschäft zu seiner Gültigkeit einer Grundbucheintragung bedarf. Soweit eine Grundbucheintragung erforderlich ist, bleibt bei einer versagten Genehmigung der missbilligte rechtsgeschäftliche Erfolg deshalb aus, weil das Grundbuchamt bei fehlender Genehmigung die Eintragung nicht vornimmt. Aber daneben sind zahlreiche, rein schuldrechtliche Vereinbarungen vorstellbar, durch die eine Nutzung von Räumen als Nebenwohnung bewirkt werden kann. Auch kann auf die Grundbucheintragung einer Regelung nach § 1010 BGB verzichtet werden. Um diese Fälle zu erfassen, soll künftig auch unmittelbar die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung unter einen Genehmigungsvorbehalt gestellt werden können (§ 22 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5 BauGB). Bei dem Begriff der Nebenwohnung wird an die Begriffsbestimmung des § 21 des Bundesmeldegesetzes angeknüpft, wobei § 22 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5 BauGB darüber hinaus verlangt, dass die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind. Anders als in den Fällen des § 22 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 4 BauGB, bei denen die Umsetzung der Genehmigungspflicht dadurch sichergestellt wird, dass andernfalls der erforderliche

Grundbucheintrag ausbleibt, wird nach § 22 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5 BauGB lediglich ein Verhalten unter Genehmigungsvorbehalt gestellt. Um ein genehmigungswidriges Verhalten zu unterbinden, ist durch einen entsprechenden Ordnungswidrigkeitentatbestand in § 213 BauGB (Artikel 1 Nummer 18) flankierend eine Sanktionsmöglichkeit zu schaffen.

### **Zu Buchstabe b**

Die Änderung in § 22 Absatz 2 Satz 3 BauGB erklärt sich daraus, dass der nach § 22 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5 BauGB mögliche Genehmigungsvorbehalt keine Relevanz für das Grundbuchamt hat. Insoweit kann eine Mitteilungspflicht also entfallen.

Das Grundbuchamt hat von sich aus keine Kenntnis davon, ob sich auf den Grundstücken Wohngebäude oder Beherbergungsbetriebe befinden. In den Fällen des § 22 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 und 4 BauGB reicht es daher nicht, wenn die Gemeinde dem Grundbuchamt nach § 22 Absatz 2 Satz 3 BauGB lediglich mitteilt, dass die gesamte Gemarkung betroffen ist; der Anwendungsbereich dieser Vorschrift wird daher entsprechend eingegrenzt. In den Fällen des § 22 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 und 4 BauGB bleibt daher eine genaue Bezeichnung der betroffenen Grundstücke erforderlich.

### **Zu den Buchstaben c und d**

Die Regelungen in § 22 Absatz 4 Satz 1, 2 und Absatz 6 Satz 1 BauGB beziehen sich nur auf die Genehmigungsvorbehalte nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 4 BauGB und sind daher in ihrem Anwendungsbereich entsprechend zu begrenzen.

### **Zu Nummer 16 (§ 34 BauGB)**

#### **Zu Buchstabe a**

Zur Erleichterung des Wohnungsbaus soll im nicht beplanten Innenbereich bei Nutzungsänderungen sämtlicher baulicher Anlagen zu Wohnzwecken vom Erfordernis des Einfügens abgesehen werden können. Bisläng galt dies nur bei Nutzungsänderungen von Gewerbe- und Handwerksbetrieben zu Wohnzwecken. Von der Neuregelung soll ausdrücklich auch eine erforderliche Änderung oder Erneuerung erfasst sein. Gegebenenfalls sind die vom Bundes-

verwaltungsgericht mit Urteil vom 20. Dezember 2012 – 4 C 11/11 – entwickelten Grundsätze zum Abstandsgebot nach der Seveso-III-Richtlinie zu beachten.

#### **Zu Buchstabe b**

Es wird auf die Ausführungen zu Artikel 1 Nummer 12 Buchstabe a (§ 13 BauGB) verwiesen.

#### **Zu Nummer 17 (§ 35 BauGB)**

Es wird auf die Ausführungen zu Artikel 1 Nummer 12 Buchstabe a (§ 13 BauGB) verwiesen.

