

§ 13b BauGB

Bauleitplanung zum Schnäppchenpreis

von

RA Johannes Bohl

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Würzburg

UVP-Kongress – Goslar, 28.09.2018

Inkrafttreten

Bundesgesetzblatt¹⁰⁴⁹

Teil I

G 5702

2017 **Ausgegeben zu Bonn am 12. Mai 2017** **Nr. 25**

Tag	Inhalt	Seite
4. 5.2017	Gesetz zur Stärkung der Arzneimittelversorgung in der GKV (GKV-Arzneimittelversorgungsstärkungsgesetz – AMVSG) FNA: 860-5, 860-5, 860-5-41, 7631-10, 2121-51-1-2, 2121-51-11 GESTA: M027	1050
4. 5.2017	Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt FNA: 213-1, 213-1-2, 213-1-6 GESTA: N024	1057

Art. 5: Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft. → 13.05.2017

Inhalte der Novelle

- Zusammenfassende Erklärung
- Nutzung des Internet in der Bauleitplanung
- Festsetzungen zur Prävention von Störfällen
- **Wohnbebauung im Außenbereich im beschleunigten Verfahren**
- Erleichterungen bei Umnutzungen/Erweiterungen im Innenbereich
- Inhalt des Umweltberichts
- Neue Gebietskategorie: Urbanes Gebiet
- Zulässigkeit von Ferienwohnungen

Wohnbebauung im Außenbereich im beschleunigten Verfahren

§ 13b BauGB

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. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Wohnbebauung im Außenbereich im beschleunigten Verfahren

- Anwendungsbereich

„Zulässigkeit von Wohnnutzungen“

gilt jedenfalls für

- Kleinsiedlungsgebiete nach § 2 BauNVO,
- reine Wohngebiete nach § 3 BauNVO,
- allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO und
- besondere Wohngebiete nach § 4a BauNVO

- **einschließlich Verkehrsflächen und dem Gebiet dienenden Gemeinbedarfsflächen!**

Literatur:

auch für wohnähnliche Vorhaben wie z.B. Senioren- und Pflegeheime mit verbundenen Erholungs-einrichtungen (einschl. integrierten kleinen Läden)

BayVGH, Beschl. v. 09.05.2018 –
2 NE 17.2528:

*Gesetzgeber legt keinen bestimmten Baugebietstyp fest
→ jedenfalls WR und WA möglich! Nutzungen mit Beeinträchtigungspotential nach Art. 3 Abs. 3 SUP-RL müssen aber ausgeschlossen sein!*

Wohnbebauung im Außenbereich im beschleunigten Verfahren

- Anwendungsbereich

„Zulässigkeit von Wohnnutzungen“

fraglich, ob es genügt, wenn „überwiegender Teil“ des B-Plans Wohnnutzungen festsetzt:

- Dorfgebiete nach § 5 BauNVO
 - Mischgebiete nach § 6 BauNVO
 - urbane Gebiete nach § 6a BauNVO (neu)
 - Kerngebiete nach § 7 BauNVO
- } Grenze:
„Etikettenschwindel“

BayVGH,
Beschl. v. 04.05.2018 –
15 NE 18.382:

*Bereits Festsetzung als
WA-Gebiet fraglich!
Mindestens sind aber
über § 1 Abs. 5 BauNVO
alle Nutzungen nach § 4
Abs. 3 BauNVO
auszuschließen!*

OVG Rheinland-Pfalz,
Urt. v. 07.06.2018 –
1 C 11757/17:

*Festsetzung eines
Mischgebietes ist
ausgeschlossen!*

Wohnbebauung im Außenbereich im beschleunigten Verfahren

- Anwendungsbereich

„Zulässigkeit von Wohnnutzungen“

wohl nicht für

- Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO
- Industriegebiete nach § 9 BauNVO
- Sondergebiete, die der Erholung dienen nach § 10 BauNVO
- sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO

Wohnbebauung im Außenbereich im beschleunigten Verfahren

- Voraussetzungen

Verweis auf § 13a BauGB:

§ 13a Bebauungspläne der Innenentwicklung

(1) [...] Der Bebauungsplan darf [...] nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt [...]

Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. [...]

