



LAND
BRANDENBURG
Ministerium für Infrastruktur
und Landesplanung



Arbeitshilfe Bebauungsplanung

6. Ergänzung / November 2014

Auszutauschen:

- Titelseite
- Impressum
- Einführung
- B 1.3 Allgemeine Wohngebiete
- B 1.8.1 Gewerbegebiete, Beschränkung der Einzelhandelsnutzungen
- B 1.8.2 Gewerbegebiete, Einschränkungen des Störpotentials
- B 1.10 Sondergebiete, die der Erholung dienen
- B 5.1 Flächen für den Gemeinbedarf
- B 19 Flächen für Anlagen zur Kleintierhaltung
- B 20.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden,
Natur und Landschaft
- B 21 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- B 24.1 Lärmschutzfestsetzungen
- B 24.2 Sonstige Immissionsschutzregelungen
- B 24.3 Schutz vor Geruchsmissionen
- D 2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan
- D 4 Textbebauungspläne



LAND
BRANDENBURG
Ministerium für Infrastruktur
und Landesplanung



Arbeitshilfe Bebauungsplanung

November 2014

Impressum

Herausgeber: Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung
des Landes Brandenburg
Referat 10, Koordination, Kommunikation, Internationales
Henning-von-Tresckow-Straße 2-8
14467 Potsdam

www.mil.brandenburg.de

Erarbeitet durch: Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung
des Landes Brandenburg
Referat 23, Städtebau und Wohnungsrecht
Dr. K. Möller, J. Finkeldei, Ch. Schlawe, J. Machleidt

und

Spath + Nagel
Büro für Städtebau und Stadtforschung
Neue Kantstraße 4, 14057 Berlin
K.-H. Bresch, C. Spath, Th. Nagel

www.spathnagel.de

Stand: November 2014

Veröffentlichungen/Vervielfältigungen, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung des Herausgebers.

Hinweis:

Diese Broschüre wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft herausgegeben. Sie darf nicht während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags- und Kommunalwahlen sowie auch für die Wahl der Mitglieder des Europäischen Parlaments. Unabhängig davon, wann, auf welchem Wege und in welcher Anzahl diese Schrift dem Empfänger zugegangen ist, darf sie auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zu Gunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte.

EINFÜHRUNG

Ziele der Arbeitshilfe

Die vorliegende Arbeitshilfe wendet sich an alle, die mit der Aufstellung von Bebauungsplänen befasst sind, vor allem natürlich an die planaufstellenden Kommunen; sie soll die planungsrechtliche Beratungsarbeit des MIL unterstützen und optimieren.

Die Arbeitshilfe versteht sich als Sammlung praktischer Hinweise zur Bearbeitung von Bebauungsplänen, mit dem Ziel der sachgerechten und rechtssicheren Handhabung des Planungsinstrumentes für alle Beteiligten. Vor dem Hintergrund der erhöhten rechtlichen Anforderungen, z.B. durch die Übernahme des EU-Rechts in die Baugesetzgebung bei gleichzeitiger Beschränkung rechtsaufsichtlicher Aufgaben soll sie als Richtschnur für eine einheitliche Rechtsanwendung im Land Brandenburg dienen und dazu beitragen, Planungsfehler zu vermeiden und die Rechtssicherheit von Bebauungsplänen zu erhöhen. Gleichwohl ist die Arbeitshilfe keine Verwaltungsvorschrift; sie macht keine Vorgaben, sondern enthält Hinweise und Empfehlungen für die Gemeinden. Es bleibt Aufgabe der Gemeinden, für eine anforderungsgerechte und formal einheitliche Darstellungsweise ihrer Bebauungspläne Sorge zu tragen, aus der Vielfalt der in der Arbeitshilfe angebotenen Möglichkeiten die für ihre Planungsziele sinnvollen Angebote auszuwählen und im Bedarfsfall auch darüber hinauszugehen.

Themenschwerpunkte

Die Arbeitshilfe konzentriert sich auf Themenschwerpunkte, die in der Anwendung erfahrungsgemäß Probleme bereiten. An der Themenauswahl waren eine Anzahl von Städten und Gemeinden sowie die Genehmigungsbehörden beteiligt. Diese haben aus ihrer Planungspraxis heraus Themen benannt, für die besonderer Klärungs- oder Klarstellungsbedarf gesehen wird, die häufige Fehlerquellen bei der Rechtsprüfung darstellen oder wo eine stärkere Vereinheitlichung der Herangehensweise wünschenswert ist.

Abhängig von ihrer Praxisrelevanz werden die ausgewählten Themenbereiche mehr oder weniger ausführlich dargestellt und mit Fallbeispielen illustriert. Das Spektrum reicht von der bloßen Sammlung häufiger (und auch weniger bekannter) Festsetzungen bis hin zu umfangreichen Vertiefungen. Bei manchen Themen werden jedoch die Grenzen einer auf verallgemeinerbare Problemlagen zugeschnittenen Arbeitshilfe erreicht. Zur weiteren Bearbeitung muss hier auf Spezialliteratur und ggf. auf gutachterliche Hilfe zurückgegriffen werden.

Die Arbeitshilfe gliedert sich in sechs Abschnitte. In einem ersten Arbeitsschritt wurden zum November 2005 die Kapitel zu Abschnitt A „Planzeichnung“ und Teilen des Hauptabschnitts B „Festsetzungen“ bearbeitet, dessen innere Gliederung der Systematik des § 9 BauGB folgt. Mit den beiden Ergänzungslieferungen vom Juni 2006 und vom Juni 2007 lag erstmals eine vollständige Fassung der Arbeitshilfe vor. Die dritte Ergänzung vom November 2007 berücksichtigte unter anderem die neuen Festsetzungs- und Verfahrensmöglichkeiten, die sich aus dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGBÄndG 2007) ergeben haben. Die vierte Ergänzung umfasste vor allem Änderungen und Ergänzungen zu den bereits vorliegenden Kapiteln der Arbeitshilfe, sowohl durch neue Fallbeispiele als auch zur Berücksichtigung einer veränderten Problemlage oder einer veränderten planungsrechtlichen Beurteilung. Mit der fünften Ergänzung wurden die BauGB-Novellen von 2012 und 2013 eingearbeitet und Kapitel zum Klimaschutz in Bebauungsplänen und zum Schutz vor Geruchsmissionen ergänzt. Die nun vorliegende sechste Ergänzung enthält verschiedene Aktualisierungen, insbesondere zum Themenbereich Immissionsschutz. Zudem wurden die BauGB-Novellen von 2014 berücksichtigt.

Um unnötige Doppelungen zu vermeiden, verweist die „blaue Hand“  jeweils auf andere Teile der Arbeitshilfe, in denen ein bestimmtes Thema vertieft behandelt wird oder weitere Festsetzungsbeispiele zu finden sind.

Festsetzungsbeispiele

Die Arbeitshilfe enthält eine Vielzahl von Festsetzungsbeispielen, teilweise in mehreren Varianten, die jeweils durch einen  gekennzeichnet sind. Dabei handelt es sich jedoch nicht um einen abschließenden Katalog von „Musterfestsetzungen“. Für jeden Anwendungsfall ist vielmehr zu überprüfen, ob und inwieweit die jeweiligen Festsetzungsbeispiele an die örtliche Problemlage angepasst werden müssen. Insbesondere die im Festsetzungstext grau gedruckten Zahlenangaben stehen dort nur beispielhaft und müssen in jedem Einzelfall durch aus den jeweils spezifischen Bedingungen abgeleitete und entsprechend begründete Werte ersetzt werden. Die in Klammern (...) gesetzten Festsetzungsbestandteile können je nach Fallgestaltung ergänzt, geändert oder auch ausgelassen werden. Aus den Beispielen können in vielen Fällen sinngemäß ähnliche Festsetzungen abgeleitet werden.

Die Vielzahl der Festsetzungsbeispiele dient u.a. dazu, das inzwischen hoch differenzierte Spektrum der Festsetzungsmöglichkeiten darzustellen. Sie soll nicht darüber hinwegtäuschen, dass eine hohe Regelungsdichte in Bebauungsplänen nicht immer erforderlich und sinnvoll ist. Eine Reihe der gezeigten Beispiele sind auf spezielle Problemlagen zugeschnitten und bedürfen im Einzelfall einer genauen Begründung ihrer städtebaulichen Erforderlichkeit.

Unzulässige Festsetzungen und solche, die im Kontext des jeweiligen Fallbeispiels zur Problemlösung nicht geeignet sind, sind in der Arbeitshilfe durch einen  kenntlich gemacht.

Fallbeispiele

Einige häufig auftretende oder auch kontrovers diskutierte Planungsfragen werden in der Arbeitshilfe durch Fallbeispiele veranschaulicht. Die Beispiele sind durchweg vereinfacht, d.h. sie konzentrieren sich auf die für den jeweiligen Themenbereich relevanten Fragen und blenden die Vielfalt sonstiger Rahmenbedingungen bewusst aus. Dies spiegelt sich auch in den Abbildungen dazu wider, die vereinfachend nur eine themenbezogene Auswahl der jeweils erforderlichen zeichnerischen Festsetzungen zeigen. Sie sind vor allem als Veranschaulichung und Darstellungsmuster und erst in zweiter Linie als inhaltliche „Lösungen“ für ein bestimmtes Planungsproblem zu verstehen. Die im Fallbeispiel benannten textlichen und dargestellten zeichnerischen Festsetzungen sind daher auch bei vergleichbarer Problemstellung nicht immer ohne Anpassung zu übernehmen.

Weiterentwicklung der Arbeitshilfe

Die Arbeitshilfe ist als „lernendes System“ konzipiert. Dies gilt für die Auswahl der Schwerpunktthemen und der Fallbeispiele, die nach und nach den Nutzeranforderungen folgend ergänzt werden sollen, aber auch für die Festsetzungsbeispiele, die nach den Benutzererfahrungen überprüft, ergänzt und ggf. modifiziert werden sollen.

Aktualisierungen und Ergänzungen der Arbeitshilfe werden jeweils im Internet zur Verfügung gestellt unter: <http://www.mil.brandenburg.de>.

Ihre Erfahrungen mit der Arbeitshilfe sowie Änderungs- und Ergänzungsvorschläge senden Sie bitte an: jonas.machleidt@MIL.brandenburg.de oder rechtsreferat23.MIL@MIL.Brandenburg.de.

ALLGEMEINE WOHNGBIETE

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für Wohngebiete wird die Art der baulichen Nutzung in den meisten Fällen durch die Baugebietskategorie „Allgemeines Wohngebiet“ bestimmt. Dies gilt gleichermaßen für die Planung neuer wie für die Überplanung bestehender Wohngebiete. Die Verwendung des allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO als Standardfestsetzung ist dabei teilweise auf die einschränkenden Anwendungsvoraussetzungen für die übrigen zu den Wohnbauflächen zählenden Baugebiete zurückzuführen. So werden neue Wohngebiete wegen der besonderen Schutzbedürftigkeit des Wohnens im WR nur selten als reine Wohngebiete nach § 3 BauNVO festgesetzt (☞ B 1.2) und auch die Festsetzungsvoraussetzungen für Kleinsiedlungsgebiete nach § 2 BauNVO und besondere Wohngebiete nach § 4a BauNVO sind eher auf Einzelfälle bei Planungen im Bestand beschränkt (☞ B 1.1 und B 1.4). Für die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO spricht daneben aber auch das breite Anwendungsspektrum dieser Baugebietskategorie, die gleichermaßen für Einfamilienhausgebiete wie für innerstädtische Wohnquartiere mit Läden und Dienstleistungseinrichtungen in den Erdgeschossen verwendet werden kann. Die unterschiedlichen Ausprägungen der unter dem Baugebietstyp WA fallenden Wohngebiete bzw. Wohngebietsteile verdeutlicht zugleich, dass eine Anpassung des allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO an die jeweilige Örtlichkeit und die hierfür ggf. teils räumlich differenziert verfolgten Planungsziele in vielen Fällen sinnvoll oder gar erforderlich ist.

Problemaufriss

„Standard-Baugebietskategorie“ für Wohngebiete

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen,
 4. Gartenbaubetriebe,
 5. Tankstellen.

Planungsrechtlicher Rahmen

§ 4 BauNVO
Allgemeine Wohngebiete

Die Vielzahl der in einem WA allgemein zulässigen und ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen passt nur in den wenigsten Fällen zu dem jeweils geplanten Wohngebiet. Die planende Gemeinde sollte daher bei jeder Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes die Erfordernisse einer (nutzungsbezogenen) Modifizierung und ggf. räumlichen Gliederung des Baugebietes prüfen, um das WA nach § 4 BauNVO an die jeweiligen Rahmenbedingungen anzupassen. Dabei stehen der Gemeinde alle in den Absätzen 4 bis 9 des § 1 BauNVO aufgeführten Modifizierungs- und Gliederungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Modifizierung in den meisten Fällen sinnvoll

Modifizierungs- und Gliederungsfestsetzungen nach § 1 Abs. 4-9 BauNVO müssen immer städtebaulich begründet sein. Dabei zielt die Beschränkung einzelner (Arten von) Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO bzw. bestimmter Unterarten von Nutzungen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO häufig auf die Vermeidung potenzieller Konflikte zwischen Wohn- und Nichtwohnnutzungen. Auch die Erhaltung eines vorhandenen und die Entwicklung eines angestrebten Ortsbildes können die beschränkte Zulässigkeit einzelner Nutzungen bis hin zu deren Ausschluss rechtfertigen. Darüber hinaus können auch übergeordnete Zielvorstellungen, die die geplante Entwicklung und (An-)Ordnung der Nutzungen innerhalb des Gemeindegebietes betreffen, die Modifizierung bzw. Gliederung eines allgemeinen Wohngebietes begründen.

städtebauliche Gründe

So kann zum Beispiel die Konzentration bestimmter Laden- und Dienstleistungsnutzungen in einem nahe gelegenen Nahversorgungszentrum den Ausschluss bzw. die Ausnahmezulässigkeit von Läden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sowie den Ausschluss von Räumen für bestimmte freie Berufe (z.B. des Gesundheitswesens) gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO in einem geplanten allgemeinen Wohngebiet rechtfertigen. Diese Modifizierungen können gemäß § 1 Abs. 8 BauNVO ggf. auch auf Teile des WA beschränkt werden.

ggf. teilträumlich differenzierte Modifizierung des WA

Würde das Nahversorgungszentrum innerhalb des Plangebietes liegen, könnte der Bebauungsplan auch die Zulässigkeit von Läden und nahversorgungsrelevanten Dienstleistungen auf die betreffenden Flächen des allgemeinen Wohngebietes beschränken bzw. auf diesen Flächen nur solche Nutzungen zulassen. Bei einer solchen klaren räumlichen Zuordnung von Nutzungsarten handelt es sich um eine horizontale (teilflächenbezogene) Gliederung auf der Grundlage von § 1 Abs. 4 BauNVO. Darüber hinaus kann ggf. auch von der Möglichkeit der vertikalen (geschossweisen) Gliederung nach § 1 Abs. 7 BauNVO Gebrauch gemacht werden.

horizontale und vertikale Gliederung des WA

Bei allen Modifizierungs- und Gliederungsmöglichkeiten muss die Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes gewahrt bleiben. Ein WA darf nicht durch umfassende Beschränkung von Nichtwohnnutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO zu einem WR „heruntergeregelt“ werden, auch wenn dies wegen der geringeren Schutzbedürftigkeit des WA „hilfreich“ wäre.

Eine vorwiegende Wohnnutzung muss im Gesamtgebiet gewahrt bleiben.

✘ Im allgemeinen Wohngebiet können die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden.

unzulässige Festsetzung

Im Sinne der Wahrung der Zweckbestimmung muss auch die gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO mögliche Umwandlung von Ausnahmen in allgemein zulässige Nutzungen bei allgemeinen Wohngebieten auf einzelne Nutzungen beschränkt bleiben. Aus dem gleichen Grunde sollte auch auf eine Umwandlung der in § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO genannten sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe in allgemein zulässige Nutzungen verzichtet werden. Das Kriterium der vorwiegenden Wohnnutzung, d.h. das deutliche Überwiegen von Wohngebäuden, muss nicht in jedem Teil eines WA erfüllt sein. Maßgeblich für die allgemeine Zweckbestimmung des WA ist der Gebietscharakter insgesamt, wobei Teile des Wohngebietes auch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen können.

In Kur- und Erholungsgemeinden kann es bei der Planung allgemeiner Wohngebiete begründet sein, die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zuzulassen. Ggf. kann die Umwandlung in eine allgemeine Zulässigkeit auch gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO auf bestimmte Unterarten von Beherbergungsbetrieben beschränkt werden.

Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen

Eine Nutzung einzelner Wohnungen in einem WA als Ferienwohnung im Sinne einer Kurzzeitvermietung stellt im bauplanungsrechtlichen Sinne keinen Beherbergungsbetrieb dar¹. Ferienwohnungen sind vielmehr als eigenständige planungsrechtliche Nutzungsart, d.h. als besondere Art einer gewerblichen Nutzung zu werten, die von der gewöhnlichen Wohnnutzung zu unterscheiden ist. Ferienwohnungen können daher ohne spezifische Regelungen in einem B-Plan im WA nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Gebietscharakter mit vorrangig dauerhafter Wohnnutzung gewahrt bleibt. Es steht der Gemeinde jedoch offen, durch die Festsetzung eines entsprechenden Sondergebiets nach § 11 BauNVO Ferienwohnungen und Dauerwohnungen als Regelnutzung gleichberechtigt nebeneinander zuzulassen.²

Anlagen für sportliche Zwecke führen in Wohngebieten oft zu Beeinträchtigungen der Wohnruhe (☞ auch B 1.2 „Reine Wohngebiete“). Eine Beschränkung dieser Anlagen auf die Ausnahmezulässigkeit gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist daher auch im WA angeraten.

Die allgemeine Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke ...

Wohngebiete in attraktiven Innenstadtlagen sind häufig auch begehrte Standorte für Anwaltskanzleien und andere freie Berufe. Eine Beschränkung der allgemeinen Zulässigkeit von Räumen für freie Berufe (☞ B 1.13) ist daher in diesen Fällen meistens geboten.

... sowie von Räumen für freie Berufe ist nicht selten problematisch.

¹ BVerwG, Beschluss vom 8. Mai 1989 - 4 B 78.89 -

² OVG Lüneburg, Urteil vom 18. September 2014 - 1KN123/12 -

ANWENDUNGSFÄLLE UND FESTSETZUNGSBEISPIELE

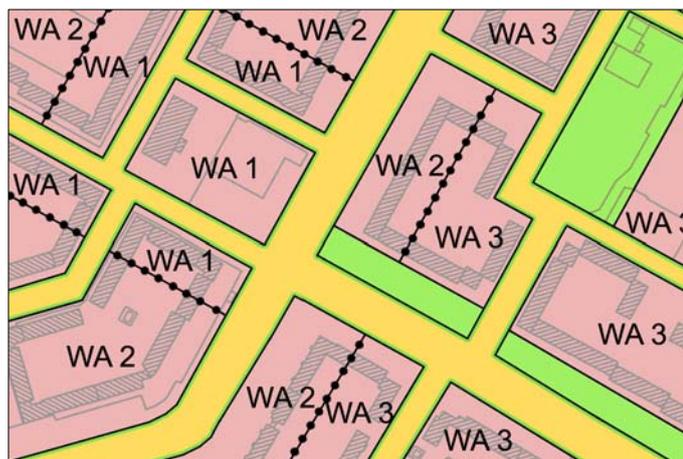
A Wohngebiet mit einem zu stabilisierenden Nahversorgungszentrum

Fallbeispiel 1: Aufgrund eines erheblichen Bevölkerungsrückgangs in den vergangenen Jahren und eines damit verbundenen massiven Wohnungsleerstandes in weniger attraktiven Stadtteilen hat die Gemeinde X ein überwiegend mit „Plattenbauten“ der 70er/80er-Jahre bebautes Wohngebiet als Stadtumbaugebiet festgelegt. Am Rande des Baubietes sollen Teile der durch Abriss frei gewordenen Bauflächen mit Reihenhäusern und anderen Bauformen einer verdichteten Einfamilienhausbebauung bebaut werden. Andere freigeräumte Flächen sollen als Grünflächen entwickelt werden. Das im Zentrum des Wohngebietes vorhandene Ladenzentrum soll gestalterisch aufgewertet sowie durch einen Lebensmitteldiscounter und einen größeren Getränkemarkt ergänzt werden.

Stadtumbaugebiet

Die Gemeinde beschließt die Aufstellung von Bebauungsplänen für das Stadtumbaugebiet. Ziele der Planung sind unter anderem die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Einfamilienhausbebauung auf frei geräumten Flächen am Siedlungsrand sowie die Sicherung und Stabilisierung des vorhandenen Nahversorgungszentrums. Für die zu erhaltenden Bereiche mit Geschosswohnungsbauten soll der Bebauungsplan geringfügige bauliche Ergänzungen ermöglichen, ansonsten aber die aufgelockerte Bauungs- und Freiraumstruktur sichern.

*Bebauungsplan,
der den Bestand einbezieht*



Festsetzung eines modifizierten und teilträumlich gegliederten allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO

Entsprechend der vorhandenen und fortzuentwickelnden Nutzungsstruktur setzt der Bebauungsplan das gesamte Baugebiet als allgemeines Wohngebiet fest. Da die Errichtung einer Tankstelle mit der Bauungs- und Nutzungsstruktur des Plangebietes nicht vereinbar ist und auch die Nutzung freigeräumter Bauflächen durch flächenintensive Gartenbaubetriebe dem beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzept für das Stadtumbaugebiet widerspricht, werden diese ansonsten in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Modifizierung des WA ...