#### **Zu Nummer 18 (§ 213 BauGB)**

##### **Zu Buchstabe a**

Wird in Fällen des § 22 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 4 BauGB eine erforderliche Genehmigung bzw. ein Zeugnis nach § 22 Absatz 5 Satz 5 BauGB nicht erteilt oder geht eine Freistellungserklärung nach § 22 Absatz 8 BauGB beim Grundbuchamt nicht ein, nimmt das Grundbuchamt die erstrebte Eintragung nicht vor (§ 22 Absatz 6 Satz 1 BauGB); die erstrebte Rechtsfolge bleibt damit aus. In den Fällen des § 22 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5 BauGB besteht jedoch die tatsächliche Möglichkeit, eine Wohnung auch ohne Genehmigung und somit unrechtmäßig als Nebenwohnung zu nutzen. Der neue Ordnungswidrigkeitstatbestand in § 213 Absatz 1 Nummer 4 BauGB soll eine abschreckende Wirkung entfalten.

##### **Zu Buchstabe b**

##### **Zu Doppelbuchstabe aa**

Gemäß § 17 Absatz 1 des Ordnungswidrigkeitengesetzes beträgt der Regelbußgeldrahmen eintausend Euro. Daher wird der Betrag von fünfhundert Euro durch den neuen Regelbußgeldrahmen von eintausend Euro ersetzt.

##### **Zu Doppelbuchstabe bb**

Um eine abschreckende Wirkung hinsichtlich eines Verstoßes gegen § 22 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5 BauGB zu entfalten, erscheint für den neuen Bußgeldtatbestand in § 213 Absatz 1

Nummer 4 BauGB eine Bußgeldandrohung von bis zu fünfundzwanzigtausend Euro sachgerecht.

### **Zu Nummer 19 (§ 214 BauGB)**

#### **Zu Buchstabe a**

In der Neufassung des § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB werden zur Verbesserung der Lesbarkeit die sogenannten internen Unbeachtlichkeitsklauseln mit Buchstaben unterteilt.

Inhaltliche Änderungen enthält die Neufassung zum einen in Bezug auf die Pflicht zur angemessenen Verlängerung der Auslegungsfrist nach § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB (Artikel 1 Nummer 3): Nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe c BauGB soll es für die Wirksamkeit eines Bauleitplans unbeachtlich sein, wenn die Frist nach § 3 Absatz 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. Auch bei Einführung dieser Regelung wird dem Anliegen der UVP-Änderungsrichtlinie hinreichend Rechnung getragen: Vor der förmlichen Beteiligung nach § 3 Absatz 2 BauGB findet eine frühzeitige Beteiligung (§ 3 Absatz 1 BauGB) statt. Somit hat die Öffentlichkeit bereits in diesem frühen Stadium Gelegenheit, sich zum Entwurf der Bauleitplanung zu äußern. Auf die Auslegung muss mindestens eine Woche vorher hingewiesen werden (§ 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB), so dass 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 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB die Verletzung der Internetveröffentlichungspflicht im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 4a Absatz 4 Satz 1 BauGB; Artikel 1 Nummer 5) 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, zumal die Funktionsfähigkeit der zentralen Internetportale der

Länder außerhalb des Einwirkungsbereichs der Gemeinden liegt. Die sich aus dem zu ändernden Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung künftig ergebende Pflicht der Länder, solche Portale zu betreiben und den Gemeinden zur Verfügung zu stellen, bleibt unberührt.

Darüber hinaus wird klargestellt, dass die für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB geltenden Regelungen auch in den Fällen des § 13b BauGB anwendbar sind.

### **Zu Buchstabe b**

In § 214 Absatz 2a BauGB soll ebenfalls klargestellt werden, dass die Vorschrift auch auf das beschleunigte Verfahren nach dem neuen § 13b BauGB anwendbar ist.

### **Zu Nummer 20 (§ 245c)**

Der Regelungsvorschlag in § 245c Absatz 1 BauGB trägt der Überleitungsregelung in Artikel 3 Absatz 2 der UVP-Änderungsrichtlinie Rechnung.

Mit § 245c Absatz 2 Satz 1 BauGB soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass zwischen dem Zeitpunkt, in dem eine Regelung nach § 1010 Absatz 1 BauGB getroffen wird, und dem des grundbuchlichen Vollzugs erhebliche Zeitspannen liegen können. Nach § 245c Absatz 2 Satz 2 BauGB sollen Regelungen nach § 22 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5 BauGB keine Anwendung finden, wenn die Nutzung als Nebenwohnung vor dem Inkrafttreten des Gesetzes aufgenommen worden ist.

Nach § 245c Absatz 3 soll § 6a der Baunutzungsverordnung zunächst nur dann seine Wirkung entfalten, wenn die Gemeinde dies planerisch vorgesehen hat.

