

BauGB Novelle 2014 / II

**Gesetz über Maßnahmen im Bauplanungsrecht
zur Erleichterung der
Unterbringung von Flüchtlingen
Flüchtlingsnovelle I**

Gesetzgebungsverfahren Novelle 2014

- 19.9.2014: Beschluss Bundesrat
- 8.10.2014: Stellungnahme Bundesregierung
- 3.11.2014: Anhörung Ausschuss Bundestag
- 6.11.2014: Beschluss Bundestag
- 7.11.2014: 2. Durchgang Bundesrat
- Gesetz vom 20.11.2014
- BGBl. I S. 1748
- Inkrafttreten am 26.11.2014

-

BauGB Novelle 2015

- Flüchtlingnovelle II
- Bundestag, 15.10.2015
- Bundesrat, 16.10.2
- Inkrafttreten, 24.10.2015

Überblick

- § 1 Abs. 6 BauGB: Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrende und ihrer Unterbringung Die Bestimmung des Ortsteils
- § 31 BauGB: der Bedarf zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrende als ein Allgemeinwohlbelang ist, der die Erteilung einer Befreiung erfordern kann
- § 34 Abs. 3a BauGB: Nutzungsänderungen zulässigerweise errichteter Geschäfts-, Büro- oder Verwaltungsgebäude in Anlagen, die der Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden dienen
- § 35 Abs. 4 BauGB: Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich für Vorhaben, die der Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden dienen, wenn das Vorhaben im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit nach § 30 Absatz 1 oder § 34 zu beurteilenden bebauten Bereichen innerhalb des Siedlungsbereichs erfolgen soll.
- § 8 BauNVO: Befreiungsmöglichkeit zugunsten vom von Aufnahmeeinrichtungen und Gemeinschaftsunterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbewerber in Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO (auch in Verbindung mit § 34 Absatz 2 BauGB)

Artikel 1

Änderung des Baugesetzbuchs

Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. In der Inhaltsübersicht wird die Angabe zu § 246 wie folgt gefasst:

„§ 246 Sonderregelungen für einzelne Länder;
Sonderregelungen für Flüchtlingsunterkünfte“.

2. § 1 Absatz 6 wird wie folgt geändert:

a) In Nummer 12 wird der Punkt durch ein Komma ersetzt.

b) Folgende Nummer 13 wird angefügt:

„13. die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung

Bauleitplanung

- Dazu nach den neuen Zulässigkeitsbestimmungen

Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans gemäß § 31 BauGB

§ 31 Abs. 2 Befreiungen

- (2) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die **Grundzüge der Planung nicht berührt werden** und
 - 1. **Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung einschließlich des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern** oder
 - 2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
 - 3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde
- und wenn die Abweichung auch unter Würdigung **nachbarlicher Interessen** mit den **öffentlichen Belangen vereinbar** ist.

Innenbereich

§ 34 BauGB Innenbereich

- Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende sind im unbepflanzten Innenbereich zulässig, wenn sie sich gemäß **§ 34 Abs. 1 BauGB** in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen;
- Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der in der BauNVO bezeichneten Baugebiete, beurteilt sich die Zulässigkeit von Unterkünften für Flüchtlinge und Asylbegehrende gemäß **§ 34 Abs. 2 BauGB** nach ihrer Art allein nach den entsprechenden Vorschriften der BauNVO..
- Für **Ausnahmen und Befreiungen** ist § 31 Abs. 1 und 2 BauGB gemäß § 34 Abs. 2 BauGB entsprechend anzuwenden. Die Ausführungen oben unter Nr. 2.3 gelten daher entsprechend.

§ 34 Abs. 3a Satz 1 Nummer 1

- „1. der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise
- errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs, einschließlich der
- Nutzungsänderung zu Wohnzwecken, oder der Erweiterung, Änderung oder
- Erneuerung einer zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden baulichen
- Anlage dient,“.

4. § 246 wird wie folgt geändert:

a) Die Überschrift wird wie folgt gefasst:

„§ 246

Sonderregelungen für einzelne Länder;
Sonderregelungen für Flüchtlingsunterkünfte“.

b) Die Absätze 6 und 7 werden wie folgt gefasst:

„(6) Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 34 Absatz 3a Satz 1 entsprechend für die Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter (Geschäfts-, Büro- oder Verwaltungs)gebäude in Anlagen, die der Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden dienen, und für deren Erweiterung, Änderung oder Erneuerung.

§ 35 BauGB Außenbereich

Auslegungshinweise Sommer 2014

- **Öffentliche Belange** sind insbesondere beeinträchtigt, wenn das Vorhaben dem Flächennutzungsplan widerspricht (§ 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 BauGB) oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt (§ 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 7 BauGB).
- Überlegungen dabei,
- ob sich das Grundstück **direkt an ein zulässigerweise bebautes oder bebaubares Gebiet anschließt** und die Gemeinde die **Aufstellung eines Bebauungsplanes oder einer Innenbereichssatzung beschlossen** hat, oder
- ob das **Grundstück nur befristet** zur übergangsweisen Schaffung von Kapazitäten für das Aufstellen von Containern genutzt werden soll bis bspw. an anderer Stelle eine planungsrechtlich abgesicherte Gemeinschaftsunterkunft errichtet werden kann oder ein bestehendes Gebäude als Gemeinschaftsunterkunft hergerichtet werden kann, oder
- ob es sich um ein **gemeindeeigenes Grundstück** handelt; dies kann eine **Befristung oder einen Rückbau des Vorhabens** gewährleisten.