► Im allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

... bzgl. unzulässiger und ...

Aufgrund der Konfliktrichtigkeit der unmittelbaren Nachbarschaft von Wohnnutzungen und wohnungsnahen Sportanlagen wird die allgemeine Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in eine Zulassungsfähigkeit als Ausnahme umgewandelt.

► Im allgemeinen Wohngebiet können Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden.

*... nur ausnahmsweise
zulässiger Nutzungen*

Infolge dieser Festsetzung muss die Gemeinde nicht darauf vertrauen, dass störende Anlagen allein in Anwendung von § 15 Abs. 2 Satz 1 BauNVO im Baugenehmigungsverfahren ohne Beteiligung der betroffenen Gemeinde verhindert werden. Da eine Prüfung nach § 15 BauNVO

im Baugenehmigungsverfahren nicht selten unterbleibt, sichert die Ausnahmeregelung gemäß § 36 Abs. 1 BauGB die Beteiligung der Gemeinde bei der Entscheidung über das jeweilige Vorhaben im Baugenehmigungsverfahren.

Im Sinne der Sicherung und Stabilisierung des vorhandenen Versorgungszentrums wird das (gemäß den obigen Festsetzungen modifizierte) allgemeine Wohngebiet hinsichtlich der Zulässigkeit nahversorgungsrelevanter Nutzungen gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO horizontal und gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO vertikal gegliedert. Dabei werden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Handwerksbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienen, dem geringfügig erweiterten Versorgungszentrum räumlich zugeordnet. Die Gliederung unterscheidet dabei zwischen

*horizontale und vertikale
Gliederung ...*

- einem Kernbereich, in dem nur nahversorgungsrelevante Nutzungen zulässig sind,
- den unmittelbar an den Kernbereich anschließenden Bauflächen, in denen sich die nahversorgungsrelevanten Nutzungen in den Erdgeschossen ansiedeln können, aber nicht müssen, und
- den übrigen Baugebietesteilen, in denen die betreffenden Nutzungen ausgeschlossen sind bzw. nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

► In dem Teil des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1 sind nur der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens zulässig. Ausnahmsweise können im WA 1 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden.

*... bzgl. versorgungsrelevanter
Nutzungen und Anlagen*

► In dem Teil des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 2 sind oberhalb des 1. Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig; ausnahmsweise können oberhalb des 1. Vollgeschosses auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Räume für freie Berufe zugelassen werden.

► Im dem Teil des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 3 sind Läden und Handwerksbetriebe unzulässig. Schank- und Speisewirtschaften sowie Räume für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke können im WA 3 nur ausnahmsweise zugelassen werden.

B Wohngebiet mit Fremdenbeherbergung

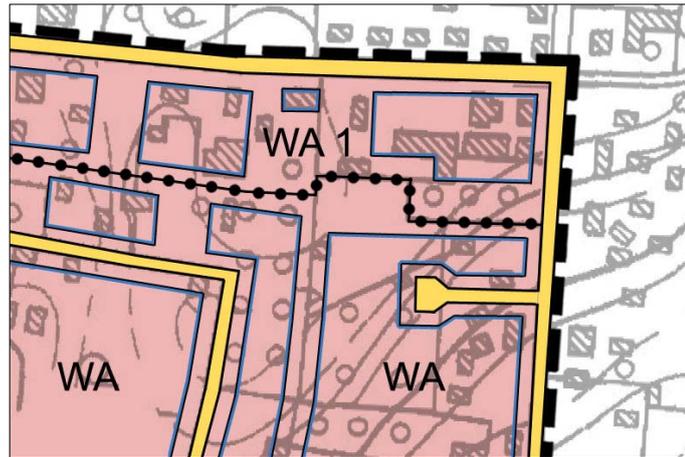
Fallbeispiel 2: Die Fremdenverkehrsgemeinde X plant die geordnete bauliche Arrondierung und maßvolle Nachverdichtung eines vorhandenen Wohngebietes. Das Baugebiet wird an der Straße zum See durch eine villenartige Wohnbebauung geprägt, die teilweise durch Pensionen und kleinere Hotels genutzt wird. In den daran anschließenden Bereichen mit vorherrschender Einfamilienhausbebauung befinden sich eingestreut auch einzelne Ferienhäuser. Auf einzelnen Grundstücken werden auch Nebengebäude und Einliegerwohnungen für die Fremdenbeherbergung vermietet.

Fremdenverkehrsgemeinde

Die Gemeinde beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplans mit dem Ziel, eine Bebauung von bisher gemäß § 34 BauGB nicht bebaubaren Blockinnenbereichsflächen zu ermöglichen und diese Flächen geordnet zu erschließen. Dabei soll neben dem normalen Wohnen ausdrücklich eine Nutzung zum Zwecke der Fremdenbeherbergung ermöglicht und gefördert werden.

Das Plangebiet wird vollständig als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das allgemeine Wohngebiet nach § 4 BauNVO wird auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO insgesamt sowie in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauNVO für eine Teilfläche modifiziert.

Festsetzung eines gemäß § 1 Abs. 8 BauNVO teilträumlich modifizierten allgemeinen Wohngebietes



Da die unter § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO aufgeführten Nutzungen nicht mit dem angestrebten Gebietscharakter vereinbar sind, werden sie gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Ausschluss städtebaulich unverträglicher Nutzungen

- ▶ Im allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

Darüber hinaus wird die Zulässigkeit von Läden und versorgungsrelevanten Handwerksbetrieben, die im Ortszentrum vorhanden sind und sich hier auch künftig konzentrieren sollen, gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in eine Ausnahmezulässigkeit umgewandelt. Auch die ansonsten allgemein zulässigen Räume für freie Berufe sollen im Plangebiet nur im Ausnahmefall zugelassen werden, sofern kein erheblicher Besucherverkehr zu erwarten ist und die Versorgungsfunktion des Ortszentrums nicht beeinträchtigt wird. Darüber hinaus werden Anlagen für sportliche Zwecke wegen ihres Störpotentials für das Wohnen und die Fremdenbeherbergung auf die Ausnahmezulässigkeit beschränkt.

Umwandlung in Ausnahmen

- ▶ Im allgemeinen Wohngebiet können (der Versorgung des Gebietes dienende) Läden und Handwerksbetriebe, Räume für freie Berufe sowie Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Im Sinne der Stärkung der Fremdenverkehrsfunktion sollen Beherbergungsbetriebe an der Straße zum See allgemein zulässig sein. Da die Ansiedlung städtebaulich unverträglich großer Hotelbetriebe im Falle von Grundstückszusammenlegungen nicht ausgeschlossen werden kann, muss die allgemeine Zulässigkeit gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO in dem betreffenden Baugebietsteil (i.V.m. § 1 Abs. 8 BauNVO) auf bestimmte Arten von Beherbergungsbetrieben beschränkt bleiben.

Umwandlung von Ausnahmen in allgemein zulässige Nutzungen

- ▶ In dem Teil des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1 sind Hotels und Pensionen mit jeweils weniger als 20 Betten allgemein zulässig. Beherbergungsbetriebe mit 20 und mehr Betten können im WA 1 nur ausnahmsweise zugelassen werden.

(Anmerkung: Der Hinweis auf die Ausnahmezulässigkeit größerer Beherbergungsbetriebe ist zwar nicht zwingend erforderlich, dient aber hier der Klarheit der Festsetzung.)

Für die übrigen Teile des allgemeinen Wohngebietes soll es bei der Einzelfallprüfung der Verträglichkeit von Beherbergungsbetrieben und damit bei der Ausnahmereglung des § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO bleiben. Falls Vorhaben nicht gegen die Planungsinteressen der Gemeinde stehen, können Ferienhäuser, Ferienwohnungen und sonstige Freizeitbeherbergungsformen regelmäßig nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zugelassen werden. Einer gesonderten Festsetzung im Bebauungsplan bedarf es hierzu nicht.

Die Zulässigkeit eigenständiger Ferienhäuser bedarf keiner Festsetzung.

- ✘ Im allgemeinen Wohngebiet sind Ferienhäuser allgemein zulässig.

überflüssige Festsetzung

Eine Festsetzung für Ferienhäuser wäre nur dann erforderlich, wenn auch die Errichtung kleinerer Ferienhausanlagen ermöglicht werden soll. Dies ist im Fallbeispiel aber nicht gewollt, da hierfür an anderer Stelle im Gemeindegebiet in Bebauungsplänen eigenständige Ferienhausgebiete als Sondergebiete gemäß § 10 BauNVO festgesetzt sind (☞ B 1.10).

Für das Plangebiet kommt die Festsetzung eines Ferienhausgebietes nach § 10 BauNVO aufgrund der angestrebten Mischung von normalem Dauerwohnen und Ferienwohnen ebenso wenig in Betracht wie die Festsetzung eines (Sonder-)Gebietes für die Fremdenbeherbergung gemäß § 11 BauNVO.

Ferienhausgebiet und Gebiet für die Fremdenbeherbergung sind hier keine Alternativen

C Einfamilienhausgebiet in einer kleineren Gemeinde

Der Ausweisung von neuen Wohngebieten am Ortsrand sind in kleineren Gemeinden durch die Grundsätze und Ziele der Raumordnung häufig recht enge Grenzen gesetzt. Gerade deshalb wird bei den seltener werdenden Gebietsausweisungen oft eine besondere Qualität angestrebt.

Fallbeispiel 3: In einer Ortschaft mit 3.200 Einwohnern soll ein kleines Einfamilienhausgebiet entwickelt werden. Aufgrund der Lage in einem landschaftlich attraktiven Raum mit touristischem Entwicklungspotenzial wird dabei eine hochwertige landschaftliche Einbindung und ein besonderes „ökologisches Profil“ angestrebt, das die Siedlung für entsprechende Nutzergruppen attraktiv machen soll. Dabei möchte die Gemeinde Nutzungen, die zur Belebung des Ortskerns beitragen können, nur dort zulassen, im Neubaugebiet dagegen ausschließen.

Landschaftliche Einbindung und ökologisches Profil

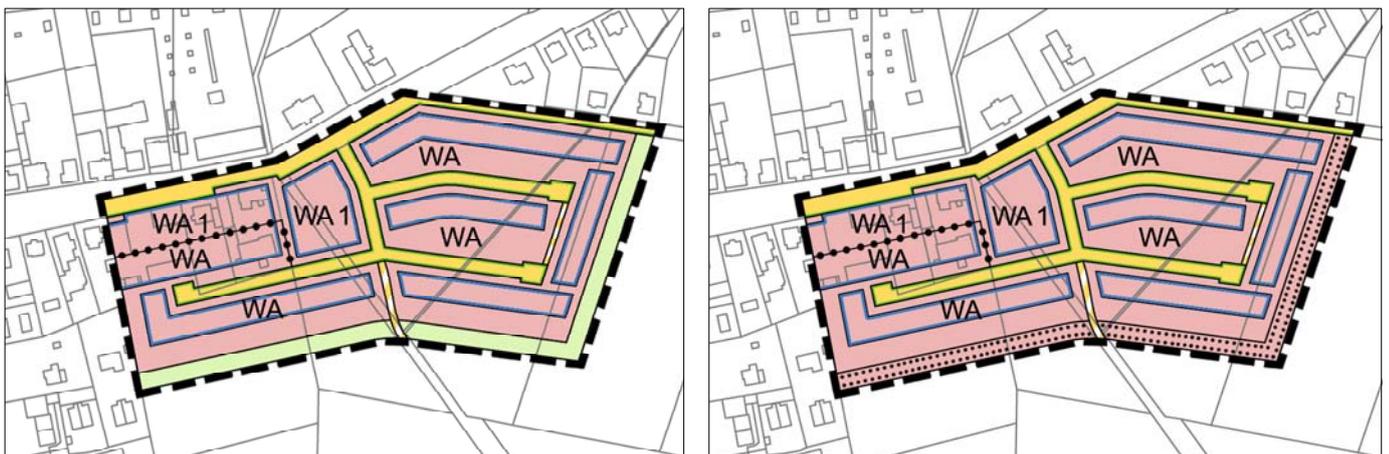
Das geplante Nutzungsprofil kommt dem eines reinen Wohngebietes sehr nahe. Da jedoch kleine Beherbergungsbetriebe regelzulässig sein und auch bestimmte Formen einer freiberuflichen Tätigkeit nicht ausgeschlossen werden sollen, wird das Gebiet mit Ausnahme einer Teilfläche am Rand der Hauptstraße des Ortes (WA 1) als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, jedoch zur Wahrung des angestrebten Gebietscharakters und zum Schutz der Entwicklungsmöglichkeiten im Ortskern mit folgenden Einschränkungen

Reines oder Allgemeines Wohngebiet?

- ▶ Im dem Teil des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung WA sind nur zulässig:
 - Wohngebäude,
 - kleine Beherbergungsbetriebe,
 - der Versorgung des Gebiets dienende Anlagen für soziale Zwecke,
 - Räume für freie Berufe, die keine Mitarbeiter beschäftigen.

Die landschaftliche Einbindung soll durch Festsetzungen zur Begrünung des Ortsrandes sichergestellt werden, der in der Fernsicht das Erscheinungsbild einer regionaltypischen Feldhecke entwickeln soll. Da für eine öffentliche Grünfläche an dieser Stelle kein Bedarf besteht, wird geprüft, mit welchen Festsetzungen das Planungsziel auf privaten Flächen erreicht werden kann. Die im Grundsatz „gerechteste“ Lösung einer gemeinschaftlich durch alle

Eingrünung des Ortsrandes durch private Grünfläche oder Pflanzbindung?



Eigentümer im Baugebiet angelegten und unterhaltenen privaten Grünfläche wird verworfen, da die zur Finanzierung und Erhaltung des Grüngürtels benötigte Rechtskonstruktion aufwändig und konfliktträchtig erscheint. Deshalb soll die Bepflanzung den unmittelbar an den Ortsrand angrenzenden Einzelgrundstücken auferlegt werden.

Das Ziel kann durch Festsetzung einer privaten Grünfläche oder durch Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen... gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als Teil des allgemeinen Wohngebietes erreicht werden. Eine private Grünfläche, etwa mit der Zweckbestimmung „Gehölzgürtel“ macht den Erwerb des Planungsziel deutlicher und würde sich unmittelbar auch im Grundstückspreis niederschlagen. Eine Einbeziehung in das allgemeine Wohngebiet hätte dagegen den Vorteil, dass die Fläche in die Berechnung des Nutzungsmaßes einbezogen werden kann.

Um bei der Vielzahl der Anrainer, von denen jeder ein Teilstück des Gehölzgürtels realisieren soll, den gewünschten einheitlichen Gesamteindruck zu erreichen, bedarf es in beiden Fällen einer grundstücksbezogenen Festsetzung zur Art der Bepflanzung, z.B. in der folgenden Form:

Sicherung einer einheitlichen Bepflanzung

- ▶ Die Fläche zum Anpflanzen (die private Grünfläche) ist mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sind je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ein Baum der Qualität HST 3 x v mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, sowie sechs Sträucher zu pflanzen. Es sind Arten der Pflanzenlisten 1 (Bäume) und 2 (Sträucher) zu verwenden, darunter je angefangene 700 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum 1. Ordnung der Pflanzenliste 1.

Während in der privaten Grünfläche Nebenanlagen ausgeschlossen sind, sollte bei Einbeziehung in das Baugebiet ergänzend sichergestellt werden, dass größere Nebenanlagen, die das angestrebte Landschaftsbild beeinträchtigen könnten, einen angemessenen Abstand zur landschaftsseitigen Grundstücksgrenze halten:

Ausschluss von Nebenanlagen im Übergangsbereich zur Landschaft

- ▶ Überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, sind in einem Abstand von weniger als 5,0 m von der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs unzulässig.

Das angestrebte besondere ökologische Profil des Wohngebietes soll u.a. durch eine Förderung der Nutzung der Solarenergie erreicht werden. Dies wird begünstigt durch die vorwiegende Ost-West-Ausrichtung der geplanten Bebauungszeilen. Die Gemeinde setzt deshalb die Ausrichtung einer für die Nutzung von Solarenergie ausreichend großen Dachfläche nach Süden als bauliche Maßnahme fest:

Förderung einer Nutzung der Solarenergie

- ▶ Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA sind Gebäude so zu errichten, dass sie über eine mindestens 30 m² große und nach Süden ausgerichtete Dachfläche verfügen. Abweichungen von der Südausrichtung sind bis zu einem Maß von 25 Grad zulässig. Die Neigung der Dachflächen muss mindestens 30 Grad betragen. Die Regelungen der Sätze 1 bis 3 gelten nicht für Garagen und sonstige Nebengebäude.

Wie alle auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 BauGB erfolgenden Bebauungsplanfestsetzungen ist auch diese vorrangig städtebaulich zu begründen, z.B. durch Verweis auf den bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigenden Belang der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f) BauGB) (☞ B 23.2 „Einsatz erneuerbarer Energien). Da der Bebauungsplan nur die baulichen Voraussetzungen für eine Nutzung der Solarenergie verbessern, nicht jedoch deren tatsächlichen Einsatz sicherstellen kann, ist die Möglichkeit ergänzender vertraglicher Regelungen, z.B. in städtebaulichen Verträgen nach § 11 BauGB zu prüfen.

Ggf. ergänzende vertragliche Regelungen

GEWERBEGEBIETE BESCHRÄNKUNG DER EINZELHANDELSNUTZUNGEN

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten können auf der Grundlage von § 11 Abs. 3 BauNVO im Zusammenwirken mit dem brandenburgischen Einzelhandelserlass in landesplanerisch und städtebaulich problematischen Größen und Lagen ausgeschlossen bzw. deren Ansiedlung durch die Planung von Kern- und Sondergebieten gezielt gesteuert werden. (☞ B 1.11.1 „Sondergebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe“)

Problemaufriss

Als Problem geblieben ist in vielen Gemeinden die ungesteuerte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die nicht bereits wegen ihrer möglichen „Auswirkungen“ gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO nur in Sondergebieten zulässig sind (Regelvermutung: bei einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m² bzw. einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m²). Vor allem die Ausbreitung von Lebensmittel-Discountern außerhalb der örtlichen Zentren kann sich negativ auf die Nahversorgung der Bevölkerung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche auswirken. Diese Einzelhandelsbetriebe fragen häufig Standorte in Gewerbegebieten nach, da hier in der Regel Flächen für standardisierte Verkaufshallen und große Parkplätze zur Verfügung stehen. Begünstigend wirkt sich dabei aus, dass viele rechtskräftige Bebauungspläne für Gewerbegebiete nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe ohne Beschränkung zulassen.

Der Gesetzgeber hat deshalb die Möglichkeit eröffnet, auch die Ansiedlung von nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben im unbeplanten Innenbereich zu steuern. Solche Vorhaben sind gemäß § 34 Abs. 3 BauGB nur zulässig, wenn von ihnen - unabhängig von ihrer Größe - keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind. Im unbeplanten Innenbereich, auch wenn er de facto einem Gewerbegebiet entspricht, ist somit die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht zwingend erforderlich, um die Ansiedlung zentrenschädigender Einzelhandelsbetriebe zu verhindern. Unter bestimmten Bedingungen kann es jedoch sinnvoll sein, die Einzelhandelsentwicklung durch einen (einfachen) Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB zu steuern. (☞ B 1.30 „Festsetzungen zur Erhaltung und zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche“)

Planungsrechtlicher Rahmen

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans reicht dagegen die Festsetzung eines Gewerbegebiets ohne weitere Einschränkungen nicht aus, um Einzelhandelsbetriebe unterhalb der in § 11 Abs. 1 BauNVO gesetzten Schwelle auszuschließen; solche Einzelhandelsbetriebe gehören vielmehr zu den nach § 8 BauNVO in Gewerbegebieten regelzulässigen „Gewerbebetrieben aller Art“.

*uneingeschränktes GE zur
Steuerung des Einzelhandels
unzureichend*

(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.

§ 8 BauNVO
Gewerbegebiete

Nur in Einzelfällen kann § 15 BauNVO zur Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen in Gewerbegebieten herangezogen werden: wenn durch ein Überhandnehmen von Einzelhandelsbetrieben die Eigenart des Gewerbegebietes in Frage gestellt wird, sich dieses dadurch z.B. praktisch zu einem zentralen Versorgungsbereich entwickeln würde, oder wenn vom Einzelhandel unzumutbare Belästigungen oder Störungen der Umgebung ausgehen, z.B. weil starker Liefer- und Kundenverkehr durch ein benachbartes Wohngebiet geführt wird. "Fernwirkungen" wie die Beeinträchtigung eines Ortsteil- oder Stadtzentrums finden im Rahmen des § 15 BauNVO dagegen keine Berücksichtigung.

§ 15 BauNVO nur im Einzelfall wirksam

Die Festsetzung von Gewerbegebieten ohne Einschränkungen für den Einzelhandel kommt aus diesen Gründen nur für Gemeinden mit gefestigten Versorgungszentren in Betracht, die durch nicht integrierte Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit nicht beeinträchtigt werden.

Zur Beschränkung von Einzelhandelsansiedlungen in Gewerbegebieten stehen den planaufstellenden Gemeinden folgende Instrumente zur Verfügung:

Festsetzungsmöglichkeiten

- Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben allgemein gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO oder von bestimmten Arten von Einzelhandelsbetrieben gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO,
- Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben allgemein oder von bestimmten Arten von Einzelhandelsbetrieben auf den Ausnahmetatbestand gemäß § 1 Abs. 5 bzw. Abs. 9 BauNVO,
- Gliederung des Gewerbegebietes nach der Art der zulässigen Nutzung oder nach der Art der Betriebe und deren Eigenschaften gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO,
- Gliederung der Gewerbegebiete einer Gemeinde nach der Art der zulässigen Nutzung oder nach der Art der Betriebe und deren Eigenschaften im Verhältnis zueinander gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO.