### **Zu Nummer 21 (Anlage 1)**

Mit der vorgeschlagenen Nummer 21 soll die Anlage 1 zum BauGB, die Vorgaben zum Umweltbericht enthält, neu gefasst werden. Die bisherige Struktur der Anlage 1 zum BauGB bleibt dabei erhalten; in diese werden jedoch die im neuen Anhang IV der UVP-Richtlinie deutlich detaillierteren Vorgaben integriert.

Nummer 1 der Anlage zum BauGB bleibt inhaltlich unverändert. Nummer 1 dient primär der Umsetzung von Buchstabe a des Anhangs I der SUP-Richtlinie, der – anders als die UVP-Richtlinie – eine Kurzdarstellung erfordert.

Umfangreichere Änderungen finden sich dagegen in Nummer 2 der Anlage 1 zum BauGB.

Nummer 2 Buchstabe a der Anlage 1 zum BauGB dient der Umsetzung von Nummer 3 des Anhangs IV der UVP-Richtlinie. Gegenstand ist zum einen (wie bisher in Nummer 2 Buchstabe a der Anlage 1 zum BauGB) die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes, der nun entsprechend der UVP-Richtlinie als „Basisszenario“ bezeichnet wird, zum anderen dessen voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung des Projekts (bislang Nummer 2 Buchstabe b). Dabei wird klargestellt, dass die voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung des Projekts nur insoweit zu beschreiben ist, als natürliche Entwicklungen gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse bewertet werden können.

Nummer 2 Buchstabe b der Anlage 1 zum BauGB dient im Wesentlichen der Umsetzung von Nummer 5, zugleich aber auch von Nummer 1 des Anhangs IV der UVP-Richtlinie. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 3 BauGB u. a. auf das bezieht, was nach dem Detaillierungsgrad der Planung angemessenerweise erwartet werden darf. Für den Umfang der im Einzelfall bestehenden Prüfungsanforderungen nach Nummer 2 Buchstabe b der Anlage 1 wird daher auch von Bedeutung sein, ob ein konkretisierbares Projekt bzw. Vorhaben Gegenstand oder Anlass des Bebauungsplans ist. Geprüft werden nur solche Auswirkungen, die durch die Festsetzungen des Planes hinreichend absehbar sind. Auf Bebauungsplanebene nicht absehbare zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen des Vorhabens sind wie nach bisheriger Rechtslage (vgl. schon BT-Drs. 15/2250, S. 97) nach § 17 Absatz 3 UVPG auf Zulassungsebene zu prüfen. Die Umsetzung von Nummer 1 und Nummer 5 des Anhangs IV der UVP-Richtlinie kann in der vorgeschlagenen Weise zusammengefasst werden, da sich die von Nummer 1 geforderte Beschreibung des Projekts und die von Nummer 5 geforderte Beschreibung der Umweltauswirkungen überschneiden und im Ergebnis dieselben Aspekte betrachten. Eine gesonderte Umsetzung der Nummer 4 des Anhangs IV der UVP-Richtlinie ist entbehrlich; die dort genannten Umweltfaktoren gemäß Artikel 3 Absatz 1 der UVP-Richtlinie sind bereits in § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB benannt, auf den auch Nummer 2 Buchstabe b der Anlage 1 zum BauGB Bezug nimmt.

Nummer 2 Buchstabe b Doppelbuchstabe aa bis hh der Anlage 1 zum BauGB übernimmt weitestgehend wortgleich die Vorgaben aus Nummer 5 Buchstabe a bis g des Anhangs IV der UVP-Richtlinie. Dabei wird jedoch der Aspekt der „Beseitigung und Verwertung von Abfällen“ (Nummer 5 Buchstabe c des Anhangs IV der UVP-Richtlinie) in einen eigenen Gliederungspunkt (Doppelbuchstabe dd) überführt und um den Aspekt der Abfallerzeugung (vgl. Nummer 1 des Anhangs IV der UVP-Richtlinie) ergänzt.

Um begrifflich an den insoweit unverändert bleibenden § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a BauGB anzuknüpfen, werden in Nummer 2 Buchstabe b Satz 1 Doppelbuchstabe bb der Anlage 1 zum BauGB über den Wortlaut der Nummer 5 Buchstabe b des Anhangs IV der UVP-Richtlinie hinaus neben der biologischen Vielfalt auch Tiere und Pflanzen als Schutzgut benannt.