Außenbereich

(7) Bis zum 31. Dezember 2019 gilt die Rechtsfolge des § 35 Absatz 4 Satz 1 für Vorhaben, die der Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbewerbern dienen, entsprechend, wenn das Vorhaben im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit nach § 30 Absatz 1 oder § 34 zu beurteilenden bebauten Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs erfolgen soll.“

„begünstigte Vorhaben“; § 35 Abs. 4 BauGB

- (4) Den nachfolgend bezeichneten sonstigen Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 kann nicht entgegengehalten werden, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 sind:

Siedlungsbereich

- Flächen, die von einer baulichen Nutzung umgeben sind, also **innerhalb des Siedlungsbereichs liegen**, deren Bebaubarkeit aber sich aus § 34 ergebende Gründe entgegenstehen
- (so z.B. OVG Berlin, 19.10.2010 - 2 A 15.09 -; OVG Saarlouis, Urt. v. 4.10.2012 -, 2 C 305/1 -; OVG Saarlouis, Beschl. v. 11.10.2012 - 2 B 276/12 -; OVG Saarlouis, Beschl. v. 11.10.2012 - 2 B 272/12 -)

„unmittelbarer räumlicher Zusammenhang“ vgl. § 78 Abs. 1 und 2 WHG

- (1) In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist untersagt:
 - 1. die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen
- 2) Die zuständige Behörde kann abweichend von Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn
 - 1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,
 - 2. das neu auszuweisende Gebiet **unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,**

§ 35 Abs. 4 Satz 2 BauGB neu

- „In begründeten Einzelfällen gilt die Rechtsfolge des Satzes 1 auch für die Neuerrichtung eines Gebäudes im Sinne des Absatzes 1 Nummer 1, dem eine andere Nutzung zugewiesen werden soll,
- wenn das ursprüngliche Gebäude vom äußeren Erscheinungsbild auch zur Wahrung der Kulturlandschaft erhaltenswert ist,
- keine stärkere Belastung des Außenbereichs zu erwarten ist als in Fällen des Satzes 1 und
- die Neuerrichtung auch mit nachbarlichen Interessen vereinbar ist; Satz 1 Nummer 1 Buchstabe b bis g gilt entsprechend.“

Gewerbegebiete

c) **Neuer § 246 Abs. 8 BauGB**

„(8) Bis zum 31. Dezember 2019 kann in Gewerbegebieten (§ 8 der Baunutzungsverordnung, auch in Verbindung mit § 34 Absatz 2) für Aufnahmeeinrichtungen und Gemeinschaftsunterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn an dem Standort Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zugelassen werden können oder allgemein zulässig sind und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist.“

§ 8 BauNVO

- (1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
- (2) Zulässig sind
 - 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - 3. Tankstellen,
 - 4. Anlagen für sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
 - 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 - 2. **Anlagen für** kirchliche, kulturelle, **soziale** und gesundheitliche **Zwecke**,
 - 3. Vergnügungsstätten.

§ 37 Abs. 1 Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder

(1) Macht die besondere öffentliche Zweckbestimmung für bauliche Anlagen des Bundes oder eines Landes erforderlich, von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den auf Grund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften abzuweichen oder ist das Einvernehmen mit der Gemeinde nach § 14 oder § 36 nicht erreicht worden, entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde.

§ 37 BauGB

- § 37 Abs. 1 BauGB ist ein eigenständiger materieller Befreiungstatbestand,
- der ein Abweichen von den materiellen städtebaulichen Vorschriften ermöglicht,
- wenn die besondere öffentliche Zweckbestimmung der Bauten dies erfordert
- (vgl. BVerwG, Beschluss vom 16.07.1981, 4 B 96.81).
- § 37 Abs. 1 BauGB ermöglicht ein Abweichen auch von solchen Zulässigkeitsvoraussetzungen, von denen selbst die Erteilung einer Ausnahme oder Befreiung nicht vorgesehen ist.
- § 37 Abs. 1 BauGB gilt auch bei **Nutzungsänderungen**.

Beispiele

- **Aufnahmeeinrichtungen** i.S.v. § 44 AsylVfG sind bauliche Anlagen eines Landes.
- Die baulichen Anlagen, die der **landesinternen Verteilung** i.S.v. § 50 AsylVfG dienen, sind dann als Einrichtungen des Landes zu bewerten, wenn diese auch in der Zuständigkeit des Landes betrieben werden und das jeweilige Landesrecht diese Aufgabe nicht bspw. den Kommunen zuweist

Besondere öffentliche Zweckbestimmung

- Nur wenn die besondere öffentliche Zweckbestimmung des Vorhabens es erfordert, lässt die Vorschrift des § 37 Abs. 1 BauGB eine Abweichung von den materiell- rechtlichen Vorschriften des BauGB zu.
- Zur Auslegung dieses in § 37 Abs. 1 BauGB aufgenommenen Begriffes der Erforderlichkeit kann nach der Rechtsprechung des BVerwG auf den gleichlautenden Begriff in § 31 Abs. 2 Nummer 1 BauGB zurückgegriffen werden
- Urteil vom 09.06.1978, 4 C 54.75: „Erforderlich“ ist die Abweichung dann, wenn sie „vernünftigerweise“ geboten ist. Da es sich um eine bodenrechtliche Regelung handelt, muss die Zweckbestimmung des Vorhabens in besonderem Bezug zu dem Standort stehen.