Eine quantitative Begrenzung der Einzelhandelsfläche insgesamt oder des Einzelhandelanteils ist in einem Gewerbegebiet (und in anderen Baugebieten) dagegen nicht möglich.

Einschränkungen der Zulässigkeit von Einzelhandel in einem Gewerbegebiet müssen sich auf bestimmte in der Realität vorfindliche „Arten von Anlagen“ beziehen und städtebaulich begründet sein. Insbesondere ein vollständiger Einzelhandelsausschluss, auch von Betriebstypen, die keine schädigenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche erwarten lassen (z.B. Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, Kleinbetriebe, untergeordneter Einzelhandel im Zusammenhang mit Produktions- oder Handwerksbetrieben), sowie scheinbar widersprüchliche Festsetzungen (z.B. Lebensmittel ja, Drogeriewaren nein) werden häufig angefochten und bedürfen einer sorgfältigen, i.d.R. auf ein Einzelhandelsgutachten zu stützenden Begründung. Im Zweifelsfall sollte die Möglichkeit einer generellen oder ausnahmsweisen Zulässigkeit bestimmter „zentren-unschädlicher“ Betriebstypen erwogen werden.

Besondere Anforderungen an die Begründung

Ist es vorrangiges Ziel der Planung, sicherzustellen, dass ausreichende Flächen für andere gewerbegebietstypische Nutzungen (z.B. für produzierendes Gewerbe) verfügbar bleiben und nicht durch (meist zahlungskräftigere) Einzelhandelsbetriebe belegt werden, so bedarf es zur Rechtfertigung dieses Ziel nicht des Nachweises, dass ohne eine Beschränkung des Einzelhandels andere Einzelhandelsstandorte oder Zentren an Attraktivität verlieren würden. In diesem Fall wird sich die Begründung des Bebauungsplans auf den Aspekt der Verfügbarkeit von Gewerbegrundstücken im Gemeindegebiet konzentrieren.

Sofern durch einen Bebauungsplan die Privatnützigkeit des Grundstückseigentums eingeschränkt wird, indem bisher zulässige (Einzelhandels-)Nutzungen ausgeschlossen werden, sind diese privaten Belange zutreffend zu ermitteln und mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen. In Fällen, in denen die Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit der Nutzung noch nicht abgelaufen ist, sind Entschädigungsansprüche zu prüfen.

Prüfung der der betroffenen privaten Belange

ANWENDUNGSFÄLLE UND FESTSETZUNGSBEISPIELE

A Neuaufstellung von GE-Bebauungsplänen

Fallbeispiel 1: Die Gemeinde X plant am Rand des Siedlungsbereichs ein neues Gewerbegebiet. Zum Schutz des Stadtzentrums und der Nahversorgungseinrichtungen in den Wohngebieten soll die Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsschädlichen Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet verhindert werden.

Zentrenschädliche Einzelhandelsbetriebe in einem Gewerbegebiet können gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO insgesamt ausgeschlossen werden. Eine solche undifferenzierte Regelung ist in der Abwägung mit den Belangen der Wirtschaft jedoch nur in Ausnahmefällen zu rechtfertigen, da sie auch für die Nahversorgung und die Zentrenentwicklung unschädliche Betriebstypen ausschließt. Sie kommt in der Regel nur für kleinere Gebiete oder für Gebietsteile in Betracht, z.B. weil die Fläche der Ansiedlung von Betrieben des produzierenden Gewerbes vorbehalten sein soll:

- ▶ In dem Teil des Gewerbegebietes mit der Bezeichnung GE 2 sind Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter auch an Endverbraucher verkaufen, unzulässig.

Falls in der Gemeinde noch weitere Gewerbegebiete vorhanden sind, kommt auch eine baugebietsübergreifende Gliederung nach der Art der zulässigen Nutzung oder nach der Art der Betriebe und deren Eigenschaften im Verhältnis zueinander gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO in Frage. Danach kann z.B. die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in einem Gewerbegebiet mit potenziell zentrumsergänzenden Funktionen zugelassen, in anderen Gewerbegebieten dagegen ausgeschlossen werden. Eine solche baugebietsübergreifende Gliederung von Gewerbegebieten setzt ein gesamtstädtisches Gewerbeentwicklungskonzept oder eine entsprechende Vertiefung und Darstellung auf der Ebene des Flächennutzungsplans voraus.

Prinzipiell möglich ist die Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben auf die Ausnahmezulässigkeit gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO. In der Begründung sind dann die Kriterien für die ausnahmsweise Zulässigkeit eines (nicht großflächigen) Einzelhandelsbetriebs darzulegen.

- ▶ Im Gewerbegebiet können Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter auch an Endverbraucher verkaufen, nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Vor dem Hintergrund des Planungsziels, lediglich die Ansiedlung von nahversorgungs- und zentrenschädlichen Einzelhandelsbetrieben verhindern zu wollen, ist diese Festsetzung jedoch angreifbar, da auch Einzelhandelsbetriebe mit unstrittig zentrenverträglichen Sortimenten eine (kostenpflichtige) Ausnahmegenehmigung beantragen müssen.

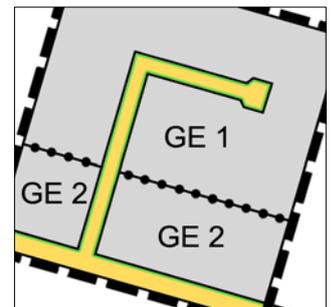
Zielgenauer ist eine nach Angebotssortimenten differenzierte Beschränkung auf der Grundlage von § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO¹. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit bestimmten (zentrenschädlichen) Sortimenten setzt dabei regelmäßig eine Auseinandersetzung mit der örtlichen Versorgungsstruktur voraus, deren Ergebnisse in der Begründung des Bebauungsplans nachvollziehbar darzustellen sind. Die in der Anlage zum Einzelhandels-erlass² aufgeführten Listen der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente sollte dabei als Orientierung dienen. Eine pauschale, nicht schlüssig aus der örtlichen Situation abgeleitete Übernahme der Listen in die Festsetzung wäre jedoch problematisch, da sie den abwägungsrelevanten Belangen der Wirtschaft nicht das ihnen zukommende Gewicht beimisst:

¹ Das OVG NRW hat in einem Beschluss vom 1.10.1996 ausgeführt, dass Einzelhandelsbetriebe, differenziert nach bestimmten Branchen und Sortimenten als Anlagentypen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen werden können.

² Bauplanungsrechtliche und raumordnerische Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben (Einzelhandelserlass), Runderlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft vom 17. Juni 2014 (ABl. S. 1146); Anlage 1: Sortimentsliste

Neuplanung eines Gewerbegebietes

Variante 1: Ausschluss aller Einzelhandelsbetriebe



Gliederung eines Gewerbegebietes in Teilbereiche unterschiedlicher Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

Variante 2: Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig

Variante 3: Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit bestimmten Sortimenten

✘ Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Ziffer 1 der Anlage 1 zum Einzelhandelserlass vom 10. April 2007 unzulässig.

unzulässige Festsetzungen

✘ Im Gewerbegebiet sind als Einzelhandelsbetriebe nur solche mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Ziffer 2 der Anlage 1 zum Einzelhandelserlass vom 10. April 2007 zulässig.

Die unzulässigen Sortimente sind vielmehr – nötigenfalls in Abwandlung der o.g. Listen - aus der örtlichen Einzelhandelssituation abzuleiten und in der Festsetzung genau zu benennen, z.B.:

► Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter auch an Endverbraucher verkaufen, mit folgenden Sortimenten unzulässig:

zulässige Festsetzung

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren,
- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel,
- Textilien,
- Bekleidung,
- Schuhe und Lederwaren,
- Beleuchtungsartikel,
- Haushaltsgegenstände aus Metall und Kunststoff,
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren,
- Holz-, Kork- und Korbwaren,
- elektrische Haushalts-, Rundfunk und Fernsehgeräte sowie Musikinstrumente,
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf,
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel,
- Feinmechanische, Foto- und optische Erzeugnisse, Computer und Software,
- Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck,
- Spielwaren,
- Antiquitäten und Gebrauchtwaren.

Die ausgeschlossenen (oder die zulässigen) Sortimente sind einzeln aufzuführen. Sie müssen noch nicht in der Gemeinde vorhanden sein, sondern können für den Fall ihrer Entwicklung auf die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt werden, um diese zu stärken.

Begründung zum Ausschluss bestimmter Sortimente

In der Begründung ist darzulegen, warum von Einzelhandelsbetrieben mit den aufgeführten Sortimenten Beeinträchtigungen der örtlichen oder überörtlichen Versorgungsstruktur zu erwarten sind bzw. warum die übrigen in der Anlage zum Einzelhandelserlass aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente (hier z.B. Kraft- und Fahrräder, Teile und Zubehör, Heimtextilien und Teppiche sowie Sport- und Campingartikel) an diesem Standort verträglich sind.

Sofern die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in einem Gewerbegebiet ausschließlich Auswirkungen auf die Nahversorgungsstruktur, z.B. eines nahe gelegenen Wohngebietes erwarten lässt, eine Schädigung der Zentrenstruktur aufgrund der Größe und Substanz der örtlichen Zentren jedoch nicht zu befürchten sind, kann der Ausschluss auch auf Einzelhandelsbetriebe des täglichen Bedarfs beschränkt werden.

Sonderfall: Ausschluss von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel

► Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe für Waren des täglichen Bedarfs sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter des täglichen Bedarfs auch an Endverbraucher verkaufen, unzulässig.

Unzulässig sind Festsetzungen, die sich auf die Größe von Einzelhandelsbetrieben beziehen, wenn diese nicht zugleich einen bestimmten Betriebstyp definieren, der in der Realität bereits vorhanden ist und sich von anderen Typen ausreichend abgrenzen lässt (dies wäre dann in der Begründung näher auszuführen).

✘ Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von über 3.000 m² unzulässig.

B Umgang mit uneingeschränkten GE-Bebauungsplänen

Fallbeispiel 2: Die Gemeinde X hat Anfang der 90er-Jahre einen Gewerbegebietsbebauungsplan ohne Regelungen zum Einzelhandel aufgestellt. Nun soll die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters verhindert werden, der sich erheblich auf die Nahbereichsversorgung und die Zentrenstruktur auswirken würde.

Gewerbegebietsfestsetzungen in rechtskräftigen Bebauungsplänen ohne Regelungen zur Beschränkung des Einzelhandels bieten im Zusammenwirken mit § 11 Abs. 3 BauNVO lediglich Schutz vor der Ansiedlung von Einkaufszentren und (i.d.R. großflächigen) Einzelhandelsbetrieben, die sich „auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können“. Gegenüber nicht-großflächigen Betrieben entfaltet die GE-Festsetzung daher keine Wirkung. Ein Ausschluss zentren- und nahversorgungsschädlicher Einzelhandelsbetriebe auch unterhalb der o.g. Schwelle kann nur durch eine Bebauungsplanänderung erreicht werden. Der Gemeinde stehen dann die gleichen Gliederungs- und Differenzierungsmöglichkeiten zur Verfügung, wie bei der Neuaufstellung von Bebauungsplänen; im Fallbeispiel könnte sich die Änderung auf eine der zum Fallbeispiel 1 aufgeführten textlichen Festsetzungen beschränken.

Die ersatzlose Aufhebung des alten Plans dürfte in der Regel keine Alternative darstellen, da die Steuerungsmöglichkeiten des neu gefassten § 34 BauGB auch nicht weit genug greifen und andere Ziele des Bebauungsplans dann nicht mehr umgesetzt werden können.

Änderungsplan für ein festgesetztes Gewerbegebiet

Ergänzende textliche Festsetzung

Ersatzlose Aufhebung des alten Plans eher keine Alternative

Planungshilfen

Bauplanungsrechtliche und raumordnerische Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben (Einzelhandelserlass), Runderlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft vom 17. Juni 2014 (ABl. S. 1146)

GEWERBEGEBIETE EINSCHRÄNKUNGEN DES STÖRPOTENZIALS

Planungen von Gewerbegebieten haben sich immer auch mit der Immissionsproblematik gewerblicher Nutzungen auseinanderzusetzen. Dies gilt nicht nur für die Überplanung bestehender Konfliktsituationen, bei denen die unmittelbare Nachbarschaft emittierender Gewerbebetriebe und störepfindlicher Wohnnutzungen in der Regel differenzierte Festsetzungen zum Immissionsschutz erfordert (☞ B 1.6 „Mischgebiete“ und B 24.1 „Lärmschutzfestsetzungen“). Auch bei der Planung neuer oder der Erweiterung vorhandener Gewerbegebiete sowie bei der Reaktivierung von Gewerbebrachen sind potenzielle Konflikte im Rahmen des vorbeugenden Immissionsschutzes bereits im Bebauungsplan zu berücksichtigen und unter Verwendung des bauleitplanerischen Festsetzungsinstrumentariums zu bewältigen. Besondere Bedeutung haben dabei die Möglichkeiten der Gliederung von Gewerbegebieten hinsichtlich ihres Störpotenzials.

Problemaufriss

Gewerbe- und Industriegebiete dienen gleichermaßen der Unterbringung von Gewerbebetrieben. Planungsrechtlich unterscheiden sich die beiden Baugebietskategorien nicht nach der Art der Betriebe sondern hinsichtlich der von ihnen ausgehenden Emissionen. Während das GE der Unterbringung von „nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben“ dient, sollen im GI vor allem solche Betriebe untergebracht werden, die aufgrund ihres Störpotentials in anderen Baugebieten (und damit auch in Gewerbegebieten) nicht zugelassen werden können.

Planungsrechtlicher Rahmen

- 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.

§ 8 BauNVO Gewerbegebiete

Gewerbegebiete im Sinne von § 8 BauNVO können sehr unterschiedliche Funktionen wahrnehmen und ein entsprechend unterschiedliches Erscheinungsbild aufweisen. Sie sollen vornehmlich nicht erheblich störende Betriebe aller Art, auch Dienstleistungsbetriebe, Tankstellen, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Lagerplätze und -häuser aufnehmen.¹ Die Aufzählung verdeutlicht, dass in einem Gewerbegebiet nicht zwingend Betriebe des produzierenden Gewerbes vorhanden sein müssen.

Vielgestaltigkeit des Gewerbegebiets

Bei den Gliederungs- und Modifizierungsmöglichkeiten in Anwendung der Absätze 4 bis 9 des § 1 BauNVO ist unter Immissionsschutzaspekten vor allem die räumliche Gliederung von Baugebieten nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Eigenschaften von Bedeutung. Durch Einschränkung gewerblicher Nutzungen hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens kann eine spannungsfreie stadträumliche Zuordnung von Gewerbegebieten und nahe gelegenen Wohngebieten oder sonstigen Baugebieten mit störepfindlichen Nutzungen

Gliederung von GE-Gebieten

¹ Beschluss des BVerwG vom 28.07.88 - 4B 119.88 – (BRS 48, Nr. 40, BauR 88,693, NVwZ 89,50)

erreicht werden. Durch die Einschränkung der zulässigen Emissionen auf Teilflächen eines Gewerbegebiets können diese als Pufferzonen fungieren.

Für Gewerbe- und Industriegebiete gilt die Besonderheit, dass Festsetzungen zur räumlichen Gliederung auch für mehrere Baugebiete einer Gemeinde im Verhältnis zueinander getroffen werden können.

*... auch baugebiets-
übergreifend möglich*

Für die Bebauungsplanung sind vor allem so genannte „eingeschränkte Gewerbegebiete“ von Bedeutung, bei denen die Zulässigkeit von Betrieben hinsichtlich ihres Störpotenzials bis hin zur Mischgebietsverträglichkeit geregelt werden kann.

*eingeschränkte
Gewerbegebiete*

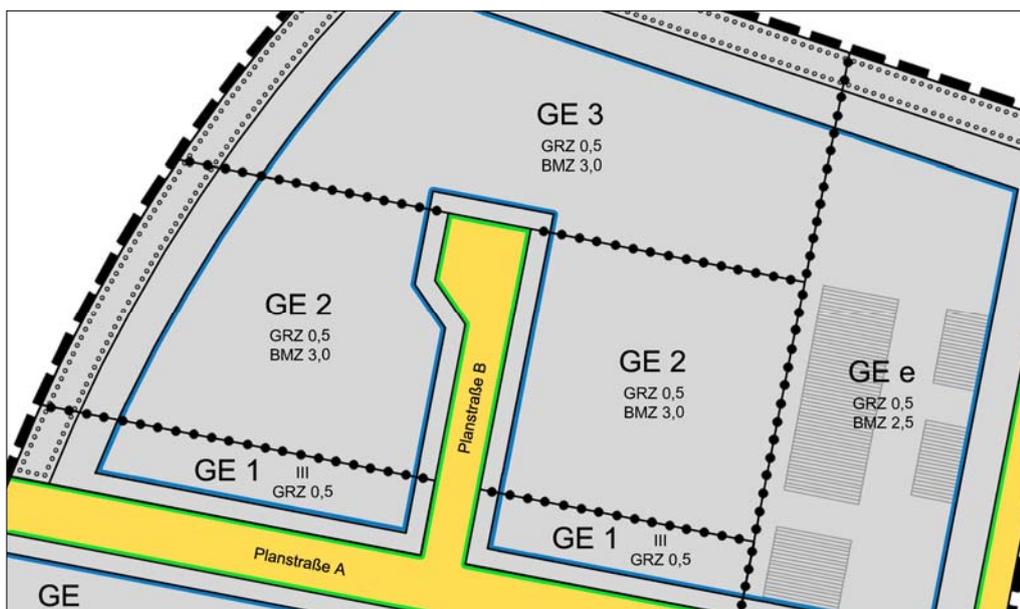
Bei allen Einschränkungen eines Gewerbegebiets muss der Gebietscharakter erhalten bleiben. Das heißt jedoch nicht, dass das gesamte Spektrum gewerblicher Nutzungen in einem Gewerbegebiet vorhanden oder zulässig sein muss. Vielmehr kann ein Gewerbegebiet auch in der Form eingeschränkt werden, dass dort nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig sind, sofern dies städtebaulich begründet ist und Flächen für die übrigen gewerbegebietstypischen Nutzungen an anderer Stelle im Gemeindegebiet vorhanden sind.

Wohnungen sind mit Ausnahme betriebsbedingter Sonderwohnformen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in Gewerbegebieten grundsätzlich unzulässig und können auch in störungsarmen eingeschränkten Gewerbegebieten nicht durch Bebauungsplanfestsetzung für allgemein zulässig bzw. ausnahmsweise zulassungsfähig erklärt werden.

*kein Wohnen in
Gewerbegebieten*

Gemeinschaftsunterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende sind grundsätzlich Anlagen für soziale Zwecke. Aus der Wohnähnlichkeit ihrer Nutzung folgt jedoch, dass sie trotz einer ausnahmsweisen Zulässigkeit von Anlagen für soziale Zwecke in einem Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mangels ihrer Gebietsverträglichkeit dort nicht zugelassen werden können.² Mit der BauGB-Novelle über „Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen“ von November 2014 ergeben sich jedoch, befristet bis zum 31.12.2019, erweiterte Befreiungsmöglichkeiten zur Zulassung solcher Anlagen³ (vgl. § 246 Abs. 10 BauGB). Hat die Gemeinde im Zuge der Abwägung Nutzungen für soziale Zwecke aus städtebaulichen Gründen in einem Gewerbegebiet ausgeschlossen, bestehen die diese Befreiungsmöglichkeiten jedoch nicht.

*Unterkünfte für Flüchtlinge
und Asylbegehrende*



*kleinräumig gegliedertes
Gewerbegebiet*

² vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 14. März 2013 - 8 S 2504/12 -

³ Hinweise zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung von Unterkünften für Flüchtlinge und Asylbegehrende, Rundschreiben des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg vom 28. November 2014

ANWENDUNGSFÄLLE UND FESTSETZUNGSBEISPIELE

A Grobgliederung nach Nutzungsarten

Bei der Planung von Gewerbe- und Industriegebieten im Umfeld vorhandener (oder geplanter) Baugebiete mit Wohnen oder anderen störepfindlichen Nutzungen muss die Gemeinde prüfen, ob und in welchem Umfang Störungen von der vorgesehenen bzw. zu erwartenden gewerblichen Nutzung ausgehen können. Sind diese wegen zu geringer Entfernung von den störepfindlichen Baugebieten nicht auszuschließen, muss der planungsbedingte Konflikt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gelöst werden.

Fallbeispiel 1: Die Gemeinde X plant die Erweiterung eines bisher unbeplanten Gewerbegebiets. Da das bestehende Gewerbegebiet zu zwei Seiten an ein wertvolles Feuchtgebiet grenzt, sollen Flächen für eine gewerbliche Entwicklung erschlossen werden, die zwischen dem Gewerbegebiet und dem übrigen Stadtgebiet liegen. Die Erweiterungsflächen sollen dabei bis an ein bestehendes Wohngebiet heranreichen.

**Heranrückende
Gewerbenutzung**

In dem dargelegten Beispiel handelt es sich um den in der Praxis nicht seltenen Fall einer an eine schutzbedürftige Wohnnutzung heranrückenden Gewerbenutzung. Der aus § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes abgeleitete Trennungsgrundsatz legt die Einhaltung ausreichender Abstände zwischen Wohngebieten und gewerblichen Bauflächen nahe. Daneben kann auch eine „gestaffelte“ Abfolge der Baugebiete allgemeines Wohngebiet - Mischgebiet - Gewerbegebiet dem Trennungsgrundsatz Rechnung tragen. Eine ausschließlich unter Immissionsschutzaspekten getroffene Festsetzung eines Mischgebiets als Pufferzone zwischen Wohnen und Gewerbe kommt jedoch weder für Teile des Wohngebiets, noch für Teile des Gewerbegebiets in Betracht („Etikettenschwindel“).