Nummer 2 Buchstabe b Satz 2 und 3 der Anlage 1 zum BauGB entsprechen Nummer 5 Satz 2 und 3 des Anhangs IV der UVP-Richtlinie. Als Umweltschutzziele auf Ebene der Mitgliedstaaten sollen im BauGB sowohl Umweltschutzziele auf Bundesebene als auch solche auf Landes- und kommunaler Ebene erfasst sein.

Nummer 2 Buchstabe c der Anlage 1 zum BauGB dient der Umsetzung von Nummer 7 des Anhangs IV der UVP-Richtlinie. Gegebenenfalls sind auch geplante Überwachungsmaßnahmen zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen zu beschreiben (vgl. auch oben zu Artikel 1 Nummer 6).

Nummer 2 Buchstabe d der Anlage 1 zum BauGB dient der Umsetzung von Nummer 2 des Anhangs IV der UVP-Richtlinie. Hier wird klargestellt, dass bei anderweitigen Planungsmöglichkeiten die wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl anzugeben sind.

Nummer 2 Buchstabe e der Anlage 1 zum BauGB dient der Umsetzung von Nummer 8 des Anhangs IV der UVP-Richtlinie und nimmt hierzu den vorgeschlagenen § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB in Bezug.

Nummer 3 Buchstabe a bis c der Anlage 1 zum BauGB bedurfte keiner Änderung gegenüber der geltenden Fassung. Neu angefügt wurde Buchstabe d, der der Umsetzung der Nummer 10 des Anhangs IV der UVP-Richtlinie dient.

### **Zu Artikel 2 (Baunutzungsverordnung)**

Um im Hinblick auf die Problembereiche Ferienwohnungen und Nebenwohnungen eine widerspruchsfreie Rechtsetzung sicherzustellen, werden die Änderungen des BauGB und die Änderungen der BauNVO in einem Artikelgesetz zusammengefasst.

### **Zu Nummer 1 (Inhaltsübersicht)**

Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung der Inhaltsübersicht an die vorgeschlagenen Änderungen.

### **Zu Nummer 2 (§ 1 BauNVO)**

#### **Zu Buchstabe a**

Hiermit wird die neue Baugebietskategorie „Urbane Gebiete (MU)“ in die allgemeinen Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete aufgenommen.

#### **Zu Buchstabe b**

Mit dem vorgeschlagenen § 13a BauNVO (Artikel 2 Nummer 4) werden Ferienwohnungen ausdrücklich zu Unterarten bestimmter der in den §§ 2 bis 7 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erklärt. Wegen der Nähe zu § 13 BauNVO sollen Ferienwohnungen ebenso wie die dort als eigenständige Nutzungsart geregelten Räume und Gebäude für freie Berufe zum Gegenstand einer Feinststeuerung nach § 1 Absatz 5 BauNVO erklärt werden. § 1 Absatz 5 BauNVO greift nur in Fällen ein, in denen die jeweilige Nutzung allgemein zulässig ist. In den übrigen Fällen greift die Feinststeuerungsmöglichkeit nach § 1 Absatz 9 BauNVO, dessen Anforderungen (vgl. hierzu z. B. Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 27. März 2013 – 4 CN 7/11; Urteil vom 29. Januar 2009 – 4 C 16.07) unberührt bleiben.

### **Zu Nummer 3 (§ 6a BauNVO)**

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A.III.2) wird hingewiesen.

Mit der neuen Baugebietskategorie soll den Kommunen – zur Erleichterung des Planens und Bauens in innerstädtischen Gebieten – ein Instrument zur Verfügung gestellt werden, mit dem sie planerisch die nutzungsgemischte Stadt der kurzen Wege verwirklichen können. Sie sieht daher – auch zur Vermeidung und Reduzierung von Verkehr und zur Förderung eines lebendigen öffentlichen Raums – eine räumliche Nähe von wichtigen Funktionen wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur und Erholung vor. Gleichzeitig soll in diesem Gebiet eine stärkere Verdichtung ermöglicht werden.

Absatz 1 umschreibt die Zweckbestimmung des urbanen Gebiets. Satz 2 stellt klar, dass die zulässigen Nutzungen nicht gleichgewichtig vorhanden sein müssen. Absatz 2 benennt die im urbanen Gebiet allgemein zulässigen Nutzungen. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht kerngebietstypisch sind, und Tankstellen sollen nach Absatz 3 ausnahmsweise zulässig sein. Absatz 4 enthält – über die bestehenden Möglichkeiten des § 1 Absatz 4 bis 10 hinaus – verschiedene Differenzierungsmöglichkeiten. Parallel zur Einführung des neuen Gebietstyps „Urbane Gebiete“ soll die TA Lärm entsprechend angepasst werden.

