



Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des
Innern, für Bau und Verkehr • Postfach 22 12 53 • 80502 München

KOPIE

Per E-Mail
Regierungen
Untere Bauaufsichtsbehörden

Bayern.
Die Zukunft.

Unser Zeichen
IIB5-4082.30-002/17

München
13.12.2017

**Vollzug der Baugesetze;
Gesetzesänderungen im Bauplanungsrecht u.a. durch das Gesetz zur Um-
setzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des
neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)**

Anlage: Mustereinführungserlass der Fachkommission Städtebau

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur
Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S.
1057) - BauGBÄndG 2017 - ist am 13.05.2017 in Kraft getreten. Die umfangrei-
chen Neuregelungen werden im Mustereinführungserlass der Fachkommission
Städtebau vom 28.09.2017 erläutert, den wir Ihnen hiermit übersenden (siehe An-
lage) und zur Anwendung in Bayern einführen.

Neben dem BauGBÄndG 2017 gab es in diesem Jahr weitere Gesetzesänderun-
gen mit Bezug zum Bauplanungsrecht, in denen z.T. auch Regelungen des Bau-
GBÄndG 2017 ergänzt bzw. korrigiert wurden. Der Mustereinführungserlass geht
dementsprechend auch auf folgende Regelungen ein, soweit sie bauplanungs-
rechtliche Vorschriften betreffen:

- Gesetz zur Anpassung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes und anderer Vorschriften an europa- und völkerrechtliche Vorgaben vom 29.05.2017 (UmwR-GuaÄndG 2017, BGBl. I S. 1298), in Kraft seit dem 02.06.2017,
- Hochwasserschutzgesetz II vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193), Inkrafttreten der Änderungen des BauGB am 06.07.2017 und (hinsichtlich der Übernahme von bestimmten Gebieten in Bauleitplänen) am 05.01.2018,
- UVP-Modernisierungsgesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), in Kraft seit dem 29.07.2017,
- Zweite Verordnung zur Änderung der Sportanlagenlärmschutzverordnung vom 01.06.2017 (BGBl. I S. 1468), in Kraft seit dem 06.09.2017,
- Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Änderung der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 01.06.2017 (BANz AT 08.06.2017 B5), in Kraft seit dem 09.06.2017.

Zur Verbesserung der Lesbarkeit sind Neufassungen des Baugesetzbuchs sowie der Baunutzungsverordnung erstellt worden, welche für das BauGB am 10.11.2017 (BGBl. I S. 3634) sowie für die Baunutzungsverordnung am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) im Bundesgesetzblatt veröffentlicht wurden. Ebenfalls neu gefasst wurde das Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz durch Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt (BGBl. I S. 3290) am 04.09.2017.

Die Neuregelungen des BauGBÄndG sind überwiegend im Bereich der Bauleitplanung angesiedelt, hervorzuheben ist insofern insbesondere die Einführung des neuen Baugebiets „**Urbanes Gebiet**“ in § 6a BauNVO (siehe hierzu Ziff. 2.6 des Mustereinführungserlasses).

Eine zeitlich befristete Erleichterung für den Wohnungsbau bringt die **Ausweitung des** Anwendungsbereiches des **beschleunigten Bebauungsplanverfahrens auf Außenbereichsflächen am Ortsrand** in **§ 13b BauGB**. Auf die diesbezüglichen Ausführungen unter Ziff. 3.6 des Mustereinführungserlasses wird verwiesen. Ergänzend zu Ziff. 3.6.2.3 ist anzumerken, dass das Gesetz nicht ausdrücklich vorgibt, **welche Baugebiete** nach den §§ 2 ff. BauNVO in einem Bebauungsplan