§ 19 BauNVO – Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

(2) Zulässige Grundfläche ist der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Wohnbebauung im Außenbereich im beschleunigten Verfahren

- Voraussetzungen

„weniger als 10.000 m² Versiegelungsfläche für bauliche Anlagen“

dazu zählen (§ 19 Abs. 4 BauNVO):

- Garagen, Stellplätze, Zufahrten
- Nebenanlagen nach § 14 BauNVO
- unterirdische bauliche Anlagen

dazu zählen nicht:

- öffentliche Verkehrsflächen
- sonstige Anlagen, die dem Gebiet dienen

§ 17 Abs. 1 BauNVO:

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

Wohnbebauung im Außenbereich im beschleunigten Verfahren

- Voraussetzungen

„weniger als 10.000 m² Versiegelungsfläche für bauliche Anlagen“

Fazit:

Baugebiete mit über 40.000 m² denkbar!

BayVGH, Beschl. v.
04.07.2017 – 2 NE 17.989:

§ 13b BauGB bei geringfügiger Überschreitung der überbauten Flächen wohl nicht mehr anwendbar!

Wohnbebauung im Außenbereich im beschleunigten Verfahren

- Voraussetzungen

*„(unmittelbarer) Anschluss an
im Zusammenhang bebaute Ortsteile“*

- Gebiet nach § 34 BauGB genügt
- Gebietsart unmaßgeblich
- Splittersiedlung / Weiler nicht ausreichend
- dazwischen liegende Straße wohl unschädlich

Wohnbebauung im Außenbereich im beschleunigten Verfahren

- Voraussetzungen

„(unmittelbarer) Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile“

Umstritten:
Muss ein vorhandenes Plangebiet bereits bebaut sein?

Problematisch:

- „Trenngrün“
- nur punktueller Anschluss?

BayVGH,
Beschl. v. 04.07.2017 – 15 NE 18.382:
Im Gesamtverhältnis untergeordnete gemeinsame Grenze genügt nicht – es darf kein neuer, selbständiger „Siedlungsansatz“ entstehen!

Wohnbebauung im Außenbereich im beschleunigten Verfahren

- Voraussetzungen

*„Einleitung Verfahren bis 31.12.2019“
+
„Satzungsbeschluss bis 31.12.2021“*

Aufstellungsbeschluss quasi obligatorisch → § 233 Abs. 1 BauGB

Keine Limitierung des Instruments § 13a BauGB!

- parallel mehrfache Anwendung im Gemeindegebiet an verschiedenen Stellen
- hintereinander gestaffelte Anwendung an der gleichen Stelle

Kumulationsregel des § 13a Satz 2 Ziff. 1 BauGB anwendbar?

„enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mehrerer B-Pläne“

Wohnbebauung im Außenbereich im beschleunigten Verfahren

- Verfahren

Verweis auf § 13a BauGB → „beschleunigtes Verfahren“

- § 13a Abs. 1 BauGB → Verweis auf § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB „vereinfachtes Verfahren“ → kein § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
- keine Parallelverfahren zur Änderung des F-Plans → wird nur nachträglich „berichtigt“
- Natureingriff gilt bereits als vor der Planung erfolgt, so dass kein Ausgleich nötig ist (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB) → ???
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses mit dem anzuwendenden Verfahren und ohne Umweltprüfung