*Trennungsgrundsatz nicht
immer einhaltbar*

Nun kann ein Gewerbegebiet aber auch ohne Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz neben einem Wohngebiet festgesetzt werden, wenn auf die Gliederungs- und Modifizierungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO zurückgegriffen wird. Grundsätzlich ist dazu eine Einschränkung der gewerblichen Nutzung erforderlich.⁴ Ein Gewerbegebiet kann immer und nur dann neben einem allgemeinen Wohngebiet festgesetzt werden, wenn es so eingeschränkt oder gegliedert ist, dass in unmittelbarer bzw. näherer Nachbarschaft zur Wohnbebauung nur nicht störende bzw. nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen zugelassen werden.⁵

*GE neben WA nicht
ausgeschlossen*

§ 1 Abs. 5 BauNVO ermöglicht es, einige der in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Nutzungsarten auszuschließen oder auf den Ausnahmetatbestand zu beschränken, soweit die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebiets gewahrt bleibt. Gemäß § 1 Abs. 8 BauNVO können diese Regelungen auch auf Teile des Gewerbegebiets begrenzt werden. So können z.B. Lagerplätze, die aufgrund von Staub- und Lärmimmissionen in der Nachbarschaft zum Wohnen besonders konfliktträchtig sind, ausgeschlossen werden:

► Im Gewerbegebiet / In dem Teil des Gewerbegebiets mit der Bezeichnung ... sind Lagerplätze unzulässig.

*Ausschluss einzelner
störender Nutzungsarten*

Auch Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke können in Nachbarschaft zum Wohnen aufgrund von Geruchs- und Lärmbelästigungen problematisch sein, und sollten dann zumindest auf den Ausnahmetatbestand beschränkt werden:

► Im Gewerbegebiet / In dem Teil des Gewerbegebiets mit der Bezeichnung ... können Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden.

*... bzw. Beschränkung auf
Ausnahmezulässigkeit*

⁴ VGH BW, Urteil vom 06.12.89 – 3S 1278/88 – BRS 49, Nr. 73

⁵ OVG NW, Urteil vom 17.10.96 - 7a D 122/94.NE -, UPR 97, 259 = BRS 58 Nr. 30

Der Ausschluss von einzelnen Nutzungen reicht jedoch häufig nicht aus, um ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu gewährleisten. In der Praxis der Bebauungsplanung hat sich daher die Festsetzung von so genannten „eingeschränkten Gewerbegebieten“ bewährt, in denen nur solche Gewerbebetriebe zugelassen werden, von denen keine wesentlichen Störungen des angrenzenden Wohnens zu befürchten sind, die also im Grundsatz auch in Mischgebieten zulässig wären:

- ▶ Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind.

Die Festsetzung von eigenständigen „eingeschränkten Gewerbegebieten“ ist grundsätzlich möglich⁶, häufiger erfolgt sie jedoch im Zusammenhang mit der Gliederung von Baugebieten auf der Grundlage von § 1 Abs. 4 BauNVO. Da im Fallbeispiel eine Einschränkung gewerblicher Nutzungen nicht im gesamten Gewerbegebiet erforderlich ist, sollte dieses gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nach dem Störungsgrad gegliedert werden in ein (uneingeschränktes) GE, in dem alle Arten von nicht erheblich belästigenden Betrieben zugelassen werden können, und ein eingeschränktes GEe nur für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (sowie denen gleichgestellte öffentliche Betriebe). Im Sinne der Klarheit der Festsetzung sollten auch Lagerhäuser, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude in die Festsetzung aufgenommen werden, wenn diese auch als unselbständige Teile eines ansonsten störenden Gewerbebetriebes zulässig sein sollen.

- ▶ Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und nicht wesentlich störende öffentliche Betriebe sowie Lagerhäuser und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

Sofern die übrigen in Abs. 2 des § 8 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten mit Störpotential (Lagerplätze, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) ausnahmsweise zulassungsfähig sein sollen, wenn ihre Verträglichkeit im Einzelfall nachgewiesen wird, ist eine entsprechende Ergänzung der textlichen Festsetzung erforderlich. Weiterhin sollte klargestellt werden, ob die in Abs. 3 des § 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen im eingeschränkten Gewerbegebiet ausnahmsweise zulassungsfähig sein sollen (was durch die o.g. Formulierung ausgeschlossen würde). So sind die unter Abs. 3 Nr. 1 und 2 aufgeführten betriebszugehörigen Sonderwohnformen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke aufgrund ihres geringen Störpotenzials im eingeschränkten Gewerbegebiet oft unproblematisch.

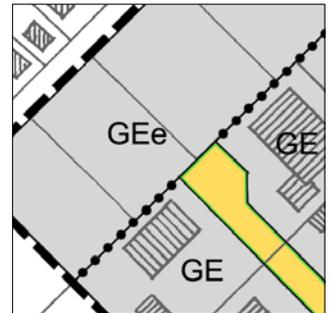
- ... Lagerplätze, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke können im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe (nur) ausnahmsweise zugelassen werden. Gleiches gilt für die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Nutzungen.

Nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähige, aber stöempfindliche Nutzungen haben im eingeschränkten Gewerbegebiet keinen erhöhten Schutz. Sie können dort nicht als allgemein zulässig festgesetzt werden, wenn Störungen durch Gewerbebetriebe auf angrenzenden uneingeschränkten Teilen des Gewerbegebiets nicht ausgeschlossen sind. Folgende Festsetzung kommt daher nur für eigenständige eingeschränkte Gewerbegebiete in Betracht.

- ▶ Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig.

Eingeschränktes Gewerbegebiet

Einschränkung des Störpotentials auf MI-Niveau



im GEe zulässige Nutzungsarten

klarstellende Festsetzung zu den Ausnahmen im GEe

unzulässige Festsetzung bei uneingeschränkter gewerblicher Nutzung auf Teilflächen des GE

⁶ Nach Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 15.04.87 (- 4B 71.87 -, BRS 47 Nr. 55 = NVwZ 87, 970 = DVBl. 87, 904 = UPR 87, 336) wird die Hauptnutzung Gewerbebetriebe nach der Zweckbestimmung des § 8 BauNVO nicht ausgeschlossen sondern gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO lediglich einer differenzierten Regelung unterworfen. Der wesentliche Unterschied zum Mischgebiet bleibt durch die unverändert bestehende Unzulässigkeit des (nicht betriebsbezogenen) allgemeinen Wohnens gewahrt.

Sofern in einem eingeschränkten Gewerbegebiet ausschließlich das Emissionsverhalten gewerblicher Nutzungen auf ein Mischgebietsniveau heruntergeregelt werden soll und auch die in § 8 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen Gegenstand des Bebauungsplans bleiben sollen, kann die Festsetzung auch wie folgt formuliert werden:

▶ Im eingeschränkten Gewerbegebiet G_{Ee} sind wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen im Sinne von § 6 BauNVO unzulässig.

„Ausschlussfestsetzung“
für G_{Ee}

Auch wenn bereits bekannt ist, welche Gewerbebetriebe sich auf den wohngebietsnahen Teilen des Gewerbegebiets ansiedeln werden, kann die betreffende Teilfläche nicht auf diese Betriebstypen beschränkt werden.

✘ Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Gebäude und Anlagen eines Betriebs zur Herstellung und Abfüllung von Getränken zulässig.

unzulässige Festsetzung
eines konkreten Betriebstyps

B Feingliederung nach Betriebsarten

Bei ausreichenden Abständen zwischen Gewerbe- und Wohngebieten ist eine Beschränkung der gewerblichen Nutzungen auf das Störpotential eines Mischgebiets nicht erforderlich. Um Beeinträchtigungen des Wohnens auszuschließen, kann aber auch in diesen Fällen eine Gliederung des Gewerbegebiets nach dem Störgrad der Betriebe geboten sein.

Vorbemerkung: Die seinerzeit aus dem nordrhein-westfälischen Abstandserlass von 1990 abgeleitete brandenburgische Abstandsliste spiegelt nach über zwanzig Jahren nicht mehr den aktuellen Wissensstand wider und ist nicht mehr anzuwenden. Andere Bundesländer, so auch Nordrhein-Westfalen⁷, haben seither ihre Abstandslisten aktualisiert. Ihre Abstandserlasse und Abstandslisten können für Brandenburg eine Orientierung geben, Festsetzungen in Bebauungsplänen können darauf jedoch nicht unmittelbar Bezug nehmen.

Um das zulässige Störpotenzial von Gewerbebetrieben in Bebauungsplänen zu regeln, sollte deshalb vorrangig auf die Festsetzung von Emissionskontingenten zurückgegriffen werden (siehe unter Punkt C), auch wenn dadurch meist nur die Lärmproblematik bewältigt werden kann. Andere Aspekte des Immissionsschutzes wie der Schutz vor Erschütterungen und Luftschadstoffbelastungen bedürfen dann ggf. ergänzender Regelungen im Bebauungsplan (☞ B 24.2 „Sonstige Immissionsschutzregelungen“ und B 24.3 „Schutz vor Geruchsimmisionen“) oder sie müssen unter Beteiligung der für Immissionsschutz zuständigen Behörde im konkreten Genehmigungsverfahren Berücksichtigung finden.

Fallvariante 1a: *Das vorhandene Gewerbegebiet liegt in einem größeren Abstand zu einem bestehenden Wohngebiet. Auch die geplanten Erweiterungsflächen halten einen Abstand von 200 m zu den nächstgelegenen Wohngebäuden ein.*

Der in der Fallvariante angenommene Abstand zum Wohngebiet legt zunächst eine Beschränkung der im erweiterten Gewerbegebiet zulässigen Betriebs- und Anlagenarten auf solche nahe, von denen bei dieser Entfernung eine Beeinträchtigung des Wohnens nicht zu erwarten ist. Dabei kann jedoch nicht mehr auf die Abstandsklassen der Brandenburgischen Abstandsleitlinie aus dem Jahr 1995 Bezug genommen werden (s. Vorbemerkung), so dass Festsetzungsmöglichkeiten des folgenden Typs entfallen:

Bezug auf die
Abstandsleitlinie nicht mehr
möglich

⁷ Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass), Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (- V-3 - 8804.25.1) vom 6.6.2007

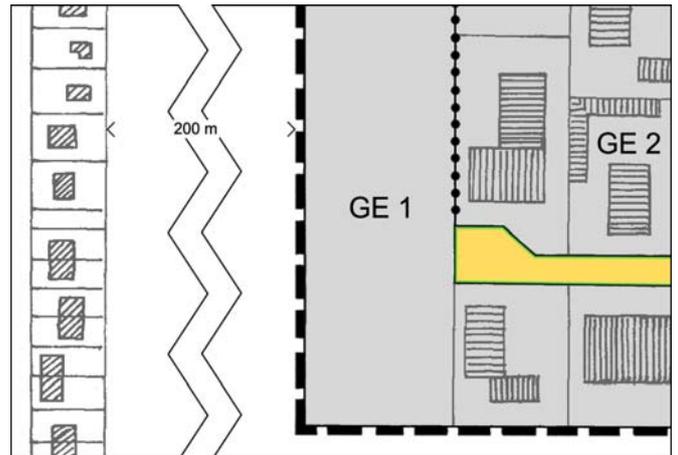
✘ Im Gewerbegebiet sind nur die in den Abstandsklassen VI und VII der Abstandsliste zur Abstandsleitlinie des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom ... aufgeführten Anlagen sowie Anlagen mit ähnlichem oder geringerem Emissionsgrad zulässig.

Vielmehr ist es erforderlich, die im Gebiet (bzw. in den unterschiedlichen Teilen eines gegliederten Gewerbegebiets) zulässigen bzw. – ggf. einfacher – unzulässigen Betriebs- und Anlagentypen einzeln aufzuführen. Die alte Abstandsliste und die Abstandslisten anderer Bundesländer können dafür nur einen ersten Anhaltspunkt liefern. Wegen der Vielzahl möglicher Betriebstypen ist eine solche Festsetzung allerdings wenig praktikabel und allenfalls bei Vorliegen großer Entfernungen, bei denen nur noch wenige Betriebstypen ausgeschlossen werden müssen, sinnvoll:

► Im Gewerbegebiet sind die folgenden Arten von Betrieben bzw. Anlagen unzulässig:

...
...
...

Die genannten Arten von Betrieben bzw. Anlagen können ausnahmsweise bei Vorlage eines die Verträglichkeit nachweisenden Einzelfallgutachtens zugelassen werden.



Die Ausnahmeregelung ist erforderlich, um im Hinblick auf Betriebe mit einem atypischen Emissionsverhalten eine übermäßige Einschränkung zu vermeiden.

Sofern Teilflächen des Plangebiets noch weiter (über 300 oder 500 m) vom bestehenden allgemeinen Wohngebiet entfernt liegen, kann die Gemeinde für diese auch die Festsetzung eines Industriegebiets in Erwägung ziehen. Dabei sollte sie jedoch berücksichtigen, dass Industriegebiete vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, die nicht in anderen Baugebieten zulässig sind. In einem GE zulässige Gewerbebetriebe können daher in einem GI nur in untergeordnetem Umfang zugelassen werden. Gegen die Festsetzung von Teilflächen des Plangebiets als GI kann auch sprechen, dass die Ansiedlung von störungsärmeren und zugleich störungsempfindlichen Betriebstypen, von Büro- und Verwaltungsgebäuden, aber auch von betriebszugehörigem Wohnen durch die Ansiedlung von erheblich belästigenden Betrieben im näheren Umfeld erschwert bzw. verhindert wird.

ggf. Teilflächen als Industriegebiete

C Gliederung durch Zuweisung von Lärmkontingenten

Bei der Planung kleinerer Gewerbegebiete lassen sich sachgerechte Lösungen im Normalfall mit den unter Punkt A aufgeführten Festsetzungsinstrumenten erreichen. Die unter Punkt B aufgeführte Festsetzungsmöglichkeit dürfte dagegen eher selten in Frage kommen. Insbesondere bei engen räumlichen Verflechtungen von Wohn- und Gewerbenutzungen und bei großflächigen Gewerbegebieten, die vielen Einzelnutzern Platz bieten sollen, bietet die Festsetzung von Emissionskontingenten eine in der Praxis bereits bewährte Alternative.

Fallbeispiel 2: Die Gemeinde X will eine innenstadtnahe Gewerbefläche mit in Teilen erhaltenswerter und nutzbarer gründerzeitlicher Hallenbebauung wieder einer gewerblichen Nutzung zuführen. Mit einem Maschinenbaubetrieb konnte ein erster Interessent gewonnen werden, der jedoch nur einen Teil der Gesamtfläche benötigt. An das Grundstück schließen zu einer Seite Gewerbeflächen an. Die übrigen Grundstücke im Block weisen eine mischgebiets-typische Nutzungsmischung auf. In geringer Entfernung liegen gründerzeitliche Wohnviertel.

Lärmkontingentierung für Gemengelage

Die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets mit dem Emissionsniveau eines Mischgebiets würde im Beispielfall mit den vorhandenen und geplanten gewerblichen Nutzungen kollidieren. Wenn jedoch Nutzungen mit einem darüber hinaus gehenden Emissionsniveau zugelassen werden sollen, wird wegen der möglichen vielfältigen Wechselwirkungen zwischen verschiedenen Lärmquellen und ihrer Einwirkung auf stör-empfindliche Nutzungen regelmäßig die Hinzuziehung eines Fachgutachters erforderlich.

*Einschalten eines Lärm-
gutachters i.d.R. notwendig*

In solchen Lärmgutachten wird häufig die Festsetzung von Emissionskontingenten nach DIN 45691 vorgeschlagen. Dabei wird den einzelnen Gewerbebetrieben jeweils ein Anteil an den dem Gewerbegebiet insgesamt zugemessenen maximalen Lärmemissionen zugeordnet. Verteilungsmaßstab ist der Anteil der jeweiligen Grundstücksfläche an der Gesamtfläche des Gewerbegebiets. Je größer also die Grundstücksfläche eines Gewerbebetriebs, desto größer darf die von dem darauf ansässigen Betrieb ausgehende Lärmbelastung sein. Da die Gesamtgröße des Gewerbegebiets feststeht, kann auf diese Weise sichergestellt werden, dass die von dem Gewerbegebiet insgesamt ausgehende Lärmbelastung nicht die vorgegebenen, mit umliegenden störeffindlichen Nutzungen verträglichen Zielwerte überschreitet.

Emissionskontingente

Der flächenbezogene Schalleistungspegel (FSP) ist das logarithmische Maß für die im Mittel je Quadratmeter Fläche abgestrahlte Schalleistung. Bei der Berechnung des immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels (IFSP) werden zusätzlich Einflussgrößen der Schallausbreitung, insbesondere Dämpfungen durch bauliche und sonstige Anlagen berücksichtigt.

Während lange Zeit eine einheitliche Terminologie bei der Festsetzung immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel fehlte, so dass sich einige Bebauungspläne mit nicht ganz eindeutigen Festsetzungen als nicht gerichtsfest erwiesen⁸, liegt seit Ende 2006 mit der DIN 45691 eine Norm vor, in der die Berechnungsmodalitäten für so genannte Lärmkontingente eindeutig bestimmt sind. Danach ist bei den Ausbreitungsberechnungen lediglich das Abstandsmaß zu berücksichtigen, um auch möglichen Umstrukturierungen im Umfeld Rechnung zu tragen und zu verhindern, dass beim Abriss vorhandener Schallschutzbauten eine Verschlechterung der Geräuschsituation in der Nachbarschaft eintritt.

*DIN 45691 als
Berechnungsgrundlage*

Für die Bebauungsplanung hat der Bezug von Festsetzungen auf die DIN 45691 den Vorteil, dass auf weitergehende Erläuterungen zur Berechnungsmethodik in den Festsetzungen sowie in der Begründung verzichtet werden kann.

Welches Instrument im konkreten Fall das angemessene ist, wird die Gemeinde in Abstimmung mit der für den Immissionsschutz zuständigen Behörde entscheiden.

Die Möglichkeit der Gliederung von Gewerbe- und Industriegebieten mittels Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln ist durch die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts bestätigt.⁹ Das Emissionsverhalten von Betrieben und Anlagen wird dabei als deren besondere Eigenschaft im Sinne des § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO angesehen. Da es sich bei der Festsetzung um eine Gliederungsfestsetzung handelt, muss das Gewerbegebiet in sich oder müssen die Gewerbegebiete einer Gemeinde in ihrem Verhältnis zueinander in Bereiche mit unterschiedlichem Emissionsverhalten der Betriebe gegliedert werden. Eine baugebietsinterne Gliederung ist in der Regel ohnehin zweckmäßig, um planerisch differenziert auf unterschiedliche Entfernungen zwischen Betriebsflächen und schutzbedürftigen Nutzungen oder auch auf konkrete Anforderungen einzelner Betriebe zu reagieren.

*Erfordernis der
räumlichen Gliederung*

Für die Gliederung eines Gewerbegebiets mittels Emissionskontingenten nach DIN 45691 eignet sich die folgende Festsetzung:

⁸ u.a. VGH BW, Urteil vom 24. Mai 2005 und OVG RP, Urteil vom 4. Juli 2006

⁹ BVerwG, Beschluss vom 18.12.1990 – 4 N 6.88 – BRS 50 Nr. 25 = DVBl. 1991, 442 = NVwZ 1991, 771 = UPR 1991, 151 = ZfBR 1991, 120

- ▶ In dem Teil des Gewerbegebiets mit der Bezeichnung GE 1 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45691¹⁰ tags ... dB und nachts ... dB nicht überschreiten.

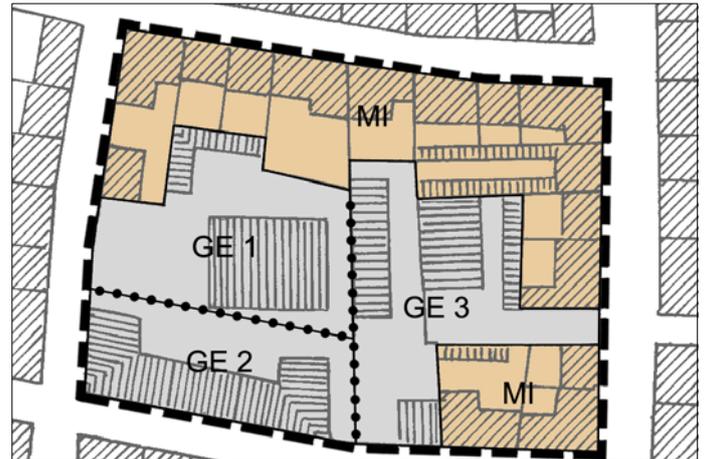
In dem Teil des Gewerbegebiets mit der Bezeichnung GE 2 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45691 tags ... dB und nachts ... dB nicht überschreiten.

*Gliederung des GE mittels
„Emissionskontingenten“
nach DIN 45691*

oder bei differenzierter räumlicher Gliederung auch tabellarisch:

- ▶ Innerhalb der nachfolgend aufgeführten Teilflächen des Gewerbegebiets sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen so weit begrenzt sind, dass die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschritten werden:

Teilfläche	$L_{EK, \text{tags}}$	$L_{EK, \text{nachts}}$
GE 1	... dB	... dB
GE 2	... dB	... dB
GE 3	... dB	... dB



Sofern die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691 ausgeschlossen werden soll, empfiehlt sich die Aufnahme des folgenden Zusatzes.

*Ausbreitungsrechnung
nachweisen*

Ein Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) des nach DIN 45691, Abschnitt 5 für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingent oder einen Wert von 15 dB unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nr. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.

Auch wenn die Festsetzung von Lärmkontingenten im Bebauungsplan im Zusammenhang mit der Gliederung von Baugebieten nach § 1 Abs. 4 BauNVO rechtlich grundsätzlich anerkannt ist, wird vor einer unkritischen Verwendung gewarnt, da schon im Planungsstadium eine aufwändige gutachterliche Aufbereitung der Festsetzungsgrundlagen erforderlich ist und auch bei den konkreten Betriebszulassungen jeweils gutachterliche Prüfungen der Einhaltung der festgesetzten Lärmkontingente erfolgen müssen. Die Festsetzung von Emissionskontingenten sollte daher auf Fälle begrenzt werden, in denen eine Konfliktbewältigung nicht auf anderem Wege möglich ist.

*Anwendung sollte auf
Einzelfälle beschränkt
bleiben*

Die Festsetzung so genannter „Lärm-Zaunwerte“, bei denen bestimmte Lärm-Grenzwerte an festgesetzten Grenzlinien (Zaunlinien) durch die Gesamtheit aller Betriebe des betreffenden (Gewerbe-)Gebiets nicht überschritten werden dürfen, stellt keine Alternative zur Festsetzung von Emissionskontingenten dar.

Lärm-Zaunwerte

¹⁰ Bei Bezugnahme auf DIN-Vorschriften in der textlichen Festsetzung ist zu beachten, dass diese im Rahmen der Auslegung und der Einsichtnahme in den festgesetzten Bebauungsplan ebenfalls zur Einsichtnahme bereitgehalten werden.

✘ Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen insgesamt an der im Bebauungsplan festgesetzten Schallmesslinie ABCD in einer Höhe von 1,2 m tags (7.00 – 22.00 Uhr) 50 dB(A) und nachts (22.00 – 7.00 Uhr) 35 dB(A) nicht überschreiten.

*unzulässige Festsetzung von
Zaunwerten*

Diese Festsetzung ist unzulässig, weil offen bleibt, welcher Betrieb (bzw. welche Anlage) welchen Anteil an dem festgesetzten Zaunwert ausschöpfen darf. Infolgedessen kann dieser durch die ersten sich im Gebiet ansiedelnden Betriebe bereits vollständig ausgeschöpft werden, so dass für weitere Betriebe keine Lärmkontingente mehr zu Verfügung stehen. Zudem wird die Einhaltung eines durch mehrere Betriebe insgesamt einzuhaltenden Lärm-Zaunwertes durch die Rechtsprechung nicht als Eigenschaft eines Betriebes im Sinne von § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO anerkannt.¹¹

In besonderen Fällen, wenn sich die Festsetzung von Lärm-Zaunwerten auf einen einzelnen Betrieb beschränkt und eine Kontingentierung der Lärmemissionen daher nicht erforderlich ist, kann die Festsetzung von Lärm-Zaunwerten jedoch durchaus Bedeutung erlangen. Anwendungsfälle sind z.B. so genannte Fremdkörperfestsetzungen auf der Grundlage von § 1 Abs. 10 BauNVO. Der „Zaun“ muss innerhalb des Geltungsbereiches liegen.

Festsetzbarkeit in Einzelfällen

D Festsetzungen zur Begrenzung von Luftverunreinigungen

Zur Begrenzung von Luftverunreinigungen ist auch eine „Schadstoffkontingentierung“ analog zur Lärmkontingentierung denkbar:

► Im Gewerbegebiet sind nur Gewerbebetriebe zulässig, deren Anlagen nicht mehr als ... kg SO₂ pro Jahr und Quadratmeter Betriebsfläche emittieren.

Die folgenden Festsetzungen sind dagegen zu unbestimmt und im Vollzug nicht praktikabel:

✘ Im Gewerbegebiet sind nur Gewerbebetriebe ohne Rauch- und Rußentwicklung zulässig.

✘ Im Gewerbegebiet sind luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe unzulässig.

✘ Im Gewerbegebiet sind nur Anlagen zulässig, zu deren Betrieb feste oder flüssige Brennstoffe nicht verwendet werden.

Planungshilfen

Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass), Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (- V-3 - 8804.25.1) vom 6. Juni 2007

Städtebauliche Lärmfibel Online, Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg,
www.staedtebauliche-laermfibel.de

¹¹ OVG Saarland, Urteil vom 31.01.95 – 2 N 1/94 -, BRS 57 Nr. 18

SONDERGEBIETE, DIE DER ERHOLUNG DIENEN

Der planerische Umgang mit bestehenden Freizeit- und Erholungsanlagen stellt die Gemeinden häufig vor Probleme, insbesondere dann, wenn bauliche Ausprägungen und Nutzungen Gegenstand der Planung sind, die „eigentlich“ nach dem heute gültigen Planungsrecht nicht hätten entstehen dürfen. Dies gilt z.B. für das früher nicht selten genehmigte Dauerwohnen in Kleingartenanlagen, Freizeit- und Erholungsgärten. Problematisch sind ebenfalls die in attraktiven landschaftlichen Lagen und nicht selten in Landschaftsschutzgebieten entstandenen Bungalowsiedlungen. Auch nach 1990 sind noch Genehmigungen für den Ausbau von Bungalows zum Dauerwohnen erteilt worden, die mit dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind und bei den Grundstückseigentümern Ansprüche auf angemessene Erschließung und bei den Nachbarn die Forderung nach Gleichbehandlung ausgelöst haben. Patentrezepte für den planerischen Umgang mit solchen Gebieten gibt es nicht.

Problemaufriss

Wichtigste Grundlage für die Überplanung von Erholungsgrundstücken ist eine eingehende Recherche der Bestands- und Rechtssituation, um ggf. berechnete Entschädigungsforderungen frühzeitig zu erfassen und ggf. zu vermeiden. Eine Klärung der Genehmigungsgrundlagen aus der Zeit vor 1989 ist meist nur schwer möglich. Im Sinne des Rechtsfriedens wird daher davon ausgegangen, dass 1989 vorhandene Baulichkeiten rechtmäßig errichtet wurden und Bestandschutz genießen. Seither vollzogene genehmigungspflichtige Vorhaben - und hierzu gehört auch die Umnutzung einer Freizeitwohnung zum Dauerwohnen -, unterliegen jedoch der Nachprüfbarkeit hinsichtlich ihrer baurechtlichen Rechtmäßigkeit.

Für die Überplanung von Freizeit- und Erholungsanlagen, die auch künftig diese Funktion wahrnehmen sollen, kommt vor allem die Festsetzung von Wochenend- und Ferienhausgebieten oder ggf. auch von Campingplatzgebieten in Betracht. Bei diesen der Erholung dienenden Sondergebieten nach § 10 BauNVO handelt es sich um Baugebiete, die ausschließlich unterschiedliche Formen des Freizeitwohnens zulassen. Sonstige Freizeit- und Erholungseinrichtungen wie Freizeitparks fallen nicht unter die Erholungs-Sondergebiete nach § 10 BauNVO, sondern sind als sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO festzusetzen.

Planungsrechtlicher Rahmen

(1) Als Sondergebiete, die der Erholung dienen, kommen insbesondere in Betracht Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete, Campingplatzgebiete.

(2) Für Sondergebiete, die der Erholung dienen, sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, daß bestimmte, der Eigenart des Gebiets entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und für sportliche Zwecke allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können.

(3) In Wochenendhausgebieten sind Wochenendhäuser als Einzelhäuser zulässig. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, daß Wochenendhäuser nur als Hausgruppen zulässig sind oder ausnahmsweise als Hausgruppen zugelassen werden können. Die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser ist im Bebauungsplan, begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebiets, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festzusetzen.

(4) In Ferienhausgebieten sind Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Im Bebauungsplan kann die Grundfläche der Ferienhäuser, begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebiets, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festgesetzt werden.

(5) In Campingplatzgebieten sind Campingplätze und Zeltplätze zulässig.

*§ 10 BauNVO
Sondergebiete, die der
Erholung dienen*

Neben den in § 10 BauNVO aufgeführten Wochenendhausgebieten, Ferienhausgebieten und Campingplatzgebieten können auch andere Formen von Erholungs-Sondergebieten, z.B. Wochenendhausplatzgebiete festgesetzt werden, soweit sie sich von den vorgenannten wesentlich unterscheiden.

Im Bebauungsplan wird die Art der Nutzung durch das Planzeichen SO und die Zweckbestimmung durch entsprechende Beschriftung auf der Planzeichnung festgesetzt (z.B. SO Wochenendhausgebiet). Die stets erforderliche Festlegung der Zweckbestimmung kann (ergänzend) auch durch textliche Festsetzung erfolgen. Dies ist insbesondere dann zweckmäßig, wenn das Erholungs-Sondergebiet mehrere Formen des Freizeitwohnens umfassen soll.

*Festsetzung durch
Planzeichnung und Text*

► Das Sondergebiet SO 1 dient (vorwiegend) der Unterbringung von Campingplätzen und Wochenendhausplätzen.

Zweckbestimmung

Daran schließt regelmäßig die Bestimmung der zulässigen und ggf. der ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen an. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Sondergebiete im Unterschied zu den Baugebieten nach § 2 bis 9 BauNVO nicht räumlich gegliedert werden können.

keine Gliederungsmöglichkeit für Sondergebiete

Dauerwohnungen sind in den Erholungs-Sondergebieten nach § 10 BauNVO grundsätzlich unzulässig. Einzige Ausnahme können Wohnungen für Betriebsleiter, Aufsichts- und Betriebspersonen sein, sofern der Bebauungsplan diese allgemein oder als Ausnahme zulässt. Es steht der Gemeinde jedoch offen, durch die Festsetzung eines entsprechenden Sondergebiets nach § 11 BauNVO Ferienwohnungen und Dauerwohnungen als Regelnutzung gleichberechtigt nebeneinander zuzulassen.¹

*Dauerwohnen
ausgeschlossen*

Zwar unterliegt der Wechsel vom Wochenendwohnen zum Dauerwohnen der Genehmigungspflicht, eine Überprüfung ist jedoch praktisch nur schwer möglich. Wärmedämmende Baumaßnahmen an Wochenendhäusern wie der Einbau von Fenstern mit Isolierverglasungen können auch für Wochenendhäuser nicht mit dem Argument abgelehnt werden, dass diese Maßnahme offensichtlich dem Dauerwohnen diene bzw. dieses vorbereite.

*Prüfungs- und
Vollzugsprobleme*

Bauleitplanerisch kann der schleichenden Umwandlung von Freizeitwohnformen in Dauerwohnungen am wirksamsten durch Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung begegnet werden. Die Baunutzungsverordnung schreibt daher für Wochenendhausgebiete die Begrenzung der zulässigen Grundfläche von Wochenendhäusern verbindlich vor. Daneben kann auch eine Grundflächenzahl festgesetzt werden. Dabei ist die in § 17 Abs. 2 BauNVO festgelegte Obergrenze für die GRZ von 0,2 für Wochenendhausgebiete zu berücksichtigen. Für Ferienhausgebiete ermöglicht § 10 Abs. 4 BauNVO eine Festsetzung von Obergrenzen für die zulässige Grundfläche von Ferienhäusern. Anders als bei Wochenendhausgebieten ist eine solche Begrenzung hier jedoch nicht zwingend vorgeschrieben, da in diesen Gebieten auch größere Bauformen wie Apartmenthäuser denkbar sind.

*Begrenzung der baulichen
Dichte, insbesondere der
Grundfläche*

Bei der baulichen Ausgestaltung von Wochenendhausplatzgebieten und Campingplatzgebieten sind die Anforderungen der Brandenburgischen Camping- und Wochenendhausplatzverordnung (BbgCWPV) zu berücksichtigen.

BbgCWPV

Für landschaftlich geprägte, kleingartenähnliche Freizeit- und Erholungsanlagen mit überwiegend kleineren Wochenendhäusern ist auch die Festsetzung als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Private Erholungsgärten“ möglich (☞ B 15 „Grünflächen“). Eine Überplanung solcher Anlagen als „Private Dauerkleingärten“ kommt in der Regel auch dann nicht in Betracht, wenn Teile der Anlagen durch Kleingärten genutzt werden.

*in Einzelfällen
„Private Erholungsgärten“*

¹ OVG Lüneburg vom 18. September 2014 - 1KN123/12 -

ANWENDUNGSFÄLLE UND FESTSETZUNGSBEISPIELE

A Wochenendhausgebiete

Fallbeispiel 1: In der Gemeinde X befindet sich in attraktiver Waldlage unmittelbar am Ufer eines Sees ein „Datschengebiet“. Die ursprünglich als Ferienanlage eines Betriebes errichteten Bungalows werden heute meist als Wochenendhäuser genutzt. Anfang der 90er-Jahre wurden für einige Grundstücke (irrtümlich) Ausbauten zum Zweck des Dauerwohnens genehmigt. Spätere Anträge auf Umnutzung wurden jedoch mit Bezug auf § 35 BauGB abgelehnt. Wegen der verfestigten baulichen Situation hat sich die Gemeinde bereits im Flächennutzungsplan für eine Erhaltung der Wochenendhausiedlung entschieden. Eine weitere Umnutzung von Bungalows zum Dauerwohnen soll mittels Bebauungsplan jedoch verhindert werden.

Für die Überplanung der Bungalowsiedlung bietet sich die Festsetzung eines Wochenendhausgebietes nach § 10 BauNVO an. Vor Abgrenzung des Geltungsbereichs wird die Gemeinde zunächst die Genehmigungssituation der zum Dauerwohnen umgenutzten Bungalows prüfen. Falls die Umnutzungen (wie im Fallbeispiel) rechtmäßig sind, wird sich die Gemeinde unter Berücksichtigung möglicher Entschädigungsforderungen entscheiden müssen, ob sie die betreffenden Grundstücke in den Geltungsbereich einbezieht oder nicht. Die Festsetzung einzelner Grundstücke als reines oder allgemeines Wohngebiet wäre mit dem übergeordneten Planungsziel, die Verfestigung des Dauerwohnens auszuschließen, nicht vereinbar.

Abgrenzung des Geltungsbereichs

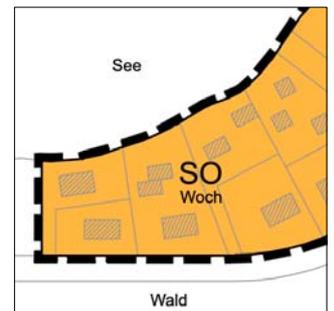
Für das Wochenendhausgebiet sind im Bebauungsplan die allgemein zulässigen sowie ggf. die ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungsarten, Betriebe und Anlagen festzusetzen. Sollen keine weiteren Anlagen und Einrichtungen zugelassen werden, lautet die Festsetzung,

Bestimmung zulässiger und ausnahmsweise zulassungsfähiger Nutzungen

- ▶ Im Wochenendhausgebiet sind nur Wochenendhäuser (für den zeitlich begrenzten Erholungsaufenthalt) zulässig.

Sollen neben Wochenendhäusern auf eigenen Grundstücken auch Wochenendhausplätze zugelassen werden, auf denen Kleinwochenendhäuser auf einer gemeinsamen Betriebsfläche (vergleichbar einem Campingplatz) aufgestellt werden dürfen (s. Abschn. D), sollte dies in die Festsetzung aufgenommen werden.

- ▶ Im Wochenendhausgebiet sind nur Wochenendhäuser und Wochenendhausplätze zulässig.



Wenn die Gemeinde auch Läden und Gaststätten zur Gebietsversorgung ermöglichen will, kann sie diese allgemein zulassen oder ausnahmsweise zulassungsfähig machen. (Gleiches gilt für Einrichtungen und Anlagen für sportliche Zwecke, soweit diese mit der Eigenart des Wochenendhausgebietes vereinbar sind).

- ▶ Im Wochenendhausgebiet sind nur Wochenendhäuser sowie Läden und Schank- und Speisewirtschaften zur Versorgung des Gebietes zulässig.

- ▶ Im Wochenendhausgebiet sind nur Wochenendhäuser zulässig. Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften zur Versorgung des Gebietes können ausnahmsweise zugelassen werden.

Sofern die Versorgungseinrichtungen aus besonderen städtebaulichen Gründen, z.B. wegen der Anbindung an die öffentliche Straße eine Standortfestlegung erforderlich ist, kann hierfür eine Fläche mit besonderem Nutzungszweck gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB festgesetzt werden.

- ▶ Die Fläche ABCD...A ist für einen Laden sowie eine Schank- und Speisewirtschaft zu nutzen.

Fläche mit besonderem Nutzungszweck

Der Inanspruchnahme für das Dauerwohnen wird u.a. durch die in § 10 Abs. 3 BauNVO vorgeschriebene Begrenzung der zulässigen Grundfläche von Wochenendhäusern entgegengewirkt. Sofern eine zweigeschossige Bebauung, z.B. mit „Nur-Dach-Häusern“, zugelassen werden soll, empfiehlt sich auch die Begrenzung der zulässigen Geschossfläche. Damit es nicht zur Überschreitung der in § 17 BauNVO festgelegten GRZ- und GFZ-Obergrenzen von jeweils 0,2 kommen kann, sollte zusätzlich die Mindestgröße der Baugrundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO oder eine GRZ oder GFZ festgesetzt werden. Bei Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes bzw. für sportliche Zwecke ist die zulässige Grundfläche (und ggf. auch die Geschossfläche) gesondert festzusetzen. Festsetzungsbeispiel:

- ▶ Im Wochenendhausgebiet sind nur eingeschossige Gebäude zulässig. Die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser darf 50 m² nicht überschreiten. Bei der Ermittlung der Grundfläche von Wochenendhäusern bleiben Terrassen und überdachte Freisitze bis zu einer Grundfläche von 10 m² unberücksichtigt. Die zulässige Grundfläche von Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes darf jeweils 150 m² nicht überschreiten. Die Mindestgröße der Wochenendhausgrundstücke beträgt 400 m².

Bei der Begrenzung der zulässigen Grundfläche kann die in der Brandenburgischen Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung benannte Obergrenze von 50 m² für Wochenendhäuser als Orientierungsgröße dienen. Für Wochenendhäuser in Wochenendhausgebieten stellt dieser Wert jedoch keine Bindung dar, d.h. es können höhere und auch niedrigere zulässige Grundflächen festgesetzt werden.

Hinsichtlich der Bauweise gibt § 10 Abs. 3 BauNVO in Wochenendhausgebieten drei Möglichkeiten vor:

- nur Einzelhäuser,
- Einzelhäuser und ausnahmsweise Hausgruppen,
- nur Hausgruppen.

Sind Hausgruppen zulässig oder ausnahmsweise zulassungsfähig sollte dies bei der Festsetzung der Mindestgrundstücksgrößen berücksichtigt werden.

- ▶ Die Mindestgröße der Wochenendhausgrundstücke beträgt bei Einzelhäusern 400 m² und bei Gebäuden in Hausgruppen 250 m² je Teilgebäude

Stellplätze und Garagen sind nach § 12 Abs. 2 BauNVO im Rahmen des durch die Wochenendhausnutzung verursachten Bedarfs zulässig. In natur- und landschaftsräumlich sensiblen Lagen sollte die Gemeinde jedoch den gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO möglichen Ausschluss von Garagen und die Begrenzung von Stellplätzen für Wochenendhausgebiete prüfen (eine ggf. vorhandene gemeindliche Stellplatzsatzung ist zu dabei zu berücksichtigen):

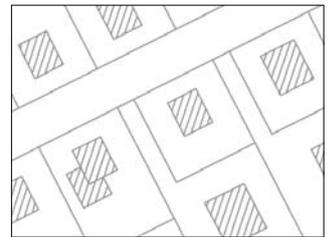
- ▶ Im Wochenendhausgebiet sind Garagen unzulässig. Stellplätze sind nur auf den festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen zulässig.

- ▶ Im Wochenendhausgebiet ist auf den Baugrundstücken nur ein Stellplatz je Wochenendhaus zulässig.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO auch in Sondergebieten, die der Erholung dienen, regelmäßig zulässig. Der generelle Ausschluss von Nebenanlagen schießt auch in landschaftlich sensiblen Lagen in den meisten Fällen über das Ziel hinaus. Im Einzelfall ist daher eher der Ausschluss einzelner unverträglicher Anlagen, die Beschränkung der Zulässigkeit auf den Ausnahmetatbestand oder die Festsetzung einer Größenbeschränkung zu prüfen.

Ausschluss des Dauerwohnens

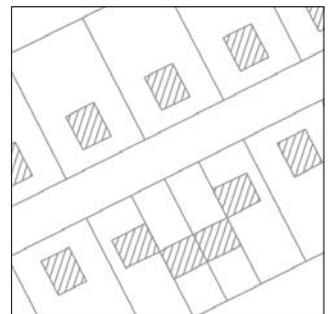
immer Begrenzung der GR



in Teilen Bebauungsdichten über GRZ 0,2

*Maximale Größen
baulicher Anlagen und
Mindestgrundstücksgrößen*

Bauweise



unterschiedliche Mindestgrundstücksgrößen bei Einzelhäusern und Hausgruppen

*Beschränkung von
Garagen, Stellplätzen*

Nebenanlagen

► Im Wochenendhausgebiet ist die Errichtung von Schwimmbecken unzulässig.

*Beschränkung sonstiger
Nebenanlagen*

► Im Wochenendhausgebiet können Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden.

► Im Wochenendhausgebiet ist je Wochenendhausgrundstück nur ein Geräteschuppen oder eine vergleichbare Nebenanlage mit einer Grundfläche von nicht mehr als 6 m² (und einer Gesamthöhe von nicht mehr 3,0 m) zulässig.

► Im Wochenendhausgebiet ist das Aufstellen von Wohnwagen und Mobilheimen unzulässig.

B Ferienhausgebiete

Ferienhausgebiete setzen ein attraktives und für die Erholung besonders geeignetes Umfeld voraus. In der Regel bieten sie darüber hinaus eine mehr oder weniger umfangreiche eigene touristische Infrastruktur. Entsprechend geht der Kanon der zulassungsfähigen Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen über das Nutzungsspektrum eines Wochenendhausgebietes hinaus. Die nachfolgende Festsetzung soll dies verdeutlichen:

*Touristisches
Anforderungsprofil*

► Das Ferienhausgebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen (, die dauerhaft zur Anmietung durch einen wechselnden Personenkreis von Erholungssuchenden zur Verfügung stehen) sowie der erforderlichen touristischen Infrastruktur.

*Zweckbestimmung und
zulässige Nutzungen*

Zulässig sind

- Ferienhäuser und Ferienwohnungen,
- der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften,
- Wohnungen für Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen (sowie Räume für das betriebserforderliche Personal),
- Räume für die Verwaltung und Vermietung von Ferienwohnungen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Räume für touristische Dienstleistungen (wie Friseursalons),
- Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens (wie Arztpraxen),
- Schwimmbäder, Tennisplätze und andere Anlagen für die sportliche Betätigung.

Wenn Räume für bestimmte freiberufliche Tätigkeiten mit Bezug zum Ferienwohnen zugelassen werden sollen, ist immer eine entsprechende Regelung in die textliche Festsetzung aufzunehmen, da § 13 BauNVO für Sondergebiete nicht greift.

Räume für freie Berufe

Bei der Benennung von Angeboten für sportliche Aktivitäten sollte die Begrifflichkeit „Anlagen für sportliche Zwecke“ vermieden werden, die nach neuerer Rechtsprechung ausschließlich entsprechende Gemeinbedarfseinrichtungen beschreibt.²

Anlagen für Sport und Spiel

Sofern Nutzungen in einem größeren Ferienhausgebiet mit breitem touristischem Angebot räumlich gruppiert werden sollen, ist die Festsetzung von zwei oder mehreren Ferienhausgebieten mit unterschiedlicher Zweckbestimmung erforderlich. Eine entsprechende Festsetzung könnte lauten:

*Räumliche Gliederung durch
Festsetzung unterschiedlicher
Sondergebiete*

► Das Ferienhausgebiet SO 1 dient ausschließlich der Unterbringung von Ferienhäusern. Zulässig sind nur maximal zweigeschossige Ferienhäuser mit einer zulässigen Grundfläche von höchstens 75 m² und einer Geschossfläche von höchstens 100 m².

² BVerwG, Urteil vom 12.02.1996 - 4 C 17.95 – ZfBR 1997, 157

► Das Ferienhausgebiet SO 2 dient vorwiegend der Unterbringung von Ferienhäusern und der erforderlichen touristischen Infrastruktur.

Zulässig sind:

- Ferienhäuser und Ferienwohnungen mit einer zulässigen Grundfläche von höchstens 75 m² und einer Geschossfläche von höchstens 100 m²,
- der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften,
- Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens (wie Arztpraxen),
- Schwimmbäder, Tennisplätze und andere Anlagen für eine sportliche oder spielerische Betätigung.

Dabei ist darauf zu achten, dass die allgemeine Zweckbestimmung als Ferienhaussiedlung in jedem Sondergebiet gewahrt bleibt. Ist dies nicht möglich, muss ggf. ein für die touristische Infrastruktur ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt werden.

Anders als für Wochenendhausgebiete besteht für Ferienhausgebiete keine Verpflichtung, aber die Möglichkeit zur Festsetzung der höchstzulässigen Grundfläche der Ferienhäuser. Das Maß der baulichen Nutzung kann für Ferienhausgebiete aber auch relativ durch die Festsetzung von GRZ und GFZ begrenzt werden. Dabei dürfen die Obergrenzen des § 17 BauNVO von 0,4 für die GRZ und 1,2 für die GFZ grundsätzlich nicht überschritten werden.



„mittelbare“ räumliche Gliederung durch Ferienhausgebiete unterschiedlicher Zweckbestimmung

GRZ- und GFZ-Obergrenzen

C Campingplatzgebiete

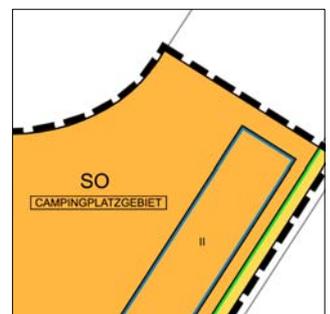
Während auf Zeltplätzen vor allem Zelte, aber auch Wohnwagen nur vorübergehend und meistens auch nur für kurze Zeiträume aufgestellt und genutzt werden, dienen Campingplätze vor allem dem zeitlich nicht begrenzten Aufstellen von Wohnwagen und Zelten. Bauplanungsrechtlich hat dieser Unterschied zur Folge, dass Zeltplätze als Grünflächen gemäß § 9 Abs. 15 BauNVO mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt werden können, während Campingplätze wegen der Dauerhaftigkeit der Nutzung als Baugebiete gelten. Gemäß § 10 Abs. 5 BauNVO sind in Campingplatzgebieten auch Zeltplätze zulässig. Umgekehrt können Campingplätze jedoch nicht auf Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“ zugelassen werden.

Fallbeispiel 2: Ein größeres Seegrundstück wird bereits seit über 30 Jahren zu Erholungszwecken genutzt. Heute wird das Gelände etwa zur Hälfte zum Aufstellen von Zelten für wechselnde Besucher und zur anderen Hälfte durch Wohnwagen und Hauszelte für Dauergäste genutzt. Die Verwaltungs- und Sanitäreinrichtungen sind zusammen in einem Gebäude nahe der Erschließungsstraße untergebracht.

Da große Teile des Geländes durch Dauercamper genutzt werden, kommt eine Überplanung der gesamten Anlage als private Grünfläche „Zeltplatz“ nicht in Betracht. Hingegen kann eine solche Festsetzung für eine Teilfläche aus besonderen städtebaulichen Gründen, z.B. zur Erhaltung der landschaftlichen Prägung des Seeufers, durchaus sinnvoll sein (s.u.). Liegen entsprechende Gründe nicht vor, wird die Gemeinde die gesamte Betriebsfläche als Campingplatzgebiet gemäß § 10 BauNVO festsetzen.

Aufgrund der bereits in der Brandenburgischen Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung enthaltenen Bestimmungen zu den Stand- und Stellplätzen ist die Festsetzung des Sondergebietes Campingplatzgebiet in den meisten Fällen ausreichend. Soll die Zahl der Standplätze begrenzt werden, kann dies durch folgende Festsetzung erfolgen.

► Innerhalb des Campingplatzgebietes ist nur der Betrieb eines Campingplatzes / von Campingplätzen (im Sinne der Brandenburgischen Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung in der Fassung vom 18. Mai 2005) mit bis zu 120 Standplätzen für Wohnwagen und Zelte zulässig.



Begrenzung der Zahl der Standplätze

Eine ergänzende textliche Festsetzung ist immer dann erforderlich, wenn zusätzlich zu den für den Betrieb des Campingplatzes erforderlichen Anlagen und Nebenanlagen bestimmte Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets oder für sportliche Zwecke zulässig gemacht werden sollen. Diese müssen jedoch der Eigenart des Gebietes gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO entsprechen. Die nachfolgende Festsetzung gibt einen Überblick über diesbezüglich unproblematische Anlagen und Einrichtungen:

Zulassung von Betriebs- und Servicegebäuden

- Das Campingplatzgebiet dient der Unterbringung von Camping- und Zeltplätzen.
Zulässig sind:
- Standplätze für Wohnwagen und Zelte,
 - Anlagen für den Betrieb und die Verwaltung von Campingplätzen,
 - Wohnungen für den Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal,
 - Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Campingplatzgebietes dienen,
 - ein Schwimmbecken bis zu einer maximalen Größe der Wasserfläche von 250 m²,
 - Minigolfanlagen.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Anlagen für die sportliche Betätigung.

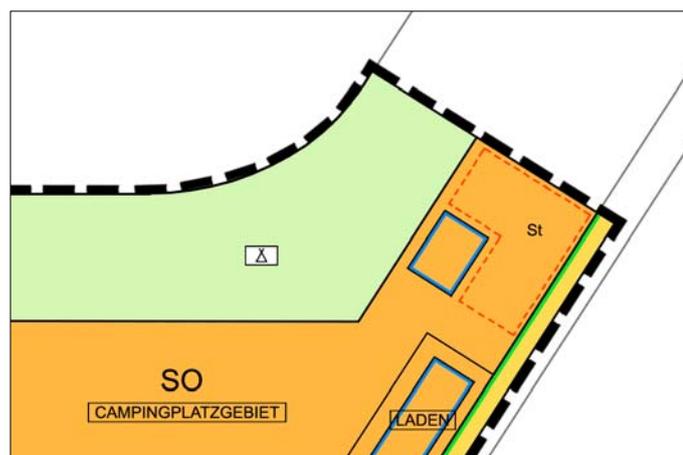
Die Standorte baulicher Anlagen werden i.d.R. durch Baugrenzen festgelegt. Sofern die Errichtung eines Ladens oder Restaurants verbindlich vorgegeben und an einen Standort gebunden werden soll, ist auch die Festsetzung einer Fläche mit besonderem Nutzungszweck möglich (s.o.).

Festlegung von Gebäudestandorten

Fallvariante 2a: *Aus Gründen des Landschaftsschutzes soll der Uferbereich des Sees von baulichen Anlagen sowie ortsfest aufgestellten Wohnwagen und Hauszelten freigehalten werden.*

Das Planungsziel kann durch Festsetzung einer Teilfläche der Erholungsanlage als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“ erreicht werden. Auf der betreffenden Fläche können dann lediglich Zelte für wechselnde Besucher, z.B. für Wasserwanderer aufgestellt sowie mit dem Grünflächencharakter vereinbare Anlagen für die sportliche Betätigung errichtet werden. Wohnwagen und Hauszelte sowie die für Betrieb des Campingplatzes erforderlichen Servicegebäude können hingegen nur auf den weiter vom Ufer entfernten Flächen errichtet werden, die im Bebauungsplan als Campingplatzgebiet festzusetzen sind.

Grünfläche „Zeltplatz“ und SO „Campingplatzgebiet“ mit Festsetzung eines besonderen Nutzungszwecks (Laden) für eine Teilfläche



D Wochenendhausplatzgebiete

Wochenendhausplätze dienen gemäß Brandenburgischer Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung der Errichtung von Klein-Wochenendhäusern sowie dem Aufstellen von Wohnwagen und Wohnmobilen. Die Grundfläche der Klein-Wochenendhäuser ist auf 50 m², zuzüglich eines bis zu 10 m² großen überdachten Freisitzes, und die Gesamthöhe auf 4,0 m begrenzt. Wesentliches Unterscheidungsmerkmal zu Wochenendhausgebieten ist die Zusammenfassung der Wochenendhäuser unter einem Betreiber.

Gemeinschaftsanlage für Klein-Wochenendhäuser

Aufgrund dieser Verordnung ist eine nähere Bestimmung der zulässigen und ausnahmsweise zulassungsfähigen Anlagen und Einrichtungen bei reinen Wochenendhausplätzen ohne ergänzende Angebote in der Regel entbehrlich.

Neben Klein-Wochenendhäusern können aber auch in Wochenendhausplatzgebieten gebietsversorgende Einrichtungen sowie Anlagen für die sportliche Betätigung der Platznutzer zugelassen werden, soweit sie der Eigenart des Gebietes entsprechen. Festsetzungsbeispiel:

- Das Wochenendhausplatzgebiet dient vorwiegend der Unterbringung eines Wochenendhausplatzes (von Wochenendhausplätzen)
Zulässig sind:
- Kleinwochenendhäuser mit einer maximalen Grundfläche von 50 m², zuzüglich eines bis zu 10 m² großen überdachten Freisitzes,
 - ein Gemeinschaftshaus mit einer Grundfläche von nicht mehr als 150 m²,
 - Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Platzbewohner dienen,
 - Tennisplätze und Minigolfplätze.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen für Bereitschaftspersonen,
 - sonstige Anlagen für die sportliche Betätigung.

Außer für Neuplanungen kommt die Festsetzung von Wochenendhausplatzgebieten vor allem für Campingplätze in Betracht, auf denen sich zunehmend eine Nachfrage nach Aufstellflächen für Mobilheime und ortsfeste Klein-Wochenendhäuser entwickelt hat. Je nach örtlicher Gegebenheit und Erfordernis der räumlichen Trennung können Campingplatzgebiet und Wochenendhausplatzgebiet als eigenständige Sondergebiete nebeneinander oder unter dem gemeinsamen Dach eines Sondergebietes nach § 10 BauNVO als „Camping- und Wochenendhausplatzgebiet“ festgesetzt werden.

Bei Campingplätzen mit neuen Nutzeranforderungen ggf. sinnvolle Festsetzung

Bei der Überplanung von Wochenendhausanlagen, die sich aus Kleingartenanlagen entwickelt haben und nach wie vor von einem Verein betrieben werden, erscheint die Festsetzung eines Wochenendhausplatzgebiets für die Nutzer insbesondere wegen des geringen Erschließungsaufwandes attraktiv. Im Gegensatz zu Wochenendhausgebieten bedarf nur die Gesamtanlage und nicht jedes einzelne Grundstück eines Anschlusses an eine öffentliche Verkehrsfläche. Die Brandenburgische Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung stellt allerdings andere Anforderungen. So sind u.a. Gemeinschaftssanitäranlagen einzurichten und ein Betreiber oder Platzwart muss ständig erreichbar sein.

für die Überplanung ehemaliger Kleingartenanlagen i.d.R. ungeeignet

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

Im Zusammenhang mit der Planung von Gemeinbedarfstandorten sind die Gemeinden regelmäßig mit der Frage konfrontiert, ob zur Standortsicherung die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche in einem Bebauungsplan erforderlich ist, und wie ggf. deren Zweckbestimmung zu formulieren ist, wenn ein gewisses Maß an Flexibilität für noch nicht genau vorhersehbare Nutzungsänderungen oder –ergänzungen gewährleistet werden soll.

Problemaufriss

Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind Flächen für Anlagen oder Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen und in denen (mit staatlicher oder gemeindlicher Anerkennung) eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird, wogegen ein etwaiges privatwirtschaftliches Gewinnstreben eindeutig zurücktritt. Einen Überblick, welche Anlagen und Einrichtungen unter den Gemeinbedarfsbegriff fallen und somit für die Festsetzung von Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB in Frage kommen, bietet die (nicht abschließende) Auflistung auf der folgenden Seite.

Planungsrechtlicher Rahmen

In vielen Fällen ist die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche nicht zwingend erforderlich. Dies betrifft insbesondere vorhandene Standorte, deren Grundstück im Eigentum der öffentlichen Hand liegt und deren Nutzung in dem Baugebiet, das für die Umgebung nach § 34 BauGB anzunehmen ist bzw. in einem Bebauungsplan festgesetzt werden soll, allgemein zulässig oder ausnahmsweise zulassungsfähig ist. Wenn dagegen ein bestimmter Standort langfristig gesichert, ein Vorkaufsrecht der öffentlichen Hand begründet oder eine nicht auszuschließende Enteignung vorbereitet werden soll, setzt dies i.d.R. die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche im Bebauungsplan voraus. Sie kommt für vorhandene Standorte darüber hinaus häufig dann in Betracht, wenn eine Nutzungsänderung beabsichtigt ist oder für bauliche Erweiterungen konkrete städtebauliche Vorgaben, z.B. hinsichtlich der Lage der Gebäude auf dem Grundstück, gemacht werden sollen.

Festsetzungsgründe

Bei der Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen bedarf es immer der Angabe der Zweckbestimmung. In den meisten Fällen kann diese durch Planzeichen oder Text so konkret benannt werden, dass sich die zulässigen Nutzungen daraus hinreichend genau ergeben. Dabei können auch mehrere Zweckbestimmungen festgesetzt werden (s. Anwendungsfall B); nicht möglich ist jedoch die Festsetzung von Nutzungsalternativen (✗ „Schule oder Feuerwehr“). Wenn eine – möglicherweise bereits absehbare - spätere Erweiterung oder Änderung des Nutzungsspektrums offen gehalten werden soll, so sollte dies bei der Angabe der Zweckbestimmung berücksichtigt werden, um spätere Planänderungen zu vermeiden. In diesem Fall müssen dann aber auch die möglichen zukünftigen Nutzungen im Hinblick auf ihre Verträglichkeit an dem Standort usw. abgewogen werden. In bestimmten Fällen kann es sinnvoll sein, eine eher allgemein formulierte Zweckbestimmung (z.B. „Gemeindezentrum“) durch eine textliche Festsetzung der dort zulässigen Einrichtungen und Nutzungen genauer zu bestimmen (s. Anwendungsfall C)

Angabe der Zweckbestimmung,...

Die Trägerschaft einer Gemeinbedarfseinrichtung ist in der Regel für die Bauleitplanung unerheblich und daher in der Festsetzung nicht anzugeben.

... nicht der Trägerschaft

Mit der Privatisierung von Post und Bahn gelten die zugehörigen Dienstleistungen nicht mehr als öffentliche Aufgaben. Flächen für die Grundversorgung mit Postdienstleistungen können jedoch weiterhin als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt werden.¹ Betriebseinrichtungen der Deutschen Telekom AG wie Vermittlungsstellen sind als Versorgungsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB mit entsprechender Zweckbestimmung festzusetzen. Betriebsflächen der Bahn sind in der Regel weiterhin als planfestgestellte Flächen nach § 9 Abs. 4 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen.

keine Flächensicherung für Post- und Bahnstandorte

¹ BVerwG, Urteil vom 30.6.2004 – 4 CN 7.03, Urteil vom 30.6.2004 – 4 C 3.03.

Beispiele für Gemeinbedarfsnutzungen

Öffentliche Verwaltungen und vergleichbare öffentliche Einrichtungen

- Rathäuser und andere kommunale Verwaltungsstandorte
- Regierungs- und Verwaltungsstandorte anderer Gebietskörperschaften
- Gerichtsstandorte
- Arbeitsamtsstandorte („-agenturen“)

Anlagen für kirchliche Zwecke

- Kirchen, Kapellen, Synagogen, Moscheen und andere Gebetshäuser
- Gemeindehäuser und Gemeindezentren

Anlagen für kulturelle Zwecke

- Bibliotheken
- Museen und Freilichtausstellungen
- Theater- und Konzerthäuser
- Freilichtbühnen
- Kongress- und Veranstaltungshallen sowie Mehrzweckgebäude
- Schulen aller Art
- Volkshochschulstandorte

Anlage für soziale Zwecke

- Kindertagesstätten
- Jugendfreizeitstätten / Jugendheime
- Seniorentagesstätten
- Nachbarschaftsheime, Gemeindezentren
- Beratungsstellen (z.B. zur Familienberatung)
- Kinderheime
- Seniorenheime, Pflegeheime und Hospize
- Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende
- Jugendherbergen (nicht privatwirtschaftliche Jugendgästehäuser)
- Tierheime (nicht privatwirtschaftliche Tierpensionen)

Anlagen für gesundheitliche Zwecke

- Krankenhäuser, Kliniken und Sanatorien
- Heil- und Pflegeanstalten

Anlagen für Sicherheit und Ordnung

- Feuerwehrröten
- Polizeistandorte
- Justizvollzugsanstalten
- Bundeswehrstandorte

Auch Wohnheime für Senioren, Studenten oder Krankenschwestern können prinzipiell als Gemeinbedarfsflächen geplant werden. Sofern sie nicht Teil einer größeren Gemeinbedarfs-einrichtung (z.B. eines Krankenhausstandortes) sind, ist ihre Festsetzung als Flächen für Wohngebäude für Personen mit besonderem Wohnbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB jedoch häufig zweckmäßiger, da im Hinblick auf eine spätere Grundstücksbildung flexibler. Auch die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden in Gemeinschaftsunterkünften kann eine wohn- oder wohnähnliche Nutzung darstellen.

Wohnheime

Sporthallen, Schwimmbäder, Tennisplätze und sonstige Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht als Gemeinbedarfsflächen, sondern als Flächen für Sport- und Spielanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festzusetzen (☞ B 5.2 „Flächen für Sport- und Spielanlagen“). Nur wenn sie Teil einer sonstigen Gemeinbedarfs-einrichtung sind, z.B. bei Hallen und Plätzen für den Schulsport, können sie in die betreffende Gemeinbedarfsfläche einbezogen werden.

Anlagen für sportliche Zwecke i.d.R. keine Gemeinbedarfsstandorte

Bei Flächen für den Gemeinbedarf bedarf es – anders als bei Baugebieten – auch in „qualifizierten“ Bebauungsplänen nach § 30 BauGB nicht der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen. Soweit städtebaulich erforderlich, sind entsprechende Festsetzungen jedoch möglich.

Art und Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

ANWENDUNGSFÄLLE UND FESTSETZUNGSBEISPIELE

A Konkrete Angabe eines Nutzungszwecks

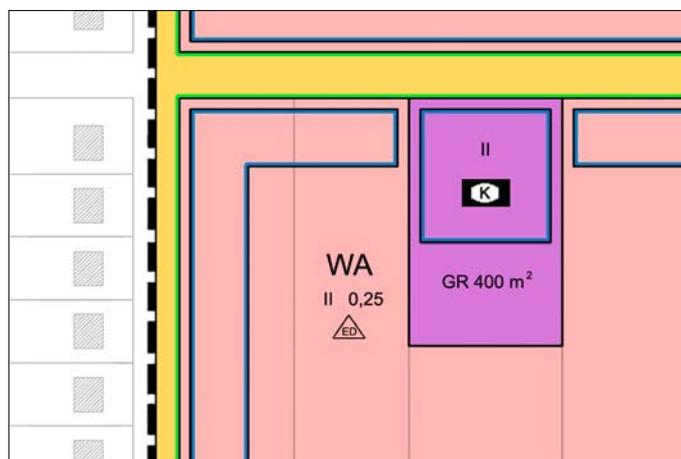
Fallbeispiel 1: Die Gemeinde X plant die Erweiterung eines Einfamilienhausgebietes. Bereits heute besteht hier ein erheblicher Bedarf an zusätzlichen Kinderbetreuungsplätzen. Um eine ausreichende Versorgung sicherzustellen, beabsichtigt die Gemeinde die Errichtung einer neuen Kindertagesstätte. Da sie jedoch weder innerhalb des Wohngebietes noch in dessen Umfeld über geeignete Grundstücke verfügt, soll im Rahmen der Wohngebietserweiterung eine ausreichend große Fläche für eine Kindertagesstätte gesichert werden.

Kindertagesstätte im Neubaugebiet

Flächensicherung erforderlich

Planungsrechtlich ist die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte nicht notwendig, da sie als Einrichtung für soziale Zwecke in einem allgemeinen Wohngebiet regelmäßig zulässig ist bzw. in einem reinen Wohngebiet ausnahmsweise zugelassen werden kann. Im Fallbeispiel ist eine entsprechende Festsetzung jedoch erforderlich, weil ein Verkaufsrecht der öffentlichen Hand nach § 24 BauGB begründet werden soll. Die Festsetzung ist zudem Voraussetzung für eine Enteignung nach §§ 85 ff. BauGB bei fehlender Verkaufsbereitschaft oder für ein Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff. BauGB, bei dem die für die Kindertagesstätte benötigte Fläche der Gemeinde zugeordnet werden soll.

Da auf der Gemeinbedarfsfläche ausschließlich eine Kindertagesstätte errichtet werden soll, wird deren Zweckbestimmung entsprechend konkret festgesetzt. Die Angabe einer umfassenderen Zweckbestimmung, hier etwa als „Einrichtung für soziale Zwecke“, wäre zwar im Hinblick auf spätere Nutzungsänderungen flexibler, jedoch bei der Vielzahl der unter diesem „Dach“ subsumierbaren Nutzungen (s. Seite 2) mit sehr unterschiedlichen bei der Abwägung zu berücksichtigenden Auswirkungen auf die Umgebung problematisch.



Gemeinbedarfsfläche mit der ausschließlichen Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“

Fallvariante 1a: Anstelle eines Neubaus beabsichtigt die Gemeinde, zur Abdeckung des Spitzenbedarfs bei Erstbezug des Wohngebietes ein leer stehendes gemeindeeigenes Bestandsgebäude zwischennutzen. Das Grundstück soll für eine begrenzte Zeit an einen freien Träger mit der Auflage verpachtet werden, hier eine Kindertagesstätte mit 50 Plätzen zu betreiben.

Kindertagesstätte als Zwischennutzung

Verzicht auf eine Flächensicherung

Da eine Kindertagesstätte im allgemeinen Wohngebiet regelzulässig ist und sich das Grundstück in Gemeindeeigentum befindet, kann auf die Überplanung des Grundstücks als Gemeinbedarfsfläche verzichtet werden. Dies ist auch deshalb sinnvoll, da das Grundstück voraussichtlich nur für einen begrenzten Zeitraum als Kita-Standort benötigt wird, und dann wieder für andere WA-typische Nutzungen zur Verfügung stehen soll. Eine Überplanung des Grundstücks als Gemeinbedarfsfläche könnte jedoch dann erforderlich sein, wenn für die Kita-Nutzung bauliche Maßnahmen erforderlich werden, die ohne entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan nicht genehmigungsfähig sind oder für die konkrete städtebauliche Vorgaben (im Fallbeispiel etwa hinsichtlich der Bebauungstiefe) gemacht werden sollen.

B Mehrere Nutzungszwecke und Doppelnutzungen

Fallbeispiel 2: Im Zuge der Zusammenlegung von Schulstandorten soll die in der Gemeinde X vorhandene Grundschule erhalten und baulich erweitert werden. Da die Turnhalle im alten Schulgebäude schon heute für den Schulsport zu klein ist, soll auf den Erweiterungsflächen eine neue Sporthalle errichtet werden, die auch von den ortsansässigen Sportvereinen genutzt werden kann. Mit der Bebauungsplanung soll darüber hinaus eine Teilfläche für eine mittelfristig erforderliche Kindertagesstätte gesichert werden.

Kombinierter Schul-, Sport- und Kita-Standort

Die Planung eines Schulstandortes erfordert in der Regel die Festsetzung einer eigenständigen Gemeinbedarfsfläche. Wenn - wie im Beispielfall - verschiedene nutzungsstrukturell zusammenhängende Gemeinbedarfsnutzungen auf einer gemeinsamen Fläche untergebracht werden sollen, kann die Angabe der Zweckbestimmung auch mehrere Nutzungszwecke benennen, ohne dass diese flächenmäßig gegeneinander abgegrenzt werden müssen. Wenn eine konkrete Zuordnung von Teilflächen zu bestimmten Zweckbestimmungen nicht erforderlich ist, kann zur Vermeidung unnötig enger Planungsbindungen der Gesamtstandort als eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule, Sporthalle und Kita“ ohne weitere Unterteilung festgesetzt werden.

mehrere Nutzungszwecke

Die Einbeziehung von Sportanlagen auf Schulgrundstücken in die Angabe der Zweckbestimmung ist erforderlich, wenn - wie im Beispielfall - deren außerschulische Nutzung, z.B. auch an Sonn- und Feiertagen, in einem für die Abwägung erheblichen Umfang ermöglicht werden soll. Ähnliches gilt auch für Schulfreiflächen, die außerhalb der Schulzeiten als öffentlich nutzbarer Kinderspielplatz freigegeben werden sollen. Da auch die Schulgebäude selbst heute in der Regel für andere Nutzer wie Volkshochschulgruppen und Vereine offen stehen sollen, empfiehlt sich anstelle einer überlangen Zweckbestimmung in der Planzeichnung eine klarstellende textliche Definition der Zweckbestimmung „Schule“, z.B.:

Doppelnutzungen

- ▶ Auf der Fläche für den Gemeinbedarf (mit der Zweckbestimmung) „Schule“ ist auch eine außerschulische Nutzung des Schulgebäudes und der Sportanlagen zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken zulässig. Die Schulfreiflächen können außerhalb der Schulzeiten als öffentlicher Kinderspielplatz genutzt werden.

In vielen Fällen erfordern die spezifischen Auswirkungen verschiedener auf einer Fläche gebündelter Gemeinbedarfsnutzungen oder deren unterschiedliche Standortanforderungen eine Unterteilung der Gemeinbedarfsfläche. So soll im Fallbeispiel die Sporthalle an der Grenze zum benachbarten Wohngebiet errichtet werden, um als baulicher Lärmschutz gegenüber den angrenzenden Pausenflächen zu wirken. Die Kita soll zu einem späteren Zeitpunkt straßenseitig angeordnet werden. Zum angrenzenden Einfamilienhausgebiet ist ein begrünter Lärmschutzwall vorgesehen. Die unterschiedlichen Nutzungszwecke werden entsprechend durch Knotenlinien gegeneinander abgegrenzt. Um die rückwärtigen Grundstücksflächen als Pausen-, Spiel- und Sportflächen von Bebauung freizuhalten, werden auch die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

Abgrenzung der Nutzungszwecke gegeneinander

gegeneinander abgegrenzte Gemeinbedarfsflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen, hier „Kindertagesstätte“, „Schule“, und „Sporthalle“.



C Übergeordneter Nutzungszweck

Für eine Gemeinbedarfsfläche, auf der ein breites Nutzungsspektrum ermöglicht werden soll, kann auch eine unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten implizierende übergeordnete Zweckbestimmung wie „Gemeindehaus“ oder „Kulturzentrum“ angegeben werden. In diesen Fällen ist es häufig geboten, die zulässigen Anlagen und Einrichtungen durch eine ergänzende textliche Festsetzung weiter zu präzisieren, z.B.:

Eingrenzung möglicher Nutzungszwecke durch textliche Festsetzung

► Auf der Fläche für den Gemeinbedarf (mit der Zweckbestimmung) „Nachbarschaftszentrum“ sind (nur) folgende Anlagen und Einrichtungen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig:

- Freizeiteinrichtungen für Kinder, Jugendliche und Senioren
- Beratungseinrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke
- Veranstaltungsräume.

Ausnahmsweise können auch Kinderbetreuungseinrichtungen mit bis zu 20 Plätzen zugelassen werden.

► Auf der Fläche für den Gemeinbedarf (mit der Zweckbestimmung) „Kirchliche Einrichtungen“ sind (nur) Einrichtungen für seelsorgerische, soziale und kulturelle Zwecke zulässig. Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke wie Pflegeheime sind auf der Fläche unzulässig.

Klarstellende textliche Festsetzungen sind insbesondere dann erforderlich, wenn auf der Gemeinbedarfsfläche Nutzungen ermöglicht werden sollen, die nicht unmittelbar dem übergeordneten Nutzungszweck zuzurechnen sind:

► Auf der Fläche für den Gemeinbedarf (mit der Zweckbestimmung) „Krankenhaus“ sind auch Wohnungen für Bedienstete sowie eine Beherbergungseinrichtung für Besucher von Patienten zulässig.

Auch für diesen Fall gilt, dass alle durch die Festsetzung ermöglichten Nutzungen Gegenstand der Abwägung im Hinblick auf ihre Verträglichkeit an dem geplanten Standort sein müssen.

FLÄCHEN FÜR ANLAGEN ZUR KLEINTIERHALTUNG

Im Außenbereich sind Anlagen zur Kleintierhaltung gemäß § 35 Abs. 1 BauGB als so genannte privilegierte Vorhaben nur dann allgemein zulässig, wenn sie Teil eines landwirtschaftlichen Betriebes sind oder wenn sie wegen ihrer besonderen Anforderungen an bzw. ihrer nachteiligen Auswirkungen auf die Umgebung nur im Außenbereich ausgeführt werden sollen. Andernfalls besteht eine Zulassungsmöglichkeit nur nach Einzelfallprüfung gemäß § 35 Abs. 2 BauGB.

Problemaufriss

Im Innenbereich richtet sich die Zulässigkeit von Anlagen zur Kleintierhaltung nach dem jeweiligen Baugebiet, das in einem Bebauungsplan festgesetzt ist oder gemäß § 34 Abs. 2 BauGB anzunehmen ist. So können Anlagen der Kleintierhaltung als Teil eines landwirtschaftlichen Voll- oder Nebenerwerbsbetriebes oder einer Kleinsiedlung gemäß §§ 2 und 5 BauNVO in Dorf- bzw. Kleinsiedlungsgebieten zulässig sein. Darüber hinaus sind sie in den Baugebieten als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen auf der Grundlage des § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO zulassungsfähig. Voraussetzung hierfür ist jedoch immer, dass die Haltung der Tiere der Freizeitbetätigung dient und für das jeweilige Baugebiet typisch oder zumindest nicht wesensfremd ist. Zu den Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung gehören darüber hinaus auch solche der Kleintierhaltungszucht. Erhaltungszucht ist die Züchtung gefährdeter Tierarten oder Pflanzen mit dem Ziel, diese vor dem Aussterben zu bewahren. Das bedeutet, dass nicht jede Form der Kleintierzucht erfasst wird, sondern es sich um gefährdete Arten handeln muss, bei denen ohne eine Erhaltungszucht ein Aussterben droht. Weiter ergibt sich aus dem Begriff, dass es sich um eine Zucht von bestehenden anerkannten Arten/Rassen handeln muss. Im Übrigen gelten die allgemeinen Voraussetzungen der Zulässigkeit von Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung unverändert auch für Anlagen der Kleintierhaltungszucht. Der Zulässigkeit von Nebenanlagen zur Kleintierhaltung sind zudem durch das im § 15 BauNVO normierte Rücksichtnahmegebot Grenzen gesetzt.

Um über Nebenanlagen hinausgehende Anlagen zu ermöglichen oder um einer – rechtlich unsicheren – Privilegierung im Außenbereich nach § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB zu begegnen, kann eine Festsetzung in einem Bebauungsplan geboten erscheinen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 19 BauGB eröffnet die Möglichkeit, im Rahmen einer selbstständigen planungsrechtlichen Festsetzung die Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Anlagen zur Kleintierhaltung herbeizuführen. Das Anwendungsspektrum der Festsetzung ist jedoch in der Planungspraxis eher gering, da es weder für landwirtschaftliche Tierzuchtanlagen noch für gewerbliche betriebene Intensivtierhaltungen gilt.

Planungsrechtlicher Rahmen

§ 9 Abs. 1 Nr. 19 BauGB nennt als festsetzungsfähige Anlagen zur Tierhaltung beispielhaft Ausstellungs- und Zuchtanlagen, Zwinger, Koppeln und dergleichen. Die Festsetzung kommt auch für Kleinstallungen, Anlagen für die Abrichtung von Tieren (z.B. von Hunden) sowie für Schutz- und Fütterungsanlagen in Betracht. Darüber hinaus können aber auch Flächen für spezielle Anlagen der Tierhaltung wie Volieren für die gewerbliche Zucht von Kanarien- oder sonstigen Ziervögeln oder auch Greifvogelwarten festgesetzt werden. Tierheime sollten hingegen als Sondergebiete festgesetzt, sofern es sich um größere und eigenständige Einrichtungen handelt (siehe unten).

Der Begriff des Kleintiers im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 19 BauGB umfasst alle kleinen Tiere, die vom Menschen zum Schutz, zur Unterhaltung oder zur Ernährung gehalten werden. Hierzu gehören etwa Hunde und Katzen, Hühner, Enten, Gänse und Tauben, Kaninchen, Ziegen,

Begriffsbestimmung

Schafe, Schweine und vergleichbare Tiere. Nicht zu den Kleintieren gehören Pferde und Ponys¹ oder auch Raubkatzen².

Bei der Festsetzung von Flächen für Anlagen zur Kleintierhaltung ist die Zweckbestimmung der jeweiligen Fläche konkret festzusetzen. Dabei sind sowohl die Tierart wie auch die Art der Anlage bzw. deren Zweck, z.B. zur Zucht oder Ausbildung einer bestimmten Kleintierart, anzugeben.

Bei der Angabe der Tierart sind Überbestimmungen zu vermeiden. So reicht die Zweckbestimmung „Hundeübungsplatz“ aus, auch wenn die Anlage nur von einem „Verein der Schäferhundfreunde“ genutzt wird.

Zu den Anlagen für die Kleintierhaltung können auch Aufenthaltsräume für das Personal gehören, das für die Beaufsichtigung, Pflege und Unterhaltung der Kleintiere benötigt wird. Sollen auf Flächen für Anlagen zur Kleintierhaltung auch Personalwohnungen zulässig sein bzw. ausdrücklich ausgeschlossen werden, empfiehlt sich eine diesbezüglich klarstellende Festsetzung.

► Auf der Fläche für eine Greifvogelwarte sind auch Wohnungen für Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig.

Prinzipiell können für Flächen für Anlagen zur Kleintierhaltung auch Ausnahmeregelungen bezüglich der zulässigen Anlagen getroffen werden. Darüber hinaus kann für die betreffende Fläche ggf. auch das Maß der Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche oder die Stellung der baulichen Anlagen festgesetzt werden. Entsprechende Regelungen können insbesondere im Hinblick auf die Auswirkungen der Anlagen und ihrer Nutzung auf die Umgebung erforderlich sein.

Bei der Festsetzung von Flächen für Anlagen zur Kleintierhaltung sind in der Regel die immisionsbezogenen Auswirkungen auf die Umgebung zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Dabei ist auszuschließen, dass von den Anlagen unzumutbare Störungen oder Belästigungen für die Nachbarn ausgehen können. Je nach Art und Einbindung der Anlage für die Kleintierhaltung können daher zusätzliche Regelungen zum Immissionsschutz wie etwa die Festsetzung eines Lärmschutzwalls für einen Hundeübungsplatz in Betracht kommen (☞ B 24.1).

Flächen für Anlagen zur Kleintierhaltung können selbstständig wie unselbstständig, d.h. ggf. auch in Überlagerung einer anderen Festsetzung zur Flächennutzung, z.B. eines Baugebietes, festgesetzt werden. Die Anlage zur Planzeichenverordnung beinhaltet hierfür kein eigenständiges Planzeichen. Anlog zur Festsetzung des besonderen Nutzungszwecks von Flächen (☞ B 9) wird die Umgrenzung der betreffenden Fläche mit einer durchgängigen Linie (ohne Randsignatur) und Angabe der Zweckbestimmung in einem Rahmen empfohlen. Im Falle einer eigenständigen Festsetzung ist die Fläche nicht in die für die Umgebungsnutzung verwendete (farbige) Festsetzung der Art der Nutzung einzubeziehen, sondern bleibt weiß.

Im Außenbereich gelegene Flächen für Anlagen zur Kleintierhaltung wie etwa eine gewerbliche Ziervogelzucht, eine Greifvogelwarte oder ein Hundeübungsplatz sind regelmäßig eigenständig festzusetzen.

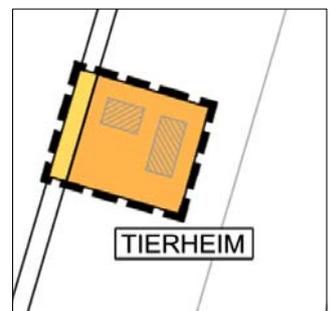
Tierheime sollten nur dann als Flächen für Anlagen zur Kleintierhaltung festgesetzt werden, wenn es sich um kleinere unselbstständige Anlagen handelt. Größere und eigenständige Anlagen sind hingegen regelmäßig als Sondergebiete entsprechender Zweckbestimmung festzusetzen.

Zweckbestimmung

ggf. ergänzende Festsetzungen



selbstständige Festsetzung eines Hundeübungsplatzes, verbunden mit der Festsetzung eines begrünten Lärmschutzwalls

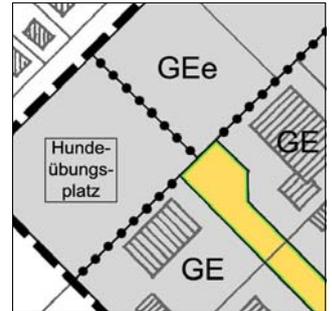


Tierheime sind i.d.R. als Sondergebiete festzusetzen.

¹ OVG Lüneburg, NJW 1980, 1408

² vgl. VGH München, BayVBl. 1983, 212/215 f.; VGH Berlin, NJW 1984, 140 f.; OVG Koblenz, Urteil vom 10.11.1983, 8 A 77/83;

Bei der unselbstständigen Festsetzung von Flächen für Anlagen zur Kleintierhaltung in Überlagerung von Baugebieten ist zu berücksichtigen, dass sie allein der sachgerechten Einordnung der betreffenden Nebenanlagen in das städtebauliche Gefüge dienen und mit ihr keine Anlagen festgesetzt werden können, die über den Nebenanlagenbegriff des § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO hinausgehen, auch wenn sie in dem jeweiligen Baugebiet ggf. zulassungsfähig sind. Die Festsetzung einer Pferdekoppel als Fläche für Anlagen zur Kleintierhaltung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 19 BauGB ist daher nicht möglich, da Pferde nicht zu den Kleintieren zählen (siehe oben). Soll eine bestimmte Fläche für diese Nutzung vorgehalten werden, ist sie als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pferdekoppel“ festzusetzen.



unselbstständige Festsetzung
innerhalb eines Baugebietes

FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Durch das BauROG 98 ist der Anwendungsbereich des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in mehrfacher Hinsicht erweitert worden. Zum einen wurde der Bodenschutz als eigenständiger Festsetzungsaspekt in den Regelungskatalog aufgenommen. Zum anderen wurde die bis dahin geltende Subsidiaritätsklausel aufgehoben, die die Festsetzung landschaftsplanerischer Maßnahmen nur insoweit erlaubte, als solche Regelungen nicht auch nach anderen Vorschriften hätten getroffen werden können. Durch die Streichung sollte insbesondere die Festsetzung von Maßnahmen zum Ausgleich für bebauungsplanbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft erleichtert werden. Daneben hat der seit 1998 geltende § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB aber auch eine eigenständige landschaftsplanerische Komponente, da er unabhängig von Ermächtigungen durch Landesgesetz natur- und landschaftsschutzbezogene Regelungen in einem Bebauungsplan erlaubt. Dabei wurden Überschneidungen mit grünordnerischen Festsetzungen nach Landesrecht, die nach § 9 Abs. 4 BauGB als Festsetzungen in Bebauungspläne übernommen werden können, in Kauf genommen.¹

Problemaufriss

Die Festsetzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dient in den meisten Fällen der Sicherung von Flächen für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen. Maßnahmen, die dem Ausgleich für bebauungsplanbedingte Eingriffe dienen, haben ebenfalls § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zur Grundlage, sofern es sich nicht um Bepflanzungs- oder Grünerhaltungsbindungen handelt, die vorrangig auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festzusetzen sind. Durch den Bezug auf die Ausgleichsverpflichtung nach § 1a Abs. 3 BauGB ist hier der erforderliche bodenrechtliche Bezug landschaftsplanerischer Maßnahmen hergestellt.