nach § 13b BauGB festgesetzt werden können. Der Gesetzeswortlaut, der auf die Zulässigkeit von Wohnnutzungen abstellt, und der auf die Erleichterung des Wohnungsbaus zielende Gesetzeszweck (BR-Drs. 806/16, S. 2 und S. 24f.) sprechen aber nach unserer Auffassung dafür, dass auf Grundlage des § 13b BauGB nur solche Baugebiete festgesetzt werden können, die ihrem Gebietscharakter nach **vorwiegend durch Wohnnutzung geprägt** sind. Dies schließt nicht aus, dass durch solche Bebauungspläne ggf. neben Wohnnutzungen auch wohnungsähnliche Vorhaben und Einrichtungen ermöglicht werden wie z.B. Alten- und Pflegeheime (vgl. Battis/Mitschang/Reidt, BauGB-Novelle 2017, NVwZ 2017,817,819).

Festgesetzt werden können somit das **Reine Wohngebiet** nach § 3 BauNVO sowie das **Allgemeine Wohngebiet** nach § 4 BauNVO (so auch Battis/Mitschang/Reidt, a.a.O.; ebenso Krautzberger, Erweiterung des Anwendungsbereichs des beschleunigten Verfahrens durch § 13b BauGB, ZfBR 2017,644,645 mit dem weiteren Hinweis, dass demgegenüber eine Ausweisung von z.B. Mischgebieten oder urbanen Gebieten über das Regelungsziel des § 13b BauGB - Beseitigung von Wohnraumangel - hinausgehe). Um dem vorerwähnten Gesetzeszweck und dem Ausnahmecharakter der Regelung im Hinblick auf Art. 3 Abs. 3 der SUP-Richtlinie Rechnung zu tragen, sind bei Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets, die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO im Bebauungsplan ausdrücklich auszuschließen, um das Beeinträchtigungspotential der Planung hinsichtlich Umweltbelangen möglichst gering zu halten. Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO, insbesondere kleine Läden zur Gebietsversorgung, können aber auch in einem auf Grundlage des § 13b BauGB aufgestellten Bebauungsplan grundsätzlich zulässig sein.

Die praktischen Auswirkungen des § 13b BauGB sind hinsichtlich der **Umweltbelange** insbesondere, dass es keiner förmlichen Umweltprüfung bzw. keines Umweltberichts bedarf und Eingriffe in Natur und Landschaft nicht ausgeglichen werden müssen. Im Einvernehmen mit dem Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz ist freilich darauf hinzuweisen, dass § 13b BauGB die allgemeinen Regelungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7, Abs. 7 i.V.m. § 1a Abs. 2 S. 3, Abs. 5 BauGB unberührt lässt und dementsprechend auch im beschleunigten Verfahren Umweltbelange zu ermitteln und bei der Abwägung zu berücksichtigen sind (vgl. hierzu auch Ziff. 3.6.5 des Mustereinführungserlasses). Das kann im Einzelfall zur Notwendigkeit von Vermeidungsmaßnahmen führen, wenn andernfalls eine

rechtmäßige Abwägungsentscheidung nicht möglich ist. Auch darf die gemeindliche Bauleitplanung sonstigem zwingendem Recht (z.B. gesetzlicher Biotopschutz, Europäischer Artenschutz) nicht entgegenstehen. Bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura-2000-Gebiete) oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind, ist das beschleunigte Verfahren gem. § 13b S. 1 i.V.m. § 13a Abs. 1 S. 5 BauGB nicht anwendbar. Unberührt bleiben ferner das wasserrechtliche Planungsverbot in festgesetzten bzw. vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten nach Maßgabe des § 78 WHG sowie die auch außerhalb solcher Gebiete ggf. erforderliche Berücksichtigung von Belangen des Hochwasserschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB, die mit Wirkung zum 01.01.2018 durch die Neuregelungen der §§ 78b Abs. 1 S. 2 Nr. 1, 78d Abs. 6 WHG konkretisiert wurden.