Wohnbebauung im Außenbereich im beschleunigten Verfahren

- Verfahren

§ 13b BauGB kann kombiniert werden mit

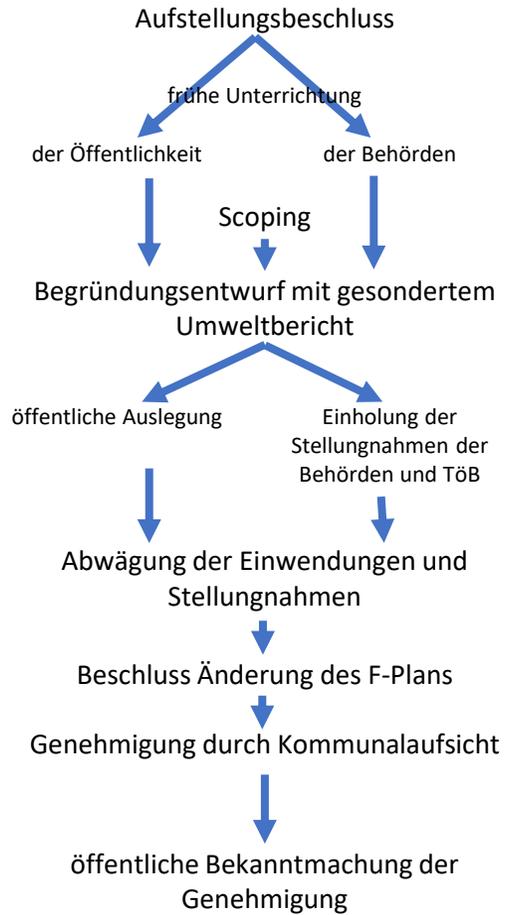
- vorhabenbezogenem Bebauungsplan (§ 12 BauGB)
- städtebaulichen Verträgen
(Erschließungsverträge, Einheimischenmodelle etc.)

traditionelles Planaufstellungsverfahren (Parallelverfahren)

Bebauungsplan



F-Plan-Änderung



fakultativ
mind. 1 Woche

½ bis 1 Jahr

1 Monat

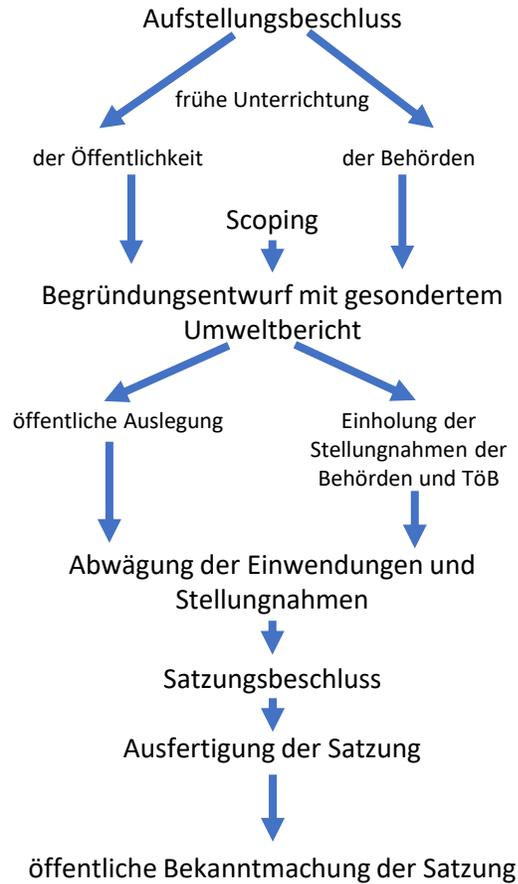
max. 3 Monate

mind. 1 ½ Jahre

traditionelles Planaufstellungsverfahren (Parallelverfahren)

