NACHHALTIGES LANDMANAGEMENT

GEFÖRDERT VOM

Bundesministerium für Bildung und Forschung

Zwischennutzung
„Baurecht auf Zeit“ – „Natur auf Zeit“

Rechtsanwälte Heinemann & Partner, Dr. Wolf Dieter Sondermann, Dr. Silke Klinck

Nachhaltige urbane **Ku**ltur**la**ndschaft in der Metropole **Ruhr**

UNIVERSITÄT DUISBURG ESSEN

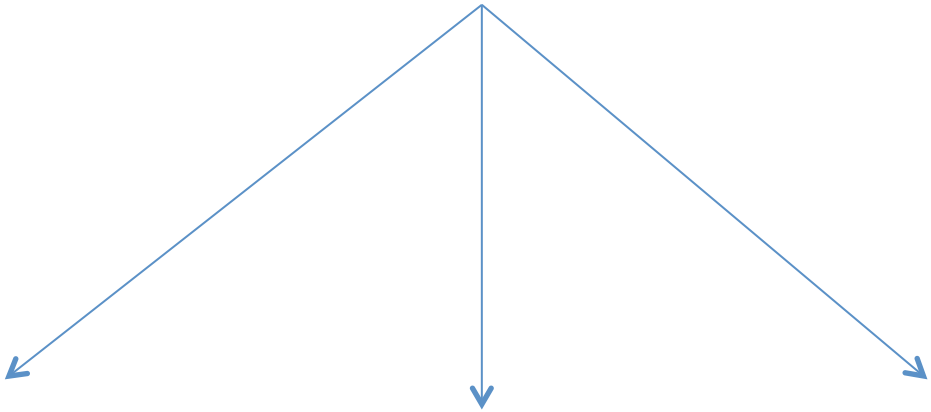
Offen im Denken

Fragestellung „Zwischennutzung“:

Unter welchen rechtlichen Voraussetzungen ist eine **Zwischennutzung ehemaliger Bergbau-, Industrie- oder Gewerbeflächen** unter Berücksichtigung ihrer Kontamination nach Städtebaurecht als **„Baurecht auf Zeit“** oder nach Natur- und Landschaftsrecht als **„Natur auf Zeit“** zulässig?

„Baurecht auf Zeit“:

Zulässigkeit von Zwischennutzungen



beplanter Bereich	unbeplanter Innenbereich	unbeplanter Außenbereich
§ 9 II BauGB	§§ 34 I, 31 II, § 34 IIIa BauGB	(§ 35 IV BauGB)

Beplanter Bereich - § 9 II BauGB

- § 9 I BauGB: Bebauungspläne enthalten **grundsätzlich unbefristete** Festsetzungen.
- Seit dem EAG Bau 2004 sind nach § 9 II BauGB Festsetzungen
  - **für einen bestimmten Zeitraum (Frist)** oder
  - **bis zum Eintritt bestimmter Umstände (Bedingung)** zulässig.

Unbeplanter Innenbereich

- § 34 I BauGB: Das Vorhaben im **Innenbereich** muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die **Eigenart der näheren Umgebung einfügen.**

- Abweichungsmöglichkeiten vom Erfordernis des Einfügens:
  - **Befreiung** nach **§ 31 BauGB**
  - **Abweichen** nach **§ 34 IIIa BauGB**

Unbeplanter Außenbereich

- § 35 BauBG: **Außenbereich** grundsätzlich bebauungsfeindlich.
- In Ausnahmefällen möglicherweise Zulässigkeit einer **Zwischennutzung** nach § 35 IV BauGB.

„Natur auf Zeit“

Grundsätzlich gilt die **Eingriffsregelung** des § 14 BNatSchG.

Nicht als Eingriff gelten nach § 14 BNatSchG:

1. die landwirtschaftliche Bodennutzung, soweit dabei die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden sowie
2. unter bestimmten Voraussetzungen die Wiederaufnahme einer landwirtschaftlichen Bodennutzung.

→ Hiernach unterliegen Zwischennutzungen mithin der Eingriffsregelung.

„Natur auf Zeit“ – Abweichungsrecht der Länder

- Wesentliche Grundzüge der **Eingriffsregelung** gehören zum **abweichungsfesten Kern**
- Von den **Details** der Eingriffsregelung können die Länder aber **grundsätzlich abweichen**

„Natur auf Zeit“ - § 14 BNatSchG

Erweiterung des Negativkatalogs durch § 4 II Nr. 1 LG NRW:

Gemäß § 4 II Nr. 1 LG NRW gelten in der Regel **nicht als Eingriffe**,

„die **Beseitigung von durch Sukzession oder Pflege** entstandenen Biotopen oder Veränderungen des Landschaftsbilds auf Flächen, die in der Vergangenheit **rechtmäßig baulich** oder für verkehrliche Zwecke genutzt waren, bei Aufnahme einer neuen oder **Wiederaufnahme der ehemaligen Nutzung** (Natur auf Zeit), […]“.

Vereinbarkeit des § 4 II Nr. 1 LG NRW mit §§ 13 f. BNatSchG

Voraussetzungen für **Konkretisierungen** auf landesgesetzlicher Ebene:

1.) nicht abschließende, **widerlegliche Vermutung**

(+); „in der Regel“, § 4 II LG NRW

2.) keine **materiellen** Modifizierungen

→ ZWEIFELHAFT

„Natur auf Zeit“ - Schlussfolgerung

Wenn hier eine landesrechtliche **Abweichung** zulässig war, unterliegen Vorhaben, die in der „**Natur auf Zeit**“ verwirklicht werden sollen, nach § 4 LG NRW grundsätzlich nicht der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.