Erhebliche Praxisrelevanz für Bayern dürfte ferner die Neuausrichtung des **Einheimischenmodells** besitzen, die in § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB zum Ausdruck gebracht wurde und unter Ziff. 5 des Mustereinführungserlasses erläutert wird. Die dort erläuterten Leitlinien erlauben eine rechtssichere Ausgestaltung von Einheimischen- und Sozialmodellen und bewegen sich innerhalb des Rechtsrahmens, den der Europäische Gerichtshof in der Entscheidung zum flämischen Immobiliendekret vom 8. Mai 2013 (verb. RS C-197/11 und C-203/11) definiert hat

Ergänzend zu Ziff. 3.1.3.2 ist anzumerken, dass ein **zentrales Internetportal**, in das auch die Inhalte nach § 4a Abs. 4 S. 1 BauGB im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung bei Aufstellung von Bebauungsplänen einzustellen sind, in Bayern derzeit geplant wird. Ein konkreter Termin zur Inbetriebnahme dieses künftigen zentralen Internetportals in Bayern kann noch nicht genannt werden. Gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 e) BauGB ist das Fehlen des zentralen Internetportals allerdings ohne Einfluss auf die Rechtswirksamkeit der betreffenden Bauleitpläne. Davon zu unterscheiden ist die zusätzliche zwingende Verpflichtung der Gemeinden, die Inhalte nach § 4a Abs. 4 S. 1 BauGB **in das Internet einzustellen**. Ein Verstoß gegen diese Pflicht führt nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 e) BauGB zu einem beachtlichen Verfahrensfehler. Soweit in den Festsetzungen des Entwurfs Bezug genommen wird auf DIN-Vorschriften, die erst bestimmen, unter welchen Voraussetzungen eine Bebauung zulässig ist, muss die Gemeinde sicherstellen, dass die Öffentlich-

keit von deren Inhalt verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis erlangen kann (BVerwG, Urt. v. 29.07.2010 – 4 BN 21.10). Sofern die betreffenden Auszüge aus der DIN-Norm nicht mit dem auszulegenden Entwurf wiedergegeben werden können, bedarf es daher auch im Zuge der Internetveröffentlichung nach § 4a Abs. 4 S. 1 BauGB eines klaren Hinweises bei der jeweiligen Festsetzung, wo bzw. in welcher Weise die Betroffenen vom Inhalt der DIN-Norm Kenntnis erlangen können.

Hervorzuheben sind schließlich die **geänderten Hinweispflichten** hinsichtlich der Präklusion in Zusammenhang mit der **Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2, Abs. 3 BauGB** durch das UmwRGuaÄndG 2017: Wegen des Wegfalls der Präklusionsregelung des § 47 Abs. 2a VwGO muss seit 02.06.2017 dementsprechend auch der Hinweis darauf in der Bekanntmachung entfallen. Neu hinzu kommt indes eine Hinweispflicht hinsichtlich anerkannter Umweltverbände in Zusammenhang mit Flächennutzungsplanungen. Anerkannte Umweltverbände können nach Maßgabe des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG) hinsichtlich der Verletzung umweltbezogener Rechtsvorschriften Rechtsbehelfe gegen bestimmte Entscheidungen einlegen, ohne die Verletzung eigener Rechte geltend machen zu müssen. Durch die Novellierung des UmwRG wird dieser Rechtsschutz erheblich erweitert, u.a. auf Flächennutzungspläne. In der Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung für Flächennutzungsplanungen muss daher nach Maßgabe des § 3 Abs. 3 BauGB nun ein Hinweis auf die Präklusionswirkung des § 7 Abs. 3 Satz 1 UmwRG aufgenommen werden. § 3 Abs. 3 BauGB unterstreicht auch, dass Umweltverbände weiterhin nicht als Träger öffentlicher Belange, sondern im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung zu beteiligen sind. Eine individuelle Adressierung der Beteiligung an Umweltverbände ist vom Gesetz nicht vorgeschrieben.