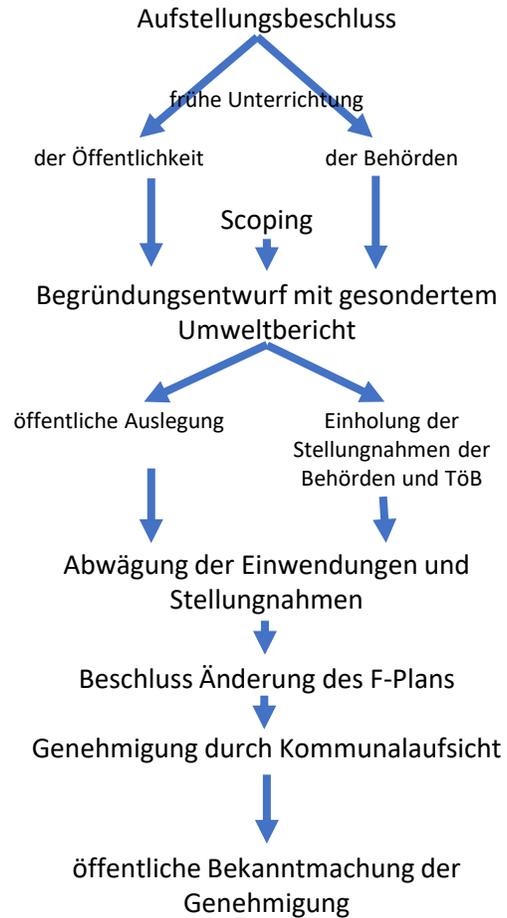
§ 13b BauGB

Bebauungsplan



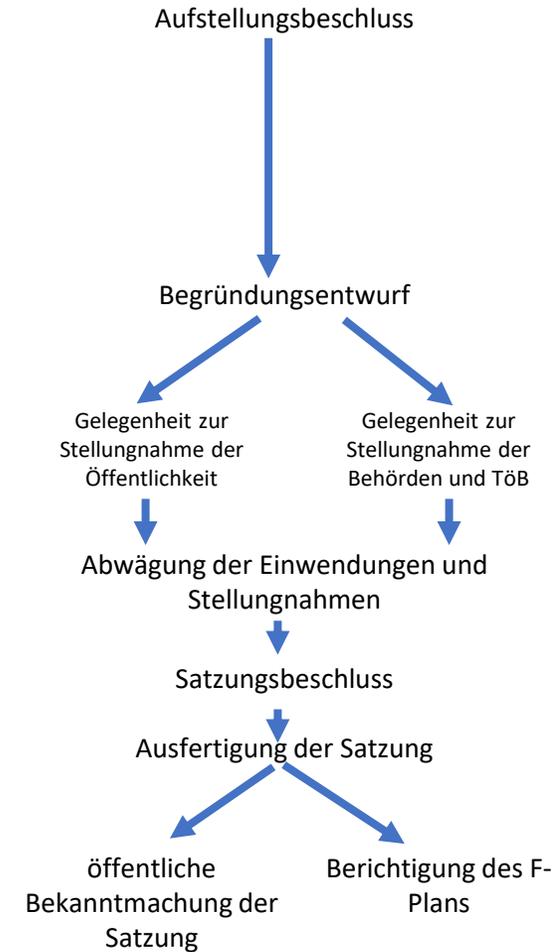
fakultativ
mind. 1 Woche
½ bis 1 Jahr
1 Monat
max. 3 Monate
mind. 1 ½ Jahre

F-Plan-Änderung



BOHL & COLL.
 Rechtsanwälte

Bebauungsplan



quasi obligatorisch
max. 1 Monat
ca. 3 – 6 Monate

Ausblick

Auszug aus dem Koalitionsvertrag CDU/CSU und SPD 2018:

- 5091 Das „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ und die im Rahmen dessen begründete
5092 Innovationspartnerschaft werden fortgesetzt. Beide werden bis 2021 die
5093 Umsetzung der Vereinbarungen begleiten und gegebenenfalls weitere Initiativen zur
5094 Zielerreichung beim Wohnungsneubau anstoßen. Für eine „Nachhaltige
Baulandmobilisierung
5095 und Bodenpolitik“ werden wir eine Enquete-Kommission einsetzen.
- 5114 Wir werden die Kommunen bei der Aktivierung von Bauland und Sicherung bezahlbaren
5115 Wohnens unterstützen und streben dazu weitere Verbesserungen im Bauplanungsrecht
5116 an.

Ausblick

Bauministerkonferenz vom 05.09.2018:

TOP 3 – Vorbereitung des Wohngipfels am 21.09.2018 im Bundeskanzleramt

5. Bauleitplanung und Gesetze des Bundes

[...] Die bis zum 31.12.2019 befristeten Regelungen des § 13b und des § 246 BauGB sind zu evaluieren.

Aber: Im Wohngipfel findet sich keine konkrete Aussage zu § 13b BauGB!

BOHL & COLL.

Rechtsanwälte

Büro Würzburg

Franz-Ludwig-Straße 9
97072 Würzburg

Telefon: +49 (931) 79645-0
Telefax: +49 (931) 70645-50

E-Mail: wuerzburg@ra-bohl.de

Zweigstelle Fulda

Dr.-Weinzierl-Straße 13
36043 Fulda

Telefon: +49 (661) 9336306
Telefax: +49 (661) 9336356

E-Mail: fulda@ra-bohl.de

Internet: www.ra-bohl.de

E-Mail: info@ra-bohl.de