Besondere öffentliche Zweckbestimmung

- Es muss ein **besonderes, bodenrechtliches Interesse** daran bestehen, dass die Anlage aus öffentlichem Interesse gerade an dem vorgesehenen Standort verwirklicht wird.
- Maßgebend sind die jeweiligen Umstände des Einzelfalles; dabei kann es auch auf Fragen der **Zumutbarkeit und Wirtschaftlichkeit** ankommen (BVerwG, Beschluss vom 10.07.1991, 4 B 106/91).
- Der besonderen öffentlichen Zweckbestimmung der Anlage sind entgegenstehende öffentliche Interessen gegenüberzustellen. Es ist eine **Gewichtung der widerstreitenden öffentlichen Belange** durchzuführen. Je stärker das Gewicht der der dem Vorhaben entgegenstehenden Belange ist, umso höher müssen die Anforderungen daran sein, mit dem geplanten Vorhaben von der an sich gegebenen bauplanungsrechtlichen Situation abzuweichen (BVerwG, a.a.O; Urteil vom 03. 12.1992, 4 C 24.90; Urteil vom 14.02.1991, 4 C 20.88).
- Die für die Abweichungsentscheidung nach Landesrecht zuständige **höhere Verwaltungsbehörde** wird zu ermitteln haben, ob und welche öffentlichen Belange im konkreten Einzelfall relevant sein können und eine Gewichtung vorzunehmen haben.

- Soweit eine vorhandene Anlage am konkreten Standort umgenutzt werden muss, kann sich die **Erforderlichkeit** regelmäßig aus der Tatsache ergeben, dass
- sonstige Einrichtungen nicht vorhanden sind bzw. andere Einrichtungen nicht für eine Nutzung zur Verfügung stehen (BVerwG, Beschluss vom 16.07.1981, 4 B 96.81),
- die umzunutzende militärische Einrichtung wegen der dort vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen (Sozialräume, Gemeinschaftsküchen, Gemeinschaftsräume etc.) besonders geeignet ist,
- ein Neubau an anderer Stelle aus Zeit- und Kostengründen nicht in Betracht kommt,
- das Gebiet bereits auf Grund der bisherigen Nutzung vorbelastet ist.

Artikel 2

Inkrafttreten

Das Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung
(*26.11.2014*) in Kraft.

Novelle 2015
Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Asylverfahrensgesetzes, des
Asylbewerberleistungsgesetzes und weiterer Gesetze
Vom 20.10.2015
(BGBl. I S. 1982)

Artikel 7 Änderung des Baugesetzbuchs

§ 246 BauGB: § 34 Abs. 3a

- § 246 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:
- 1. In Absatz 8 werden die Wörter „Geschäfts-, Büro- oder Verwaltungsgebäude“ durch die Wörter „baulicher Anlagen“ ersetzt.

§ 246 Abs. 10 - Befreiungsregelung

In Absatz 10 Satz 1 werden die Wörter „Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende“ durch die Wörter „Aufnahmeeinrichtungen oder Gemeinschaftsunterkünfte im Sinne des Asylgesetzes sowie sonstige Sammelunterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende“ ersetzt.

§ 31 BauGB - Befreiung

„(11) Soweit in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 7 der Baunutzungsverordnung (auch in Verbindung mit § 34 Absatz 2) Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zugelassen werden können, gilt § 31 Absatz 1 mit der Maßgabe, dass dort bis zum 31. Dezember 2019 Aufnahmeeinrichtungen oder Gemeinschaftsunterkünfte im Sinne des Asylgesetzes sowie sonstige Sammelunterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende in der Regel zugelassen werden sollen. Satz 1 gilt entsprechend für in übergeleiteten Bebauungsplänen festgesetzte Baugebiete, die den in Satz 1 genannten Baugebieten vergleichbar sind. Für eine nachfolgende Nutzungsänderung gelten die allgemeinen Regeln.“

Befreiung § 31 – mobile Unterkünfte

(12) Bis zum 31. Dezember 2019 kann für die auf längstens drei Jahre zu befristende

1. Errichtung mobiler Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende,

2. Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen in Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten nach den §§ 8 bis 11 der

Baunutzungsverordnung (auch in Verbindung mit § 34 Absatz 2) in Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. § 36 gilt entsprechend.

§ 35 Abs. 4 Satz1 BauGB - Außenbereich

(13) Im Außenbereich (§ 35) gilt unbeschadet des Absatzes 9 **bis zum 31. Dezember 2019** die Rechtsfolge des § 35 Absatz 4 Satz 1 entsprechend für

1. die auf längstens drei Jahre zu befristende Errichtung **mobiler Unterkünfte** für Flüchtlinge oder Asylbegehrende,
2. **die Nutzungsänderung** zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen, auch wenn deren bisherige Nutzung aufgegeben wurde, in Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende, einschließlich einer erforderlichen Erneuerung oder Erweiterung.

Für Vorhaben nach Satz 1 gilt **§ 35 Absatz 5 Satz 2 Halbsatz 1 und Satz 3** entsprechend. Wird zum Zeitpunkt einer Nutzungsänderung nach Satz 1 Nummer 2 eine Nutzung zulässigerweise ausgeübt, kann diese im Anschluss wieder aufgenommen werden; im Übrigen gelten für eine

§ 35 Abs. 5 Satz 2 Halbsatz 1 und Satz 3

Für Vorhaben nach Absatz 1 Nr. 2 bis 6 ist als weitere Zulässigkeitsvoraussetzung eine Verpflichtungserklärung abzugeben, das Vorhaben nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung zurückzubauen und Bodenversiegelungen zu beseitigen; bei einer nach Absatz 1 Nr. 2 bis 6 zulässigen Nutzungsänderung ist die Rückbauverpflichtung zu übernehmen, bei einer nach Absatz 1 Nr. 1 oder Absatz 2 zulässigen Nutzungsänderung entfällt sie. Die Baugenehmigungsbehörde soll durch nach Landesrecht vorgesehene Baulast oder in anderer Weise die Einhaltung der Verpflichtung nach Satz 2 sowie nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe g sicherstellen

§ 37 BauGB – generelle Anwendung

(14) Soweit auch bei Anwendung der Absätze 8 bis 13 dringend benötigte Unterkunftsmöglichkeiten im Gebiet der Gemeinde, in der sie entstehen sollen, nicht rechtzeitig bereitgestellt werden können, kann bei Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünften oder sonstigen Unterkünften für Flüchtlinge oder Asylbegehrende bis zum 31. Dezember 2019 von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften in erforderlichem Umfang abgewichen werden. Zuständig ist die höhere Verwaltungsbehörde. Die Gemeinde ist anzuhören; diese Anhörung tritt auch an die Stelle des in § 14 Absatz 2 Satz 2 vorgesehenen Einvernehmens. Satz 3 findet keine Anwendung, wenn Vorhabenträger die Gemeinde oder in deren Auftrag ein Dritter ist. Eine nachfolgende Nutzungsänderung wird von Satz 1 nicht erfasst. Absatz 13 Satz 3 gilt entsprechend. Für Vorhaben nach Satz 1 gilt § 35 Absatz 5 Satz 2 und 3 entsprechend. Wenn Vorhabenträger ein Land oder in dessen Auftrag ein Dritter ist, gilt § 37 Absatz 3 entsprechend; im Übrigen findet § 37 bis zum 31. Dezember 2019 auf Vorhaben nach Satz 1 keine Anwendung.

§ 36 BauGB

(15) In Verfahren zur Genehmigung von baulichen Anlagen, die der Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden dienen, gilt bis zum 31. Dezember 2019 das Einvernehmen abweichend von § 36 Absatz 2 Satz 2 (auch in Verbindung mit Absatz 10 Satz 2 und Absatz 12 Satz 2) als erteilt, wenn es nicht innerhalb eines Monats verweigert wird.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

(16) Bei Vorhaben nach den Absätzen 9 und 13 gilt § 18 Absatz 3 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes bis zum 31. Dezember 2019 entsprechend.

§ 18 Abs. 3 Satz 2 BNatSchG

((3) Entscheidungen über Vorhaben nach § 35 Absatz 1 und 4 des Baugesetzbuches und über die Errichtung von baulichen Anlagen nach § 34 des Baugesetzbuches ergehen im Benehmen mit den für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden.)

Äußert sich in den Fällen des § 34 des Baugesetzbuches die für Naturschutz und Landschaftspflege zuständige Behörde nicht binnen eines Monats, kann die für die Entscheidung zuständige Behörde davon ausgehen, dass Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege von dem Vorhaben nicht berührt werden.

Befristung gilt nicht für die Genehmigung

(17) Die Befristung bis zum 31. Dezember 2019 in den Absätzen 8 bis 16 bezieht sich nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Zulassungsverfahren von den Vorschriften Gebrauch gemacht werden kann.“

Artikel 1

Änderung des Baugesetzbuchs

Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. In der Inhaltsübersicht wird die Angabe zu § 246 wie folgt gefasst:

„§ 246 Sonderregelungen für einzelne Länder;
Sonderregelungen für Flüchtlingsunterkünfte“.

2. § 1 Absatz 6 wird wie folgt geändert:

a) In Nummer 12 wird der Punkt durch ein Komma ersetzt.

b) Folgende Nummer 13 wird angefügt:

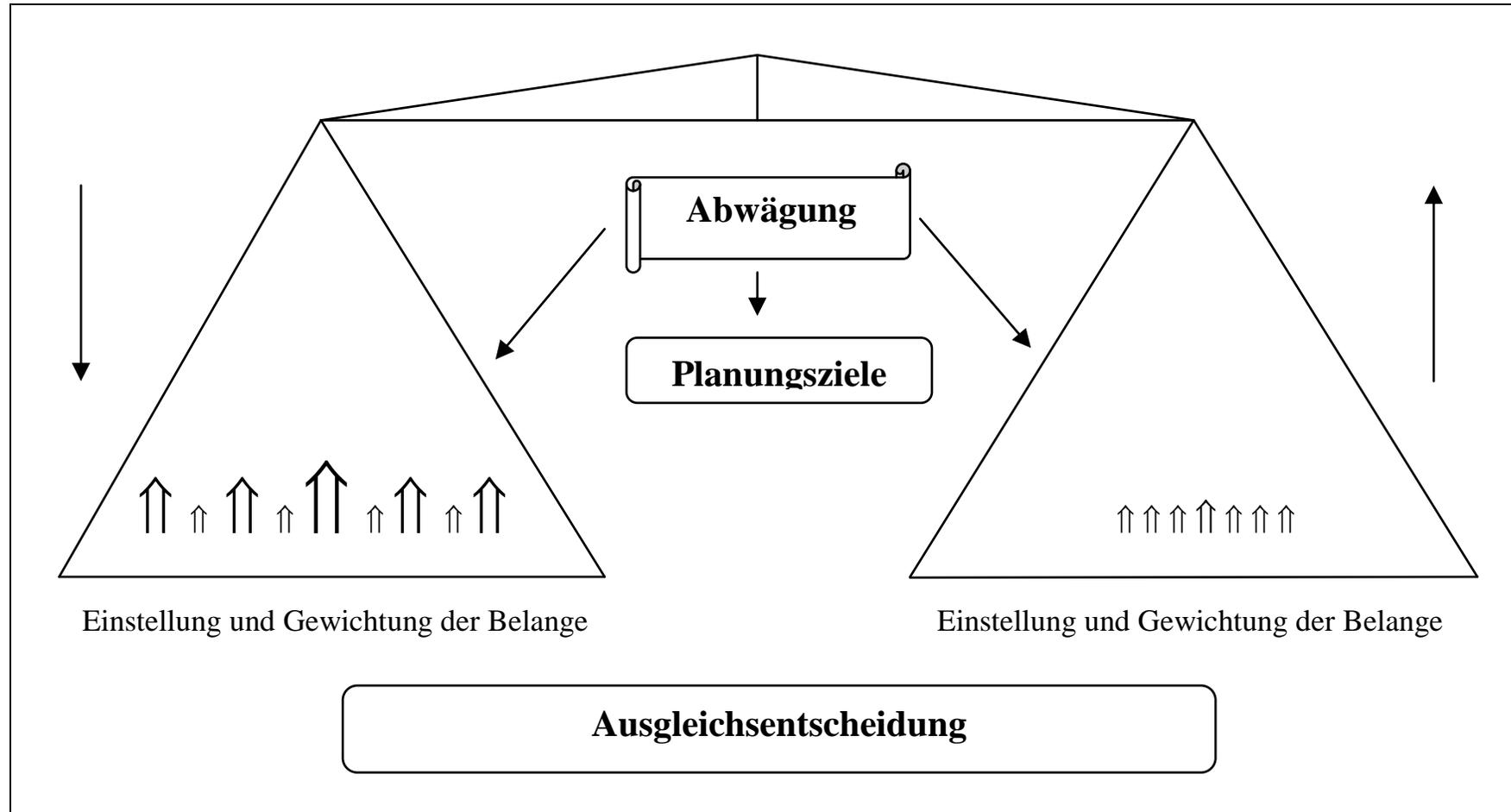
„13. die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung

§ 1 Abs. 6 und 7 BauGB

- § 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung
- Abs. 6 Katalog der Belange
- Beispielhaft aufgeführt

- (7) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Abwägungsstruktur



§ 1 Abs. 5 Satz 3

- „Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung **vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung** erfolgen.“
- „Leitbild“?

Umwelt- und Naturschutzrecht

- § 1a Abs. 2 BauGB: Bodenschutzklausel
- § 1a Abs. 3 und § 15 BNatSchG: Eingriffsregelung
- § 1 Abs. 4 BauGB: FFH und Vogelschutz
- § 1 Abs. 5 BauGB: Klimaschutz

Stand der Gesetzgebung

- EAG Bau 2004: Umsetzung der UP-Richtlinie; „Regelfall“
- Hochwasserschutzgesetz 2005
- BauGB Novelle 2007: beschleunigtes Verfahren
- Novelle 2011 Klimaschutz
- Novelle 2013 BauGB und BauNVO
- Novelle 2014: Windenergieanlagen??

„Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der
Entwicklung in den Städten und Gemeinden“

Vom 22. Juli 2011

(BGBl. I S. 1509)

Klimaschutzklausel

§ 1 Abs. 5 Satz 2

- Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln **sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern**, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Novelle 2013

- **Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und zur weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts**

Ziele

- Stärkung der Innenentwicklung.
- Maßvoller Änderungsbedarf für die BauNVO.
- Anpassung der Regelungen in § 35 BauGB an aktuelle Erfordernisse.

Änderungen im BauGB

- Innenentwicklung als Leitbild
- Darstellung zentraler Versorgungsbereiche im Flächennutzungsplan
- *Modifizierung des Artenschutzes – Ausnahme nach § 45 Abs. 7 Satz 1 Nr. 5 und Satz 2 BNatSchG sind bei Innbereichs-Bebauungsplänen „vermutet“: **nein***
- Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten analog § 9 Abs. 2a BauGB
- Sanierung aus Gründen des Klimaschutzes
- Schrottimmobilien

Änderung der BauNVO 1990

- § 17 Abs. 2 BauNVO: Obergrenze kann überschritten werden, wenn keine nachteiligen Auswirkungen

Leitbild Innenentwicklung

- § 1
- § 1a

Neuregelung in § 1 Abs. 5 Satz 3

- **Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.**
- „Leitbild“?

§ 1 Abs. 5 Satz 3

- Unterstützung der Nachhaltigkeitsstrategie.
- Berücksichtigung der demografischen Entwicklung.
- Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme auf 30-Hektar/Tag.
 - ➔ Städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.
 - ➔ Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen sowie von Wald bedarf der besonderen Begründung.

Bodenschutzklausel

§ 1a Abs. 2 BauGB 2004

- (2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.
- Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.
- Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen

Bodenschutzklausel: VGH München, Urt. v. 7.8.2012 – 1 N 11.1728

- **Eine Gemeinde wird dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden nicht gerecht, wenn sie ein Neubaugebiet in nicht mehr vertretbarer Weise überdimensioniert**
- In dem nun maßgeblichen Satzungsbeschluss vom 17. Januar 2012 stützt sich die Antragsgegnerin u.a. darauf, dass sich die Einwohnerzahl in I... von 2001 bis 2011, also **innerhalb der letzten zehn Jahre, von 612 auf 654** Einwohner, also um ca. **7%, erhöht** habe. Der Großteil der Bevölkerungszunahme sei in den letzten fünf Jahren (2006 bis 2011) erfolgt. In diesem Zeitraum habe die Einwohnerzahl I... um ca. 5,5% von 619 auf 654 Einwohner zugenommen.
- Geht man zugunsten der Antragsgegnerin von der Entwicklung der letzten fünf Jahre aus, hat die Bevölkerung im Durchschnitt um **sieben Personen pro Jahr** zugenommen. Der Bebauungsplan weist demgegenüber zum maßgeblichen Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses (s. § 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB) nach Abzug der beiden Versickerungsflächen und der sieben schon entstandenen Neubauten 52 freie Parzellen aus, die für die Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern zur Verfügung stehen. Geht man von vier Bewohnern pro Parzelle aus, bedeutet dies **208 zusätzliche Einwohner**. Bei vorsichtiger Schätzung und Zugrundelegung von **durchschnittlich 3,5 Bewohnern pro Parzelle ergibt sich ein möglicher Bevölkerungszuwachs von 182 Personen**.
- Bei einem Zuzug von sieben Personen pro Jahr, wie er dem Zuzug der letzten fünf Jahre entspricht, **würde die Auffüllung des Baugebiets demnach ca. 30 bzw. (bei vorsichtiger Schätzung) 26 Jahre dauern**.
- Dies zeigt, dass die Antragsgegnerin das **Neubaugebiet in nicht mehr vertretbarer Weise überdimensioniert** hat und damit dem Gewicht des öffentlichen Belangs des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden nicht gerecht geworden ist.
- **Dieser Abwägungsfehler ist jedoch nur zu einem geringen Teil erheblich, weil er im Übrigen das Abwägungsergebnis nicht beeinflusst hat (vgl. § 214 Abs. 3 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB).**

§ 1 a Abs. 2 Satz 3 und 4

- Satz 3:
Ersetzung der Wörter „nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung“ durch **„in der Abwägung nach § 1 Abs. 7“**.
- Satz 4:
- **„Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“**

§ 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB

- Erreichbar über Flächenkataster.
- Valide Ermittlung des Neubedarfs ist erforderlich.
- Richtet sich in erster Linie an den FNP.
- Neuregelung dient der Hervorhebung der Bedeutung von landwirtschaftlichen Flächen für die Erzeugung von Agrarrohstoffen.

§ 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB

- Abwägungsrelevanter Belang, der aber durch konfligierende Belange überwunden werden kann.
- Aber: Anforderung an die Begründung
- Schnittfelder auch mit dem Ziel dem Klimawandel entgegenzutreten.
- Problem: Innenentwicklung contra Klimaschutz!

§ 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB

- Neuregelung
„**§ 15 Abs. 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend**“.
- Bezugnahme auf planerische Eingriffsregelung
- Flächeninanspruchnahme für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

§ 15 Abs. 3 BNatSchG

- (3) Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen.
- Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.

§ 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB

- Agrarstrukturelle Belange: Landwirtschaftskammern.
- Stärkung landwirtschaftlicher Belange bei Entscheidungen über Bodennutzung.
- Nachvollziehbare Darlegung

Bauleitplanverfahren

Bauleitplanverfahren

§§ 3 ff. BauGB

- Verfahrensvorschriften

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

- vorgezogene Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)
- „reguläre“ Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)
- vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)
- Offenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB)
- Erneute Offenlage (§ 4 a Abs. 3 BauGB)
- Präklusion

§ 3 Abs. 1 S. 2 BauGB

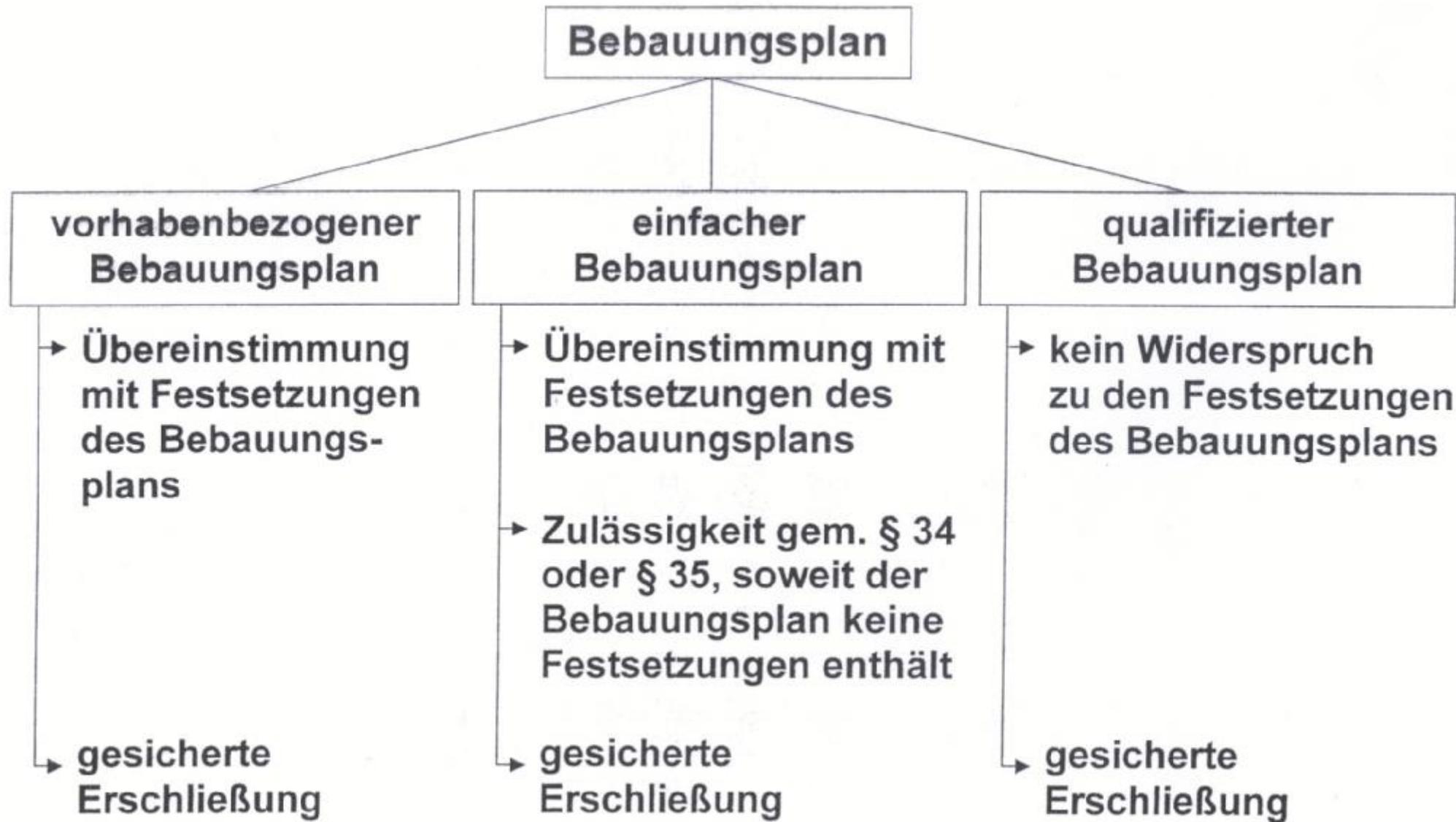
- „... Auch Kinder und Jugendliche sind Teil der Öffentlichkeit im Sinne des Satzes 1 ...“
- Neuregelung geht auf Koalitionsvertrag zurück, nach dem die Rechte von Kindern zu stärken und ihre Partizipation zu fördern ist.
- Gilt dies auch für Abs. 2?

§ 4 a Abs. 1

- „Die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung dienen insbesondere der vollständigen Ermittlung und zutreffenden Bewertung der von der Planung berührten Belange **und der Information der Öffentlichkeit.**“
- Dient der Betonung der Funktion der Öffentlichkeitsbeteiligung.
- Nicht neu, auch bislang diente die Öffentlichkeitsbeteiligung der Information der Öffentlichkeit.
- Sonderfall: vereinfachtes und beschleunigtes Verfahren!

§ 4 b Satz 2 neu

- **„Sie kann dem Dritten auch Aufgaben des Mediationsverfahrens übertragen.“**



Bauplanungsrechtliche Einordnung von Unterkünften von Flüchtlingen und Asylsuchenden

- Wohngebäude
- Anlagen für soziale Zwecke
- Beherbergungsbetriebe

„Wohnen“

- „Eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises“
- Freiwilligkeit des Aufenthalt
- Kriterien zur Abgrenzung der Anlage für soziale Zwecke zum „Wohnen“ sind namentlich die Zahl der Bewohner, die Beschränkungen der Lebensführung aufgrund der beengten räumlichen Verhältnisse sowie die zeitliche Begrenzung des Aufenthalts.

Anlagen für soziale Zwecke

- Gemeinschaftsunterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende werden in vielen Fällen als
- Anlagen für soziale Zwecke zu betrachten sein.

Zulässigkeit von Anlagen für soziale Zwecke nach BauNVO

- **Allgemein zulässig** sind Anlagen für soziale Zwecke nach Maßgabe der BauNVO in durch Bebauungsplan festgesetzten
- (1) allgemeinen Wohngebieten (§ 4 BauNVO)
- (2) besonderen Wohngebieten (§ 4a BauNVO)
- 3) Dorfgebieten (§ 5 BauNVO)
- (4) Mischgebieten (§ 6 BauNVO)
- (5) Kerngebieten (§ 7 BauNVO)

- Ausnahmsweise können Anlagen für soziale Zwecke nach Maßgabe der BauNVO zugelassen werden in durch Bebauungsplan festgesetzten
 - (1) Kleinsiedlungsgebieten (§ 2 BauNVO)
 - (2) reinen Wohngebieten (§ 3 BauNVO)
 - (3) Gewerbegebieten (§ 8 BauNVO)
 - (4) Industriegebieten (§ 9 BauNVO)

Zulässigkeit von Wohnungen und Wohngebäuden für Flüchtlinge und Asylbegehrende nach BauNVO

- **Allgemein zulässig** sind Wohnungen bzw. Wohngebäude nach Maßgabe der BauN- VO in durch Bebauungsplan festgesetzten
- (1) Kleinsiedlungsgebieten (§ 2 BauNVO)
- (2) reinen Wohngebieten (§ 3 BauNVO)
- (3) allgemeinen Wohngebieten (§ 4 BauNVO)
- (4) besonderen Wohngebieten (§ 4a BauNVO)
- (5) Dorfgebieten (§ 5 BauNVO)
- (6) Mischgebieten (§ 6 BauNVO)
- (7) Kerngebieten (§ 7 BauNVO) nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplans

- **Grundsätzlich nicht zulässig** sind Wohnungen bzw. Wohngebäude nach Maßgabe der BauNVO in durch Bebauungsplan festgesetzten
- (1) Gewerbegebieten (§ 8 BauNVO)
- (2) Industriegebieten (§ 9 BauNVO)
- (3) Sondergebieten, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO), insbesondere
 - (a) Wochenendhausgebieten
 - (b) Ferienhausgebieten
 - (c) Campingplatzgebieten

Zulässigkeit von Unterkünften für Flüchtlinge und Asylbegehrende in **Sondergebieten** und auf festgesetzten **Gemeinbedarfsflächen**

- **Sondergebiete** i. S. v. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet für Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende“ und
- Bei **Sondergebieten mit einer anderen Zweckbestimmung** kann im Einzelfall eine Unterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende bei Vorliegen der Voraussetzungen einer Befreiung gemäß **§ 31 Abs. 2 BauGB** in Betracht kommen.
- Sowohl als Anlage für soziale Zwecke als auch als Wohngebäude können Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende auf **Gemeinbedarfsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) errichtet oder durch Umnutzung einer vorhandenen Bebauung eingerichtet werden.