Das Unterbleiben des Hinweises nach § 3 Abs. 3 BauGB ist für die Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplans nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB nicht beachtlich, da § 3 Abs. 3 BauGB dort keine Erwähnung findet. Nach hiesiger Auffassung ist für § 7 Abs. 3 Satz 1 UmwRG davon auszugehen, dass die Präklusionswirkung bei fehlendem Hinweis nach § 3 Abs. 3 BauGB entfällt. Dementsprechend dürfte es auch hinsichtlich der Prüfung durch die Genehmigungsbehörde gem. § 216 BauGB ausreichend sein, wenn die Genehmigungsbehörde die Gemeinde lediglich auf diesen Fehler bzw. dessen Rechtsfolge hinweist; für die Ge-

nehmung des Flächennutzungsplans ist in diesen Fällen eine Wiederholung der Beteiligung nicht erforderlich.

Nachdem das UmwRGuaÄndG 2017 keine Übergangsvorschrift enthält, gilt die neue Fassung des § 3 Abs. 2, Abs. 3 BauGB mit Wirkung ab 02.06.2017 für alle – auch laufenden – Planungsverfahren; die Übergangsvorschrift des § 245c Abs. 1 BauGB ist hier nicht anwendbar.

Hinsichtlich **Baugenehmigungsverfahren** ist anzumerken, dass das UmwRG nach § 1 Abs. 1 S. 1 Nr. 5 UmwRG ferner u.a. Verwaltungsakte über Zulassungsentscheidungen von Vorhaben erfasst, wenn umweltbezogene Vorschriften des Bundes- oder Landesrechts bzw. unmittelbar geltendes EU-Recht anzuwenden waren. Davon erfasst sind insbesondere Baugenehmigungen für Vorhaben im Außenbereich, bei denen regelmäßig Umweltbelange (z.B. § 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 5 BauGB) zu prüfen sein werden. Um auch für den Antragsteller oder Adressaten solcher Entscheidungen die Rechtssicherheit zu verbessern, kann der Antragsteller oder Adressat eines Verwaltungsakts nach § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 oder 6 UmwRG auf der Grundlage der neu in das UmwRG eingefügten Vorschrift des § 7 Abs. 1 Satz 1 UmwRG bei der zuständigen Behörde beantragen, dass der Verwaltungsakt, für den eine öffentliche Bekanntmachung nicht oder nur im Ausnahmefall bundes- oder landesrechtlich vorgesehen ist, einer oder mehreren genau zu bezeichnenden Personen oder Vereinigungen (mit Rechtsbehelfsbelehrung) bekannt gegeben wird. Dadurch wird der Antragsteller oder Adressat des Verwaltungsakts in die Lage versetzt, gegenüber potenziellen Klägern die Rechtsbehelfsfrist von einem Monat in Lauf setzen zu können. Bei fehlender öffentlicher oder persönlicher Bekanntmachung einer Entscheidung sieht § 2 Abs. 3 Satz 1 UmwRG auch hier eine Klagefrist von einem Jahr vor, nachdem die Vereinigung von der Entscheidung Kenntnis erlangt oder hätte erlangen können. Widerspruch oder Klage gegen Zulassungsentscheidungen und Überwachungs- oder Aufsichtsmaßnahmen müssen jedoch spätestens binnen zweier Jahre, nachdem der Verwaltungsakt erteilt wurde, erhoben werden.

Die Landratsämter werden gebeten, diejenigen Gemeinden zu unterrichten, die nicht untere Bauaufsichtsbehörden sind.

Dieses Rundschreiben wird auch auf unsere Internet-Seite unter „Bauen und Wohnen“, Rubrik „Baurecht und Technik“, Unterrubrik „Bauplanungsrecht“ sowie in die nächste Ausgabe der Newsletter KIM und StMI aktuell eingestellt.

Die Kommunalen Spitzenverbände erhalten Abdruck dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Frisch
Ministerialdirigentin