

BauGB-Novelle 2017 und Fallstricke bei städtebaulichen Verträgen

**Andrea Hennecken
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Verwaltungsrecht**



Kaiserstraße 17, 90403 Nürnberg
Tel: 0911/217739-60
Mail: a.hennecken@advoreal.de
www.advoreal.de

BauGB-Novelle 2017

- **§ 4 a Abs. 4 BauGB - Internetveröffentlichung**

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich in das Internet einzustellen und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen.

- **§ 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB – Städtebaulicher Vertrag**

„...die Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele,....

die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie der Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung;

.....“

BauGB-Novelle 2017

- **§ 13 b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren**

Kommunen können zukünftig Bebauungspläne mit einer Grundfläche bis zu einem Hektar für Wohnnutzungen im beschleunigten Verfahren aufstellen. Die Grundstücke müssen an bebaute Ortsteile anschließen. Dies ist bis zum 31.12.2019 befristet.

BauGB-Novelle 2017

- **§ 6 a BauNVO – Urbane Gebiete**

Abs. 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.“

➤ eingefügt zwischen Mischgebiet (§ 6) und Kerngebiet (§ 7).

- **TA Lärm**

Nach Nr. 6.1 S. 1 Buchstabe c gilt ein Immissionsrichtwert von 63 dB(A) tags; im Mischgebiet sind es 60 dB(A). Die Nachtwerte bleiben identisch zum Mischgebiet: 45 dB(A).

➤ Eine Zunahme der Schallimmissionen um 3 dB(A) bedeutet eine Verdoppelung der Schalleistung, so dass die Erhöhung durchaus bemerkenswert ist.

BauGB-Novelle 2017

- **18. BImSchV - Sportanlagenlärmschutzverordnung**

Zur Förderung von Sport in verdichteten Gebieten wurden Lärmschutzprivilegien für Sportanlagen durch die zulässigen Immissionsrichtwerte am Tag in der Nähe von Sportanlagen erhöht.

- **§ 13 a BauNVO - Ferienwohnungen**

Ferienwohnungen werden mit nicht störenden Gewerbebetrieben und kleineren Beherbergungsbetrieben gleichgesetzt und sind mithin in Wohngebieten als zulässig angesehen.

Die Begründung von Bruchteilseigentum kann unter Genehmigungsvorbehalt gestellt werden.

Städtebauliche Verträge

Entscheidungskriterien

- Machbarkeitsstudien
- Fördermittel
- Interessenlage der Kommune
- Finanzkraft der Kommune
- Handlungsalternativen
- Mitwirkung der Eigentümer
- Beiträge, Abgaben und Ausgleichsbeträge
- Altlastenbeurteilung
- Gesamtkosten (Planungskosten, Notar, Entschädigungen pp.)

Städtebauliche Verträge

Kostenübernahmeverträge

§ 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 BauGB

- Kosten- und Aufwendungsersatz nur für städtebauliche Maßnahmen
- Unzulässigkeit einer Kostenübernahmevereinbarung bei bestehendem Baurecht (§ 11 Abs. 2 S. 2 BauGB)
- Verstoß gegen das Bestimmtheitsgebot, wenn vereinbart ist
„Die Erstattung der im Bebauungsplanaufstellungsverfahren entstandenen und entstehenden Kosten“
- Kausalität zwischen Aufwendungen der Kommune und Vorhaben des Vertragspartners
- Zielsetzungen vertraglich sichern (Rücktrittsrechte, Bürgschaften, Sonderkündigungsrechte, Vertragsstrafen pp.)

Städtebauliche Verträge

Kostenübernahmeverträge

Rechtliche Grenzen

- Kein Anspruch auf Bauleitplanung (§ 1 Abs. 3 S. 2 BauGB)
- Anderslautende Vereinbarungen sind nichtig
- Nichtigkeit (nicht nur einzelne Klauseln, sondern der gesamte Vertrag, auch die salvatorische Klausel)
- Unzulässige Vorwegbindung ist ein Abwägungsfehler im B-Plan Verfahren
- Planungshoheit obliegt den Kommunen
- Erschließungspflicht nach abgelehntem Vertragsangebot (§ 124 BauGB)
- Koppelungsverbot
- Angemessenheit der vereinbarten Leistungen (§ 11 Abs. 2 S. 1 BauGB)

**BauGB-Novelle 2017
und
Fallstricke bei städtebaulichen Verträgen**

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Andrea Hennecken
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