### **Zu Nummer 4 (§ 13a BauNVO)**

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A.III.3.c) wird hingewiesen.

Mit dem vorgeschlagenen § 13a BauNVO soll in Anlehnung an § 3 Absatz 4 BauNVO klarstellend geregelt werden, dass Ferienwohnungen unbeschadet des § 10 BauNVO in der Regel zu den nach § 2 Absatz 3 Nummer 4 BauNVO und § 4 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Gewerbebetrieben sowie zu den nach § 4a Absatz 2 Nummer 3, § 5 Absatz 2 Nummer 6, § 6 Absatz 2 Nummer 3, § 6a Absatz 2 Nummer 4 und § 7 Absatz 2 Nummer 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 Absatz 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 Ver-

fügung 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 vorgeschlagene Regelung lässt § 10 BauNVO unberührt. Insbesondere haben Ferienhäuser nach § 10 Absatz 4 BauNVO aufgrund ihrer Belegenheit in einem Ferienhausgebiet von vornherein eine andere städtebauliche Qualität als Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO. Zweckentfremdungsgesetze der Länder, die auf der Gesetzgebungskompetenz der Länder für das Wohnungswesen beruhen, werden von der Neuregelung nicht tangiert.

In Gewerbe- und Industriegebieten findet § 13a BauNVO keine Anwendung. An der Qualifizierung von Ferienwohnungen als Gewerbebetriebe ändert sich auch dort nichts; aufgrund des wohnähnlichen Charakters ist hier jedoch im Einzelfall zu prüfen, ob sie gebietsverträglich sind; die Neuregelung soll daher nicht auf diese Gebietsarten erstreckt werden.

Nach § 13a Satz 2 BauNVO können als Ferienwohnung dienende Räume insbesondere bei einer untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung abweichend von § 13a Satz 1 BauNVO zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Absatz 3 Nummer 1, § 4a Absatz 2 Nummer 2, § 5 Absatz 2 Nummer 5, § 6 Absatz 2 Nummer 3, § 6a Absatz 2 Nummer 3 und § 7 Absatz 2 Nummer 2 oder zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 3 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO gehören. Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn eine Einliegerwohnung als Ferienwohnung vermietet wird. In diesen Fällen kann - auch ohne beherbergungstypische Bewirtschaftungsleistungen - die städtebauliche Wirkung einer Ferienwohnung, einschließlich ihres Störpotenzials, derjenigen eines (kleinen) Betriebs des Beherbergungsgewerbes entsprechen.

Ferienwohnungen können Gegenstand isolierter Bebauungsplanfestsetzungen nach § 1 Absatz 5 und 9 BauNVO sein (s. Artikel 2 Nummer 2 Buchstabe b).

#### **Zu Nummer 5 (§ 17 BauNVO)**

Diese Änderung flankiert die vorgeschlagene Neuregelung zu Nummer 3.

Kurze Wege erfordern eine größere bauliche Dichte; § 17 BauNVO sieht daher für urbane Gebiete ein – gegenüber den meisten anderen Baugebieten der BauNVO – erhöhtes Maß der baulichen Nutzung vor.

### **Zu Artikel 3** (Änderung der Planzeichenverordnung)

#### **Zu Nummer 1** (Überschrift)

Bislang lautet die offizielle Überschrift noch „Anlage zur Planzeichenverordnung 1990“, während die Planzeichenverordnung selber seit dem Jahr 2013 nur noch die Bezeichnung „Planzeichenverordnung“ trägt. Mit der Änderung wird dieser Umbenennung Rechnung getragen.

#### **Zu den Nummern 2 und 3** (Planzeichen)

Es handelt sich um eine Anpassung der Planzeichenverordnung an die Regelungen in Artikel 2 Nummer 2 Buchstabe a und 3.

#### **Zu Artikel 4** (Bekanntmachung)

Die Vorschrift soll die Neubekanntmachung des BauGB und der BauNVO regeln. Als Stichtag wird der 1. Oktober 2017 gewählt; damit soll gewährleistet werden, dass sämtliche das BauGB betreffenden Gesetzgebungsverfahren dieser Legislaturperiode abgeschlossen sind und bei der Neubekanntmachung berücksichtigt werden können.

#### **Zu Artikel 5** (Inkrafttreten)

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten.