

Recht
Das neue Baugesetzbuch 2004

von Dr. Christoph Brandenburg/Arne Schwemer, LL.M.
Rechtsanwälte

Christoph Brandenburg

geb. 1969. Jurastudium in Berlin und Regensburg. Promotion. Syndikus-anwalt in der Rechtsabteilung eines großen Verkehrs- und Logistikkonzerns mit dem Tätigkeitsschwerpunkt in der städtebaulichen Entwicklung von Industriebrachen. Seit 2002 Rechtsanwalt in der Kanzlei Schwarz Kelwing Wicke Westpfahl in München. Tätigkeit und Veröffentlichungen u.a. im Öffentlichen Bau-recht /Planungsrecht/Umweltrecht.

Arne Schwemer

geb. 1969. Jurastudium in Berlin und London. Seit 2001 Rechtsanwalt in der Kanzlei Deißler, Krauß & Domcke in München. Tätigkeit und Veröffentlichung im Öffentlichen Bau- und Fachplanungsrecht sowie Anlagen-zulassungsrecht.

Sonderdruck aus



Verlag Georg D. W. Callwey, Streitfeldstraße 35, 81673 München
www.callwey.de

Recht

Das neue Baugesetzbuch 2004

Teil 1: Umweltprüfung, Scoping, Monitoring, Verfahren und Grundstücksteilung

Am 20. Juli traten zahlreiche Änderungen des Baugesetzbuches (BauGB) in Kraft. Es handelt sich um eine der umfangreichsten Novellen des BauGB seit dessen Bekanntmachung im Jahre 1986. Anlass der Novelle sind europäische Richtlinien zum Umweltrecht, die in das deutsche Recht „implementiert“ werden mussten. Für Architekten und Stadtplaner enthalten die Änderungen zahlreiche Punkte, die für die tägliche Planungspraxis von erheblicher Bedeutung sein werden.

Da die Kommunen Planungsleistungen vermehrt auf Planungsbüros übertragen, werden detaillierte Kenntnisse des BauGB für Architekten bzw. Stadt- und Landschaftsplaner immer wichtiger. Auch die in den Landesbauordnungen enthaltenen erweiterten Möglichkeiten des genehmigungsfreien Bauens haben für Architekten weit reichende Folgen: Die Verantwortung für die Genehmigungsfähigkeit einer Planung lastet zunehmend auf dem Architekten. Hierdurch steigt sein Haftungsrisiko, und vertiefte Kenntnisse des öffentlichen Baurechts oder eine entsprechende rechtliche Beratung werden unabdingbar.

In drei Folgen stellen wir die wichtigsten Änderungen des BauGB vor. Teil 1 in diesem Heft beschäftigt sich mit der neuen Umweltprüfung, die zum Beispiel für Landschaftsarchitekten relevant werden wird, dem Scoping und Monitoring sowie weiteren Änderungen im Bauleitplanverfahren, die insbesondere für in der Stadtplanung tätige Büros interessant sind. Darüber hinaus werden der Wegfall der Teilungsgenehmigung und die sich hieraus ergeben-

den Folgen für die Rechtmäßigkeit eines Vorhabens dargestellt. Teil 2 in B9/2004 stellt mit dem „Baurecht auf Zeit“ und den Neuerungen bei der Genehmigung von Einzelvorhaben weitere bedeutsame Änderungen vor. Teil 3 in B10/2004 kommentiert die Themen Stadtumbau, soziale Stadt und Stadtgestaltung.

Die neue Umweltprüfung

Die Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) führt, vereinfacht gesagt, zu der Verpflichtung, jeden Bebauungs- und Flächennutzungsplan bezüglich seiner Auswirkungen auf die Umwelt in einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) zu untersuchen. Dies war bisher nur bei bestimmten, so genannten UVP-pflichtigen Bebauungsplänen der Fall.

Eine Änderung im Sinne einer Anhebung der Umweltschutzanforderungen ist mit der Umweltprüfung nicht verbunden. Die Umwelt soll auch gegenüber den anderen in der Planung zu berücksichtigenden Belangen nicht höher gewichtet werden. Die Umweltprüfung ist eine reine Verfahrensvorschrift, die die genaue Vorgehensweise bei der Prüfung der Umweltauswirkungen regelt. Dabei sind die Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu bewerten und zu beschreiben.

Zur Durchführung der Umweltprüfung hat der Gesetzgeber dem Planer einen Leitfaden in Form einer Anlage zum BauGB an die Hand

Künftig muss jeder Bebauungs- und Flächennutzungsplan bezüglich seiner Auswirkungen auf die Umwelt untersucht werden. Dies galt bisher nur für bestimmte, so genannte UVP-pflichtige Bebauungspläne.

gegeben. Hiernach sind folgende Prüfungsschritte vorzunehmen:

- Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands, sog. „Ist-Zustand“
- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands mit mindestens zwei Varianten: Durchführung der Planung und Nichtdurchführung der Planung (sog. „Nullvariante“)
- Planung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen
- Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des Umgriffs des Bauleitplans.

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist sodann in den Umweltbericht aufzunehmen, der einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan bilden muss. Wird die Umweltprüfung bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans durchgeführt, müssen in einem nachfolgenden Bebauungsplan nur noch die weiteren, durch diese Planung hervorgerufenen zusätzlichen Umweltauswirkungen berücksichtigt werden. Damit werden Doppelprüfungen vermieden (sog. „Abschichtung“).

Scoping und Monitoring

Vor der Umweltprüfung findet das Scoping statt. Darunter versteht man die frühzeitige Einbindung externen Sachverständigen zu der Frage, in welchem Umfang die Umweltauswirkungen der Planung zu untersuchen sind. Das Scoping ist im Bereich der Fachplanung bereits bewährte Praxis und Planungsbüros daher vertraut. Dabei werden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zur Äußerung „auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung“ aufgefordert.

Eine Neuheit stellt das so genannte „Monitoring“ dar. Monitoring bedeutet Umweltüberwachung durch die Gemeinden. Sie haben die Aufgabe, die nach Umsetzung der Bauleitpläne eingetretenen Umweltauswirkungen zu kontrollieren. Ein diesbezügliches Konzept muss bereits im Umweltbericht enthalten sein. Hieraus entstehen den Gemeinden jedoch keine weiteren Handlungsverpflichtungen. Der Gesetzgeber verbindet mit dieser Maßnahme die Hoffnung, dass die Überwachung die Qualität der Planung und die Bereitschaft zur Gegensteuerung steigert.

Weitere Verfahrensänderungen

Neu ist zum einen eine Änderung der Begriffe (die Bürgerbeteiligung wird zur Öffentlichkeitsbeteiligung; die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange heißt jetzt Behördenbeteiligung). Zum anderen können zukünftig Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung, welche nicht innerhalb der Auslegungsfrist eines Bauleitplans eingehen, unberücksichtigt bleiben. Eine solche Regelung gab es bisher nur bei der Behördenbeteiligung. Außerdem sind die Möglichkeiten, ein vereinfachtes Planaufstellungsverfahren durchzuführen, eingeschränkt worden.

Die Teilung von Grundstücken

Durch die Gesetzesänderung weggefallen ist die behördliche Genehmigungspflicht für die Teilung von Grundstücken. Ziel dieser Änderung ist es, den bei Gemeinden und Grundbuchämtern in der Vergangenheit entstandenen hohen Verwaltungsaufwand abzubauen und den Grundstücksverkehr zu beschleunigen. Dies dürfte die am Grundstücksverkehr Beteiligten besonders erfreuen: Zeitliche Verzögerungen durch langwierige Genehmigungsverfahren sind zukünftig ebenso wenig zu befürchten wie Rechtsunsicherheiten hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit der Grundstücksteilung. Erforderlich ist jetzt nur noch eine gegenüber dem Grundbuchamt abzugebende Erklärung des Eigentümers über die Teilung. Allerdings sieht § 19 BauGB weiterhin vor, dass auch ohne Genehmigung durchgeführte Grundstücksteilungen mit den Festsetzungen des Bebauungsplans vereinbar sein müssen.

Für die Beratung des Bauherrn bedeutet dies Folgendes: Es muss genau geprüft werden, ob die Bebauungsplanfestsetzungen auch noch nach der Teilung eingehalten werden können, da eine Legalisierung durch die Behörden nicht mehr stattfindet. Anderenfalls besteht die Gefahr, dass die Bauaufsichtsbehörden nachträglich durch Erlass einer Bauordnungsverfügung einschreiten, wenn im Zuge der Teilung bauplanungswidrige Zustände entstehen. Hierdurch können dem Bauherrn erhebliche Mehrkosten erwachsen (zum Beispiel infolge einer erforderlichen Neuplanung oder Beseitigung des Vorhabens).

