

Übersicht zur Baunovelle 2017

AKTUALISIERUNG

Liebe Leserinnen und Leser der RA,

der Deutsche Bundestag und der Bundesrat haben im März 2017 das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt beschlossen (BGBl. Teil I vom 12.05.2017, S. 1057). Das Gesetz ist am 13.05.2017 in Kraft getreten. Es beruht im Wesentlichen auf einem Gesetzentwurf der Bundesregierung (BT-Drs. 18/10942).

Regelungsziel des Gesetzgebers ist primär, die Richtlinie 2014/52/EU in das nationale Recht umzusetzen, was bis zum 16.05.2017 geschehen musste. Weiterhin sollen mit dem Gesetz zwei neue Baugebietskategorien in die BauNVO eingeführt werden.

Zu den examensrelevanten Neuerungen im Einzelnen:

Baugesetzbuch (BauGB):

I. Änderung des § 4a IV BauGB:

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 II 2 BauGB und die nach § 3 II 1 BauGB auszulegenden Unterlagen müssen zusätzlich im Internet veröffentlicht werden.

II. Einfügung der §§ 6a, 10a BauGB:

Nach §§ 6a, 10a BauGB sollen (nicht „müssen“) der Flächennutzungsplan (F-Plan) und der Bebauungsplan (B-Plan) mit ihrer Begründung und Erklärung ergänzend auch im Internet veröffentlicht werden.

III. Änderung des § 34 IIIa BauGB:

§ 34 IIIa 1 Nr. 1 BauGB wird wie folgt geändert:

„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,“.

Kommentar:

Mit der Gesetzesänderung wird einerseits die Lesbarkeit des § 34 III 1 Nr. 1 BauGB verbessert. Andererseits ist inhaltlich neu, dass bei allen bestehenden baulichen Anlagen vom Erfordernis des Einfügens i.S.d. § 34 I 1 BauGB abgewichen werden darf, wenn eine Nutzungsänderung zu Wohnzwecken erfolgt. Damit soll der Wohnungsbau im nicht beplanten Innenbereich erleichtert werden (BT-Drs. 18/10942, S. 49).

IV. Änderung des § 214 I 1 Nr. 2 BauGB:

Die Vorschrift wird mit Buchstaben unterteilt, um die Lesbarkeit zu verbessern.

Die Verletzung der Internetveröffentlichungspflicht gem. § 4a IV BauGB wird zu einem beachtlichen Fehler erklärt.

Baunutzungsverordnung (BauNVO):

I. Einfügung des § 6a BauNVO

Nach § 6 BauNVO wird folgender § 6a BauNVO 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 zugelassen werden können
 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.“

Kommentar:

Der Gesetzgeber verfolgt bereits seit Längerem das Ziel, die Neuinanspruchnahme von Flächen zu verringern, um den Flächenverbrauch im Bundesgebiet auf 30 Hektar pro Tag zu reduzieren. Um dieses Ziel zu erreichen, sollen insbesondere Innenstadtbereiche dichter bebaut werden, womit aber Nutzungskonflikte, speziell Lärmschutzkonflikte zu erwarten sind. Zur Bewältigung dieser baurechtlichen Situation dient § 6a BauNVO, der die „nutzungsgemischte Stadt der kurzen Wege“ verwirklichen soll, in der wichtige Funktionen wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur und Erholung räumlich dicht beieinander liegen (BT-Drs. 18/10942, S. 32, 56). Die Vorschrift erweitert den Handlungsspielraum der Kommunen, indem sie in ihrem Abs. 2 sehr unterschiedliche Bautypen für allgemein zulässig erklärt und zudem in Abs. 1 S. 2 klarstellt, dass die zulässigen Nutzungen nicht gleichgewichtig vorhanden sein müssen, also z.B. die Wohnnutzung überwiegen darf (vgl. BT-Drs. 18/10942, S. 32, 56).