Gebietsverträglichkeit

- Selbst wenn ein Vorhaben abstrakt nach der BauNVO regelmäßig oder ausnahmsweise in dem jeweiligen Gebiet zugelassen werden kann, ist als ungeschriebene Einschränkung zu prüfen, ob es **konkret gebietsverträglich** ist
- (BVerwG, Urteil vom 21. März 2002, Az.: 4 C 1/02; BVerwG, Beschluss vom 13. Mai 2002, 4 B 86/01)
- Hierfür kommt es auf die **spezifische Zweckbestimmung des jeweiligen Baugebiets** an.
- Maßgeblich für die Bestimmung für die Bestimmung des jeweiligen Gebietscharakters sind die
- Anforderungen des Vorhabens an ein Gebiet,
- die Auswirkungen des Vorhabens auf ein Gebiet und die
- Erfüllung des spezifischen Gebietsbedarfs.

Rücksichtnahmegebot § 15 Abs. 1 BauNVO

- planungsrechtliches Korrektur- und Steuerungsinstrument,
- um ein Vorhaben, das nach der abstrakten Baugebietsfestsetzung im Bebauungsplan eine generell oder ausnahmsweise zulässige Nutzung darstellt,
- im Einzelfall jedoch der Eigenart des Baugebiets in seiner konkreten Ausgestaltung und Entwicklung widerspricht,
- als unzulässig abzulehnen.

§§ 13, 13a BauGB

§ 13a Bebauungspläne der Innenentwicklung

- (1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen,
- die Nachverdichtung oder andere
- Maßnahmen der Innenentwicklung
- (Bebauungsplan der Innenentwicklung)
- kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

§ 13 a Abs. 2

- (2) Im beschleunigten Verfahren
- 1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend;

§ 13 Vereinfachtes Verfahren

Abs. 1

- (1) Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt oder
- wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert
- oder enthält er lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 a,
- kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden,
- wenn

§ 13 Vereinfachtes Verfahren

Abs. 2

(2) Im vereinfachten Verfahren kann

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 **Abs. 2 durchgeführt werden.**

Wird nach Satz 1 Nr. 2 die betroffene Öffentlichkeit beteiligt, gilt die Hinweispflicht des § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 entsprechend

§ 13 Vereinfachtes Verfahren

Abs. 3

- (3) Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4,
- von dem Umweltbericht nach § 2a, und
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen;
- § 4c ist nicht anzuwenden.
- Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
- Wird nach Absatz 2 Nr. 2 die betroffene Öffentlichkeit beteiligt, gilt die Hinweispflicht des § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 entsprechend.

(noch § 13 a Abs. 2)

- 2. kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des **Flächennutzungsplans abweicht**, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die **geordnete städtebauliche Entwicklung** des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;

(noch § 13 a Abs. 2)

- 4. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 **Eingriffe**, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

§ 13 a Abs. 3

- (3) Bei Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist **ortsüblich bekannt zu machen**,
 1. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren **ohne Durchführung einer Umweltprüfung** nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll, in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 2 einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe, und
 2. wo sich die **Öffentlichkeit** über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung **unterrichten** kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung **äußern kann**, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 stattfindet.
- Die Bekanntmachung nach Satz 1 kann mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 Satz 2 verbunden werden. In den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 2 erfolgt die Bekanntmachung nach Satz 1 nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalls.

§ 9 Abs. 2 BauGB

- Baurecht auf Zeit

Die wichtigsten Regelungen

- Befristung oder Bedingungen von Baurechten (§ 9 BauGB)
- vertragliche Lösungen: §§ 11, 12 BauGB
- Rückbauverpflichtung im Außenbereich (§ 35 BauGB)

Das Grundmodell enthält § 35 Abs. 5 Satz 2 BauGB

Für Vorhaben, die nach Absatz 1 Nr. 2 bis 6 ist als
weitere Zulässigkeitsvoraussetzung
eine **Verpflichtungserklärung** abzugeben,
das Vorhaben nach dauerhafter Aufgabe der
zulässigen Nutzung **zurückzubauen**
und **Bodenversiegelungen zu beseitigen**

§ 9 Abs. 2 BauGB

(2) Bei Festsetzungen nach Absatz 1 kann in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte Nutzungen und Anlagen nur

1. für einen bestimmten Zeitraum zulässig oder
2. bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig

sind.

Die Folgenutzung soll festgesetzt werden.

Baurecht auf Zeit - aus besonderen städtebaulichen Gründen

- Zulässig nur dann, wenn eine Lösung der Planungsproblematik mit den herkömmlichen Festsetzungen nicht oder nur schwer möglich ist
- Also: keine Standardfälle

§ 1 Abs. 7 BauGB – Abwägungsgebot gilt uneingeschränkt

Planerischer Begründung und Abwägung bedarf

- Die bedingte oder befristete Regelung
- Die Folgenutzung
- Durchführbarkeit der Planung und
- Wirtschaftlichkeit der Festsetzung
- Auch Umweltprüfung
- Auch Eingriffsregelung?

Befristete Festsetzungen

- Die festgesetzte Nutzung ist nur für einen bestimmten Zeitraum zulässig
- Die Zulässigkeit erlischt mit Ablauf des festgesetzten Zeitraums

Die Befristung muss bestimmt sein

- Der Zeitpunkt der Zulässigkeit muss festgelegt werden
- Die Befristung kann durch ein bestimmtes Datum bestimmt werden: „Zulässig bis zum ...“
- Oder durch eine Zeitspanne: „Zulässig für fünf Jahre ab Inkrafttreten des Bebauungsplans“
- Aber nicht: „Nutzung nur an Sonn- und Feiertagen“ – kein Bodenrecht

Stadtumbau

- Wohnungsrückbau auf dem Prüfstand
- Städtebauliche Sanierung
- Wohnungsbau

Weitere baurechtliche Fragen

- EnEV
- EEWärmG
- Vergaberecht
- Stellplatzpflicht
- Brandschutz
- Barrierefreiheit