Christoph Brandenburg
Arne Schwemer



Recht

Das neue Baugesetzbuch 2004

Teil 2: „Baurecht auf Zeit“ und Zulässigkeit von Einzelvorhaben

Die am 20. Juli in Kraft getretenen Änderungen des Baugesetzbuchs (BauGB) enthalten zahlreiche Punkte, die für die tägliche Arbeit von Architekten und Stadtplanern von großer Wichtigkeit sind. In drei Folgen stellen wir die wichtigsten Neuerungen vor. Teil 1 in B8/2004 beschäftigte sich im Wesentlichen mit der Umweltprüfung und Verfahrensänderungen. Teil 2 in diesem Heft kommentiert das „Baurecht auf Zeit“ und wichtige Neuerungen bei der Genehmigung von Einzelvorhaben. Teil 3 in B10/2004 wird sich mit den Themen Stadtbau und Stadtgestaltung beschäftigen.

„Baurecht auf Zeit“

In der Vergangenheit zeichnete sich das Bauplanungsrecht durch seine fehlende Flexibilität aus. Bodennutzungen konnten nur auf Dauer in einem Bebauungsplan festgesetzt werden. Umplanungen konnten Entschädigungsansprüche der betroffenen Grundstückseigentümer auslösen. Es fehlte die Möglichkeit, auf veränderte städtebauliche Situationen schnell zu reagieren. Hierdurch kam es aus kommunaler Sicht häufig zu einem unerwünschten Brachliegen von städtebaulich wichtigen Flächen oder zu nicht gewollten Umnutzungen (zum Beispiel Umwandlung eines Multiplex-Kinos in ein Einkaufszentrum). Aus Investorensicht

Anders als bei der Expo 2000 in Hannover können zukünftig die zeitliche beschränkte Erstnutzung und die Folgenutzung in einem Bebauungsplan festgesetzt werden.

war insbesondere der lange Zeitraum für die erneute Durchführung eines Bauleitplanverfahrens kritisch zu sehen. Mit dem so genannten „Baurecht auf Zeit“ gibt das BauGB nun den Gemeinden und Investoren das notwendige rechtliche Instrumentarium an die Hand, um diese städtebaulichen Problemstellungen einer schnellen und sinnvollen Lösung zuzuführen.

§9 Abs. 2 BauGB sieht zwei vollkommen neue Festsetzungsmöglichkeiten in Bebauungsplänen vor: Zum einen kann festgesetzt werden, dass eine bestimmte Nutzung nur für einen bestimmten Zeitraum zulässig ist (Befristung). Zum anderen kann festgesetzt werden, dass eine bestimmte Nutzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig ist (Bedingung). Die jeweils vorgesehene Folgenutzung soll ebenfalls bereits im Bebauungsplan festgesetzt werden.

In der Praxis finden sich vielfältige Anwendungsbereiche für das neue Instrumentarium:

– Zwischen- und Nachnutzung: Bisher bereitete die Handhabung solcher Nutzungen städtebauliche Probleme, die von vornherein nur auf einen bestimmten Zeitraum angelegt waren. Beispiele sind Olympiaflächen, das Expo-Gelände in Hannover oder Bundes- bzw. Landesgartenschauplätze. Jetzt kann im Anschluss an die zeitlich beschränkte Erstnutzung eine dauerhafte Nachnutzung festgesetzt werden, ohne erneut ein aufwändiges Bauleitplanverfahren durchführen zu müssen.

– Leerstandsvorsorge: Der zunehmende Leerstand bestimmter Spezialimmobilien (zum Beispiel Multiplex-Kinos, Musical Halls) soll durch eine effektivere Leerstandsvorsorge verhindert werden. Erfahrungs-

gemäß werden solche Bauten nur über einen begrenzten Zeitraum genutzt. Eine Anschlussnutzung ist aufgrund der speziellen Ausrichtung der Bauten nur schwer zu finden. Durch eine entsprechend festgesetzte Bedingung kann die Zulässigkeit der Nutzung an die tatsächliche Ausübung geknüpft werden. Wird also die Nutzung später aufgegeben, entfällt auch die Zulässigkeit der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzung. Die Vorteile für die Gemeinde liegen auf der Hand: Sie kann bereits mit der Festsetzung der besonderen Nutzung eine alternative „Folgenutzung“ festsetzen oder das Grundstück neu überplanen. Einen etwaigen Entschädigungsanspruch des Eigentümers wegen der Umplanung braucht die Gemeinde nicht mehr zu befürchten.

– Zeitlich gestaffelte Nutzungen: Schließlich besteht die Möglichkeit, zeitlich gestaffelte Nutzungen festzusetzen. Ein Beispiel ist der Lärmschutz: Hängt die Realisierung von Wohnungen von der Errichtung einer Lärmschutzwand ab, kann zukünftig das eine Vorhaben (die Wohnnutzung) von dem Eintritt eines Umstands (die vorherige Errichtung der Lärmschutzwand) abhängig gemacht werden. Es handelt sich ebenfalls um eine „bedingte“ Festsetzung, allerdings ohne Festlegung einer „Folgenutzung“.

Durch die neuen Festsetzungsmöglichkeiten wird die Stellung der Gemeinden im Bebauungsplanverfahren gestärkt. Auch wenn das Gesetz die Anwendbarkeit der Festsetzungsmöglichkeiten nur „in besonderen Fällen“ vorsieht, besteht die Gefahr, dass die Gemeinden aus Praktikabilitätsgründen und zur Vermeidung von Schadensersatzansprüchen der Grundstückseigentümer vermehrt hierauf zurückgreifen werden. Investoren könnten eine Bedingung oder Befristung aus Gründen vorschlagen, die eher wirtschaftlich als städtebaulich motiviert sind. Das Baurecht auf Zeit sollte daher restriktiv angewandt werden, um die von Investoren und Gemeinden nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans gewünschte Rechtssicherheit nicht zu gefährden.

Weitere Flexibilisierungen im BauGB

Eine Revisionsklausel besteht für Flächennutzungspläne: Die Flächennutzungspläne gelten zwar auch weiterhin unbefristet, sie sollen aber spätestens alle 15 Jahre nach ihrer Aufstellung überprüft und wenn notwendig an neue städtebauliche Ent-

wicklungen angepasst werden. Bestimmte Außenbereichsvorhaben bestehen zudem die Möglichkeit einer positiven baurechtlichen Entscheidung von einer Rückbauverpflichtung. Die Befristung der Zulassung der dauerhaften Nutzung der Fläche abhängig zu machen. Hierdurch soll insbesondere der Beeinträchtigung der Landschaft durch aufgegebenen baulichen Anlagen im erheblichen Umfang entgegen gewirkt werden.

Genehmigung von Factory-Outlets in Centern

Auch auf ein anderes städtebauliches Problem der letzten Jahre wurde der Gesetzgeber: Vor dem Hintergrund zahlreicher Fehler bei der Genehmigung von Einzelhandelsbetrieben wurden die gesetzlichen Anforderungen an die bauplanerische Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsvorhaben (zum Beispiel große Verbrauchermärkte, insbesondere Factory-Outlets-Center) im unbeplanten Innenbereich verschärft. Bisher war die Zulassung großflächiger Einzelhandelsbetriebe innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nur davon abhängig, dass sich das Projekt in die nähere Umgebung einfügt. Dieses Steuerungsinstrument versagte jedoch in der Praxis zu weit, als die über die nähere Umgebung hinausgehenden Fernwirkungen des Vorhabens im Genehmigungsverfahren unberücksichtigt blieben. Dies hatte teilweise schwerwiegende Folgen: Die zunehmende Ortsrandlage angesiedelter Einzelhandelsbetriebe verursachten erheblichen Kaufkraftabfluss aus den Zentren, was letztlich zu einer Zersiedelung der Innenstädte führte. Waren diese Folgen nicht nur für die Einzelgemeinde beschränkt, in das Projekt zugelassen wurde, so die Fernwirkungen konnten auf Nachbargemeinden treffen.

Nach der Neuregelung des §30 BauGB sind derartige Projekte im unbeplanten Innenbereich nur dann zulässig, wenn von ihnen keine schädlichen Auswirkungen auf die zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind. Ergänzend ist die Bauleitplanung geregelt, die sich Gemeinden auf die ihnen Ziele der Raumordnung zugeordneten Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen können (§30 Abs. 2 BauGB).

Christoph Brandenburg
Arne Schwemer



Recht

Das neue Baugesetzbuch 2004

Teil 3: Stadtumbau, Soziale Stadt und Stadtgestaltung

Am 20. Juli sind zahlreiche Änderungen des Baugesetzbuchs (BauGB) in Kraft getreten, die für die tägliche Arbeit von Architekten und Stadtplanern von großer Bedeutung sind. Nachdem wir in den letzten beiden Ausgaben bereits die Themen Umweltprüfung und Verfahrensänderungen (B8/2004, Seite 8) sowie Baurecht auf Zeit und Neuerungen bei der Genehmigung von Einzelvorhaben (B9/2004, Seite 8) kommentiert haben, beschäftigt sich der dritte und letzte Teil in diesem Heft mit den Themen Stadtumbau, Soziale Stadt und Baukultur.

Stadtumbau

Das Thema „Stadtumbau“ wird nun erstmals in den neu aufgenommenen §§171a bis 171d BauGB geregelt. Hintergrund der gesetzlichen Neuregelungen sind die Strukturveränderungen in Demografie und Wirtschaft und die damit einhergehenden Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung: Immer umfangreichere Leerstände (insbesondere in den Plattenbausiedlungen in Ostdeutschland und benachteiligten Gründerzeitquartieren) sowie der Bevölkerungsrückgang bzw. die Landflucht in prosperierende Ballungsräume führen zu städtebaulichen Missständen, wie der Verödung und Verelendung von Stadtzentren. Im Vergleich zu den bereits bisher vom BauGB zur Verfügung gestellten Möglichkeiten des Besonderen Städtebaurechts (Sanierungs- und Entwicklungssatzung) wird den Gemeinden jetzt ein Instrumentarium an die Hand gegeben, das wegen seiner kooperativen Elemente flexible Lösungsansätze zulässt. Von entscheidender Bedeutung für den Erfolg werden allerdings die den Gemeinden zur Verfügung gestellten finanziellen Mittel der Städtebauförderung und Bundesfinanzhilfen sein.

§171a BauGB definiert die wesentlichen Ziele von Stadtumbaumaßnahmen. Hierzu gehört der Rückbau oder die Umnutzung leerstehender Gebäude, aber auch die städtebauliche Entwicklung von Konversionsflächen. Das Verfahren ist in §171b BauGB beschrieben: Die Gemeinde legt ein Stadtumbaugebiet durch Beschluss fest. Grundlage des Beschlusses muss ein von der Gemeinde aufzustellendes städtebauliches Entwicklungskonzept sein, welches die Ziele und Maßnahmen im Stadt-

umbauegebiet beschreibt. Hier ergibt sich ein umfangreiches Betätigungsfeld für Stadtplaner. §171c BauGB regelt den „Stadtumbauvertrag“, der aber nichts anderes ist als eine weitere Variante des städtebaulichen Vertrags. Gegenstand des Vertrages können zum Beispiel die Durchführung von Rückbaumaßnahmen, die diesbezügliche Kostentragung, der Verzicht auf Schadensersatzansprüche bei Entzug von Baurechten und der Ausgleich von Lasten zwischen den beteiligten Eigentümern sein. Zulässig ist es, den Stadtumbauvertrag mit den Regelungsinhalten des „klassischen“ städtebaulichen Vertrages zu kombinieren. Auf diese Weise könnte beispielsweise die Durchführung einer Konversionsmaßnahme auf einer ehemaligen Industriebrache mit dem Abbruch von ehemaligen Bürogebäuden und der Ausweisung eines konzentrierten, vermarktungsfähigen Baurechts verknüpft werden.

Von besonderer Bedeutung sind ferner die Regelungen des §171d BauGB, die sich mit der Sicherung von Durchführungsmaßnahmen beim Stadtumbau beschäftigen. Im Prinzip handelt es sich um eine Art Veränderungssperre. Die Gemeinde beschließt eine Stadtbauausatzung, in deren Umgriff zum Beispiel alle neuen Vorhaben einem Genehmigungsvorbehalt unterliegen und das bestehende Baurecht „eingefroren“ wird, um den zukünftigen Stadtumbau nicht zu behindern.

Soziale Stadt

Oft in einem Atemzug mit dem Stadtumbau genannt, hiervon aber rechtlich zu trennen sind die Maßnahmen der „Sozialen Stadt“, welche in dem neuen §171e BauGB geregelt sind. Sie beruhen auf dem 1999 eingeleiteten Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“, welches Städten, Orts- und Stadtteilen mit erheblichen sozialen, wirtschaftlichen und (daraus resultierenden) städtebaulichen Problemen helfen soll. Diese Gebiete sind durch hohe Arbeitslosigkeit, wirtschaftliche Probleme des mittelständischen Gewerbes, Defizite bei der Integration ausländischer Mitbürger, Vernachlässigung von Gebäuden und öffentlichen Räumen, Vandalismus usw. gekennzeichnet. Ziel ist die Behebung „sozialer Missstände“. Die Gemeinde kann wie beim Stadtumbau einen Beschluss über den Gebietsumgriff fassen, innerhalb dessen die Maßnahmen der Sozialen Stadt greifen sollen. Grundlage ist auch hier ein Entwicklungskonzept,



das unter der Mitwirkung von Fachleuten und Betroffenen erstellt werden soll. Zur Umsetzung schlägt der Gesetzgeber ebenfalls den Abschluss städtebaulicher Verträge vor. Ein weiteres Gestaltungsinstrument ist das in Großstädten wie Berlin bereits praktizierte „soziale Quartiermanagement“, welches im Gesetz als „Koordinierungsstelle“ bezeichnet wird. Die Unterstützung der Maßnahmen durch Mittel der Städtebauförderung und Bundesfinanzhilfen ist ausdrücklich vorgesehen. Zwangsmaßnahmen wie die Stadtbauausatzung sind jedoch nicht möglich.

Baukultur in der Abwägung

Die Planungsleitlinien des bisherigen §1 Abs. 5 BauGB sowie der in §1 Abs. 6 BauGB neu gestaltete Belangekatalog wurden um eine Regelung ergänzt, die den gestalterischen Auftrag städtebaulicher Planungen stärkt: Die Bauleitplanungen sollen zukünftig dazu beitragen, die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind deshalb die Belange der Baukultur im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Diese vom Bundesgesetzgeber gewollte Hervorhebung der Stadtgestaltung in der bauleitplanerischen Abwägung scheint den Bestrebungen Bayerns zu widersprechen, im Zuge der Reform der Landesbauordnung das Verunstaltungsverbot zu streichen.

Ausblick

Das neue BauGB bietet Architekten und Stadtplanern viele Möglichkeiten, neue Wege zu gehen. Gemeinden können dank der neuen Instrumentarien flexibler auf Veränderungen reagieren. Und der Gesetzgeber bleibt weiter aktiv: Mit dem BauGB

Zum Beispiel Bremen-Osterholz-Tenever: Die Demonstrativwohnanlage aus den 1970er Jahren soll durch ein Stadtumbaukonzept sozial stabilisiert und baulich modernisiert werden. §171d des neuen BauGB schafft dafür die rechtlichen Voraussetzungen.

wurden zugleich das Raumordnungs- und das Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz geändert. Anfang Juli hat der Bundestag zudem ein „Gesetz zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes“ beschlossen, welches aber noch nicht in Kraft getreten ist. Der Gesetzentwurf sieht bereits wieder Änderungen des BauGB vor. Der Hochwasserschutz soll als weiterer Belang in den Abwägungskatalog des §1 Abs. 6 BauGB aufgenommen und „Überschwemmungsgebiete“ nachrichtlich in Bauleitplänen ausgewiesen werden. Darüber hinaus könnte der Hochwasserschutz zukünftig einem Bauvorhaben im Außenbereich als öffentlicher Belang entgegengehalten werden. Die Ausweisung neuer Baugebiete durch Bauleitpläne soll in festgesetzten „Überschwemmungsgebieten“ ganz ausgeschlossen werden. Schließlich sieht das Gesetz eine Baubeschränkung vor, wonach die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen selbst bei einem bestehenden Baurecht von der Erfüllung zusätzlicher, am Hochwasserschutz ausgerichteter Voraussetzungen abhängig gemacht wird. Bauherren werden daher für solche Flächen in Zukunft deutlich seltener als bisher in den Genuss von Baugenehmigungen kommen.

Christoph Brandenburg
Arne Schwemer