II. Einfügung des § 13a BauNVO

Nach § 13 BauNVO wird folgender § 13a BauNVO eingefügt:

„§ 13a
Ferienwohnungen

Räume und 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.“

Kommentar:

Mit § 13a BauNVO reagiert der Gesetzgeber auf die Rechtsprechung des OVG Greifswald (z.B. Beschlüsse vom 27.3.2015, 3 M 38/15, und vom 10.6.2015, 3 M 85/14) und des OVG Lüneburg (Urteil vom 15.1.2015, 1 KN 61/14), die eine Qualifizierung von Ferienwohnungen als Betriebe des Beherbergungsgewerbes bzw. als (nicht störende) Gewerbebetriebe abgelehnt haben, womit Ferienwohnungen nur noch in Sondergebieten nach §§ 10, 11 BauNVO zulässig waren. Die Gerichte wichen mit dieser Rechtsauffassung von einer jahrzehntelangen Praxis der Baugenehmigungsbehörden ab, was den Gesetzgeber zu einer Klarstellung durch Erlass des § 13a BauNVO veranlasst hat (BT-Drs. 18/10942, S. 34f.).

Im Detail enthält § 13a S. 1 BauNVO eine Legaldefinition des Begriffs „Ferienwohnung“. Im Gegensatz zur Nutzungsart „Wohnen“ erfolgt keine dauerhafte Unterbringung (vgl. BT-Drs. 18/10942, S. 34f.). Dem Wortbestandteil „Ferien“ ist zu entnehmen, dass eine Anmietung regelmäßig für Zwecke der Freizeit- und Urlaubsgestaltung erfolgen muss (BT-Drs. 18/10942, S. 57). Nicht erfasst ist somit z.B. eine permanente Nutzung durch Monteure.

§ 10 BauNVO bleibt durch die Neuregelung „unbeschadet“, sodass die Einstufung der Ferienwohnungen als Betriebe des Beherbergungsgewerbes bzw. als (nicht störende) Gewerbebetriebe keinen Einfluss auf die Auslegung des § 10 IV BauNVO hat (vgl. BT-Drs. 18/10942, S. 57).

§ 13a S. 1 BauNVO enthält nur Vorgaben für die §§ 2-7 BauNVO und nicht für die §§ 8, 9 BauNVO. Grund dafür ist, dass Ferienwohnungen – trotz ihrer Qualifizierung als Gewerbebetriebe – einen wohnähnlichen Charakter haben und daher in Gewerbe- und Industriegebieten das erhöhte Risiko von Konflikten mit der regelmäßig störungsintensiven Umgebungsbebauung besteht. Deshalb hält es der Gesetzgeber für nicht angebracht, Ferienwohnungen in diesen Gebieten für allgemein oder ausnahmsweise zulässig zu erklären. Daraus folgt im Umkehrschluss jedoch nicht, dass Ferienwohnungen in Gewerbe- und Industriegebieten generell unzulässig sind. Vielmehr muss nach dem Willen des Gesetzgebers im jeweiligen Einzelfall geprüft werden, ob eine Ferienwohnung gebietsverträglich ist (BT-Drs. 18/10942, S. 57).

§ 13a S. 2 BauNVO erfasst z.B. Einliegerwohnungen (= zusätzliche Wohnung in einem Eigenheim, die gegenüber der Hauptwohnung von untergeordneter Bedeutung ist), die als Ferienwohnung vermietet werden. Hintergrund ist, dass in diesen Fällen die städtebauliche Wirkung einer Ferienwohnung, einschließlich ihres Störpotenzials, derjenigen eines (kleinen) Beherbergungsbetriebs entsprechen kann (BT-Drs. 18/10942, S. 57).

F flankierend hat der Gesetzgeber zudem § 11 II 2 BauNVO geändert, wonach nunmehr Sondergebiete auch mit einer Mischung von Fremdbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits festgesetzt werden können. Damit ist klargestellt, dass die Kommunen unabhängig von § 13a BauNVO per B-Plan ein Nebeneinander von Ferienwohnungen und Dauerwohnungen für zulässig erklären können (vgl. BT-Drs. 18/10942, S. 35).

Falls sich Fragen zu den Neuregelungen ergeben sollten, stehen wir natürlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Jura Intensiv
Dr. Dirk Kues
(Fachbereichsleiter Öffentliches Recht)