Planungsrechtlicher Rahmen

Flächen und Maßnahmen

Anders verhält es sich, wenn ein Grünordnungsplan vorliegt. In diesen Fällen können grünordnerische Regelung auch ohne bodenrechtlichen Bezug als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden; Rechtsgrundlage ist hier § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 5 Abs. 2 Satz 2 BbgNatSchG (☞ B 29.2 „Festsetzungen auf der Grundlage eines Grünordnungsplans“).

Die Festsetzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft kann eigenständig oder in Überlagerung der Festsetzung einer anderen Nutzung, etwa eines Baugebietes oder einer Grünfläche, erfolgen. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft können auf hierzu festgesetzten Flächen, aber auch davon unabhängig festgesetzt werden.

Soweit es für die dauerhafte Sicherung einer zu erhaltenden oder zu entwickelnden Ausgleichsfunktion erforderlich ist, können im Zusammenhang mit festgesetzten Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen auch Pflegemaßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zum Ausgleich festgesetzt werden.²

Schutz, Pflege und Entwicklung

Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches umfassen gemäß § 200a BauGB auch Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 19 BNatSchG bzw. des § 12 Abs. 2 BbgNatSchG. Dabei wird der relative Vorrang des Ausgleichs vor dem Ersatz durch § 200a BauGB jedoch nicht aufgehoben. Für die Festsetzungspraxis bedeutet dies, dass Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht allein durch Maßnahmen für das jeweils betroffenen Schutzgut, z.B. Entsiegelung zum Ausgleich für Versiegelung, sondern – sofern ein Ausgleich nicht möglich ist – auch in anderer Weise schutzgutübergreifend, z.B. durch Ersatzpflanzungen kompensiert werden können.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

¹ vgl. Bundestags-Drucksache 13/6392, S. 48

² so auch OVG Münster, 30.06.1999, Az 7a D 144/97.NE, NuR 2000 S. 173

Für die Abwägung empfiehlt es sich, auch in der Begründung zum Bebauungsplan zwischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu unterscheiden. In der Differenzierung wird deutlich, ob die zu erwartenden Beeinträchtigungen durch die vorgesehenen Maßnahmen wieder behoben (Ausgleich im naturschutzrechtlichen Sinne) oder nur ersetzt werden können.

Darüber hinaus stellt § 200a BauGB klar, dass ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich nicht zwingend erforderlich ist.

Der meist in einem Fachgutachten ermittelte Ausgleichsumfang muss nicht (zwingend) vollständig in den Bebauungsplan übernommen werden, sondern unterliegt der Gesamtabwägung nach den Abwägungsgrundsätzen des § 1 Abs. 7 BauGB.³ Dabei ist zu berücksichtigen, dass ein Wegwägen der Ausgleichsbelange nur in Ausnahmefällen in Betracht kommt. Hierzu hat wesentlich auch die funktionelle und räumliche Erweiterung der Möglichkeiten zur Eingriffskompensation durch das BauROG 98 beigetragen (s.o.).⁴

Abwägungserfordernis

Über den Ausgleichsbezug des § 1a Abs. 3 BauGB hinaus hat § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB aber auch eine davon unabhängige landschaftsplanerische Komponente, indem er es den Gemeinden ermöglicht, sonstige landschaftspflegerische Maßnahmen und die Flächen zu deren Durchführung festzusetzen. Regelungen zur Aufwertung von Natur und Landschaft ohne Ausgleichsbezug, die im Bebauungsplan auf dieser Grundlage festgesetzt werden sollen, bedürfen jedoch immer einer städtebaulichen Rechtfertigung.

*landschaftspflegerische
Maßnahmen und hierfür
vorgesehene Flächen*

Aufgrund der Problematik des erforderlichen städtebaulichen Bezugs von Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 BauGB wird empfohlen, rein landschaftsplanerisch begründete Festsetzungen im Zweifelsfall auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 7 Abs. 5 BbgNatSchG im Bebauungsplan festzusetzen, was dann allerdings einen Grünordnungsplan voraussetzt (§ B 29.2 „Festsetzungen auf der Grundlage eines Grünordnungsplans“).

Zu den nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festsetzbaren Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gehören zum Beispiel:

Flächen und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung flächenhafter Biotop als Lebensraum für bestimmte Tier- und Pflanzenarten, z.B.

- Erhalt einer vorhandenen Magerwiese (reine Flächenfestsetzung),
- Erhalt und Ergänzung eines Gehölzbestandes als Brutrevier für bestimmte Vogelarten,
- Sicherung eines Steilhanges am Ufer als Brutplatz für Erdhöhlenbrüter,
- Erhalt und Ergänzung einer landschaftsraumtypischen Wallhecke.

Flächen und Maßnahmen zur Entwicklung neuer Biotop (Biotopumwandlung), z.B.:

- Entwicklung einer ehemaligen Ackerfläche zwischen zwei Baugebieten als Langgraswiese,
- Entwicklung einer ehemaligen Weidefläche als Feuchtwiese,
- Entwicklung eines Feuchtbiotops mit offenen Wasserflächen, Schilfgürtel, Gehölzbeständen und Nasswiesen.

Flächen und Maßnahmen zur Nutzungsextensivierung, z.B.

- Entwicklung von Dauergrünland (in Überlagerung mit der Festsetzung als Fläche für die Landwirtschaft oder als private Grünfläche).

Flächen und Maßnahmen zur Renaturierung, z.B.:

- Renaturierung von Fließgewässern und Feuchtgebieten,
- Freilegen von zugeschütteten Mulden und Einschnitten,
- Wiederherstellung alter Nutzungsarten wie Streuobstwiesen,
- Wiederaufforstung eines landschaftsraumtypischen Waldes oder Wiederherstellung eines naturnahen Waldrandes (in Überlagerung mit der Festsetzung einer Fläche für Wald).

³ BVerwG, Beschluss vom 31. Januar 1997 - 4 NB 27.96

⁴ Einführungsverordnung zum BauROG 98, ABl. Nr. 27 vom 15. Juli 1998, S. 609 f.)

Flächen und Maßnahmen zur Biotopanreicherung, z.B.:

- Entwicklung von Röhrichtbeständen an Seeufern,
- Entwicklung einer großflächigen Sukzessionsfläche, z.B. als Pufferzone zwischen einem Baugebiet und einem geschützten Biotop,
- Entwicklung einer Allee als Beitrag zur Umsetzung der Alleenkonzeption für Bundes- und Landesstraßen in Brandenburg ^{5 6}

Bodenschützende Maßnahmen und Bodenaustausch

- Abriss und Entsiegelung eines ehemaligen Kasernengeländes (z.B. als Ausgleichsmaßnahme für ein Ökokonto)
- Bodenaustausch für Flächen, die infolge der vormaligen Nutzung erhebliche Bodenverunreinigungen aufweisen.

Nicht festsetzbar sind hingegen:

- Betretungsverbote,
- Schutz bestimmter Pflanzen- und Tierarten,
- Einschränkungen hinsichtlich Jagd und Fischerei.

Bei der Festsetzung von Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB stellt sich immer die Frage nach der notwendigen Konkretisierung. Die Anforderung der hinreichenden Bestimmtheit erfordert dabei keine Ausführungsplanung, aus der differenzierte Einzelmaßnahmen entnommen werden können; vielmehr ist ein gewisser Abstraktionsgrad der Festsetzung angemessen. Die bloße Angabe des Maßnahmentyps, also Schutz, Pflege und/oder Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft reicht hingegen nicht aus. Eine Differenzierung zwischen den Ebenen des Boden-, Natur- und Landschaftsschutzes ist in der Festsetzung regelmäßig entbehrlich, da sich vorrangig auf ein Schutzgut bezogene Maßnahmen in der Regel auch auf andere Schutzgüter auswirken.

erforderliche Konkretisierung

Bei der Festsetzung sind immer auch die Auswirkungen zu berücksichtigen, die sich für die Eigentümer der durch die Festsetzungen belasteten Flächen ergeben. Sofern die Grundstücksnutzung durch die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen eingeschränkt wird bzw. sich daraus Vermögensnachteile ergeben, sind auch entschädigungsrechtliche Auswirkungen und mögliche Übernahmeansprüche gemäß § 40 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 2 BauGB zu prüfen. Auch wenn Entschädigungsforderungen nicht zu erwarten sind, sollte die planaufstellende Gemeinde eine einvernehmliche Lösung mit den betroffenen Grundstückseigentümern anstreben und sich nicht auf die Öffentlichkeitsbeteiligung beschränken.

*Schutz des Bodens
Auswirkungen auf die Eigentümer, ggf. Entschädigung*

Wird eine Fläche für Maßnahmen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als öffentliche Fläche oder als Fläche zum Ausgleich festgesetzt, begründet die Festsetzung auch ein allgemeines Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

*Begründung eines
allgemeinen Vorkaufsrechts*

Eine Ersatzzahlung, wie sie nach § 15 BbgNatSchG als Ausgleichsabgabe für Eingriffe in Natur und Landschaft außerhalb von Bebauungsplangebietem gefordert werden kann, ist in der Bauleitplanung grundsätzlich nicht anwendbar bzw. nicht festsetzbar. Sie kann allenfalls in städtebaulichen Verträgen für den Fall vereinbart werden, dass vertraglich geregelte Ausgleichsmaßnahmen aus unvorhersehbaren Gründen nicht durchgeführt werden können.

*Ersatzzahlungen nicht
festsetzbar*

⁵ Konzeption zur Entwicklung von Alleen an Bundes- und Landesstraßen in Brandenburg von 2007

⁶ Evaluierung der Konzeption zur Entwicklung von Alleen an Bundes- und Landesstraßen in Brandenburg aus dem Jahr 2007, Bericht der Landesregierung vom 22.1.2014

ANWENDUNGSFÄLLE UND FESTSETZUNGSBEISPIELE

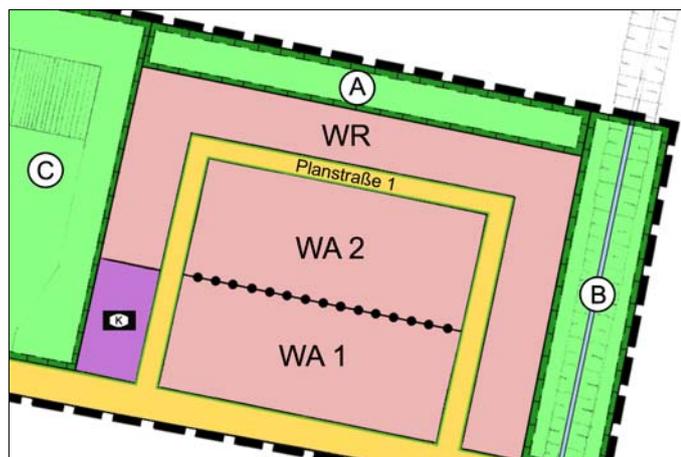
A Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Fallbeispiel 1: Die Gemeinde A plant am Ortsrand ein neues Wohngebiet mit einer Kindertagesstätte. Zum Ausgleich für die bebauungsplanbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen vorgesehen: die Herstellung eines grünen Siedlungsrandes durch Baum- und Strauchpflanzungen, die Renaturierung eines Bachlaufs sowie die Entsiegelung und Bepflanzung eines angrenzenden brach gefallenen Gewerbegrundstücks. Die Maßnahmen sollen den Eingriffsflächen zugeordnet werden.

Aufgrund des unmittelbaren räumlichen Bezugs zwischen Eingriffs- und Ausgleichsflächen umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans für das Wohngebiet auch die an das Wohngebiet angrenzenden Flächen zum Ausgleich. Die Flächen zum Ausgleich werden jeweils mit einer Randsignatur gemäß Planzeichenverordnung umgrenzt.

Die Festsetzung zur Herstellung eines grünen Siedlungsrandes mittels Baum- und Strauchpflanzungen erfolgt aufgrund der vordringlichen Ausgleichsfunktion der Maßnahme auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Grundsätzlich möglich wäre aber auch die Festsetzung einer Pflanzbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB.

- ▶ Auf der mit dem Buchstaben A gekennzeichneten Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine dichte Gehölz- und Strauchpflanzung zu entwickeln. Hierzu sind zu pflanzen: je 50 m² Pflanzfläche ein Baum der Qualität 18/20 gemäß Gehölzliste Nr. 1 sowie 10 Sträucher der Qualität 60/80 gemäß Pflanzenliste Nr. 2.



Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit unterschiedlichen Maßnahmen

Für die zum Ausgleich vorgesehenen Entsiegelungs- und Renaturierungsflächen werden die Maßnahmen wie folgt konkretisiert:

- ▶ Auf der mit dem Buchstaben B gekennzeichneten Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der kanalisierte Bachlauf zu renaturieren. Hierzu sind die vorhandenen technischen Ufer- und Sohlenbefestigungen rückzubauen. Die Böschungen sind auf der dem Baugebiet zugewandten Seite zweireihig versetzt mit Sträuchern und Heistern der Qualität 60/80 gemäß Pflanzenliste Nr. 3 mit einem Pflanzabstand von höchstens 1,0 m zu bepflanzen.

- ▶ Auf der mit dem Buchstaben C gekennzeichneten Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die vorhandene Halle rückzubauen und sämtliche befestigte Flächen zu entsiegeln. Die Fläche ist nach Aussaat einer Gras- und Rasensaatmischung der Sukzession zu überlassen.

Planung eines neuen Wohngebietes mit angrenzenden Ausgleichsflächen

Umgrenzung von Flächen zum Ausgleich

textliche Konkretisierung der Ausgleichsmaßnahmen

begrünter Sichtschutzwall

Renaturierung eines Fließgewässers

Entsiegelung und Entwicklung durch Sukzession

Sofern die Gemeinde über eine rechtskräftige Kostenerstattungssatzung nach § 135a – 135c BauGB verfügt und hierin unter anderem auch Grundsätze für die Ausgestaltung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt sind, kann in der Festsetzung auch hierauf Bezug genommen werden. Für die Renaturierung des Bachlaufes würde die Festsetzung dann z.B. lauten:

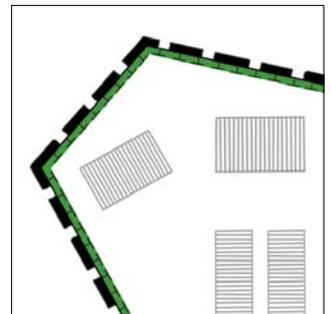
alternativ: Bezugnahme auf beschlossene Grundsätze zur Ausgestaltung von Ausgleichsmaßnahmen

- Auf den mit B gekennzeichneten Flächen ist der Bachlauf entsprechend Punkt 2.2 der Grundsätze für die Ausgestaltung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der Anlage zur Satzung der Gemeinde ... über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135a – 135c BauGB (veröffentlicht im Amtsblatt vom ...) zu renaturieren.

Die Zuordnung der Ausgleichsflächen und Maßnahmen zu den jeweiligen Eingriffsflächen erfolgt gemäß § 9 Abs. 1a BauGB (☞ Fallbeispiel 1 zu B 20.2 „Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich“)

Fallbeispiel 2: Die Gemeinde X plant die Konversion eines außerhalb des Stadtgebietes gelegenen aufgegebenen Kasernengeländes. Dabei soll der mit vormaligen Truppenunterkünften bebaute kleinere Teil des Geländes als Verwaltungs- und Dienstleistungsstandort entwickelt werden. Für die übrigen Flächen besteht jedoch kein Nachnutzungsbedarf; sie sollen daher entsiegelt und teilweise wieder aufgeforstet werden, teils der Sukzession überlassen bleiben. Die Abriss-, Entsiegelungs- und Wiederaufforstungsmaßnahmen sind Teil eines gemeindlichen ausgleichsbezogenen Flächen- und Maßnahmenpools.

Ausgleichsbebauungsplan



Die Gemeinde stellt für die zu renaturierenden Flächen einen eigenständigen Ausgleichsbebauungsplan auf. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden als öffentliche Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzt. Diese Festsetzung sichert der Gemeinde ein allgemeines Vorkaufsrecht.

Maßnahmenkonkretisierung in einem beschlossenen Konzept

Einer darüber hinausgehenden Festsetzung konkreter Ausgleichsmaßnahmen bedarf es nicht zwingend, wenn die Gemeinde ein Rückbau- und Renaturierungskonzept entwickelt und beschlossen hat, auf dessen Grundlage sie sukzessive Maßnahmen durchführen und einem Ökokonto zuschreiben möchte. Die auf der festgesetzten Ausgleichsfläche geplanten Maßnahmen sind in diesem Fall wegen des Abwägungserfordernisses in der Begründung zum Bebauungsplan darzulegen; eine dezidierte Ausführungsplanung muss hierzu noch nicht vorliegen. Die auf dem Ökokonto bilanzierten durchgeführten Maßnahmen bzw. die aus der Durchführung entstandenen Kosten können dann den „Eingreifen“ in anderen Bebauungsplänen zugeordnet werden. Dabei erfordert die Anrechnung der im Flächenpool vorgezogen durchgeführten Maßnahmen jedoch einen räumlichen (zumindest großräumigen) Bezug und einen funktionalen (z.B. schutzgutbezogenen) Zusammenhang zum jeweiligen Eingriff (☞ B 20.2 „Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich“).

Ebenso möglich ist aber auch die konkrete Festsetzung der Maßnahmen, die auf der öffentlichen Fläche zum Ausgleich durchgeführt werden sollen. Erforderlich ist die Festsetzung der Maßnahmen immer dann, wenn kein Ökokonto geführt wird, sondern die Maßnahmen unmittelbar (vollständig oder anteilig) Eingriffsgrundstücken in anderen Bebauungsplänen zugeordnet werden sollen.

oder durch textliche Festsetzung

- Auf den Flächen zum Ausgleich sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Abriss sämtlicher Gebäude und Nebenanlagen
 - Entsiegelung aller befestigten Flächen
 - Wiederaufforstung mit standortgerechten Arten gemäß Gehölzliste Nr. 1, Pflanzen 3 - bis 5-jährig, Höhe 80 – 120 cm, Pflanzdichte 35 Bäume je 100 m².

B Ausgleichsunabhängige Flächen und Maßnahmen

Landschaftsschutzbezogene Regelungen

Fallbeispiel 3: Die Gemeinde X plant die Arrondierung einer Dorflage um einige am Ortseingang gelegene Einfamilienhausgrundstücke. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung mit Scheunen und Garagen ist eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch die Bauvorhaben nicht gegeben. Unbenommen dessen soll mit dem Bebauungsplan eine dorftypische Begrünung der neuen Baugrundstücke sowie eine zur Landschaft hin überleitende Rahmenbegrünung gesichert werden. Zur Wahrung eines ungestörten Blickes von einem südlich des Dorfes verlaufenden Höhenzug auf die Dorflage soll die orts- und landschaftsbildprägende Wiesen- und Weidennutzung der unmittelbar an die Dorflage angrenzenden Flächen erhalten und im Bereich des Neubaugebietes ergänzt werden.

Aufgrund der baugebietsübergreifenden Regelungen zum Orts- und Landschaftsbild bezieht der Bebauungsplan neben den vorhandenen und geplanten Baugrundstücken auch die diesbezüglich relevanten Landwirtschaftsflächen in den Geltungsbereich ein.

Zur Begrünung der Baugrundstücke wird die Pflanzung von einem Baum je angefangene 300 m² Grundstücksfläche sowie die Pflanzung von Hecken an den äußeren Grenzen des Baugebietes auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt (☞ B 25 „Pflanz- und Erhaltungsbindungen“).

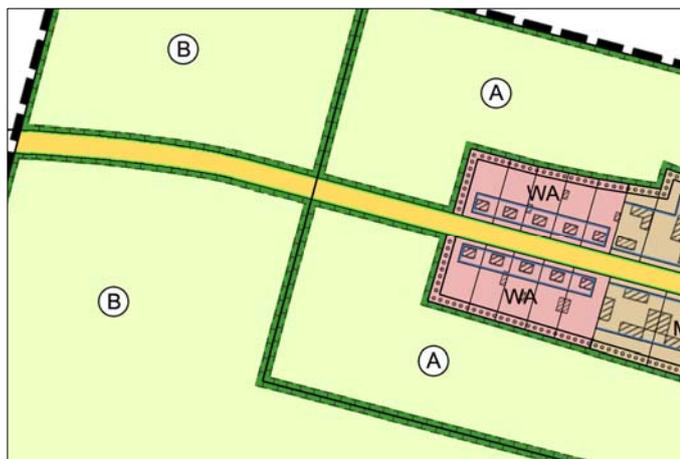
Die an das Neubaugebiet und die übrige Dorflage angrenzenden Flächen werden als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Diese Festsetzung wird überlagert mit der Festsetzung zur Freihaltung von Bebauung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, um die Errichtung von ansonsten im Außenbereich zulässigen Gebäuden für landwirtschaftliche Nutzungen im unmittelbaren Umfeld des Dorfes auszuschließen. Im Fallbeispiel wird dazu eine textliche Festsetzung gewählt, da eine zeichnerische Festsetzung sich mit der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen (s.u.) überschneiden würde. Auf eine zeichnerische Festsetzung kann auch deshalb verzichtet werden, weil der Ausschluss für alle im Plan festgesetzten Flächen für die Landwirtschaft gilt und nicht Flächen mit unterschiedlichen Regelungen gegeneinander abgegrenzt werden müssen.

Integration einer Siedlungserweiterung in das Landschaftsgefüge

allgemeine Verpflichtung zur Begrünung

von Bebauung freizuhalten Flächen

► Die Flächen für die Landwirtschaft sind von Bebauung freizuhalten.



Flächen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit unterschiedlichen Schutz- bzw. Entwicklungszielen auf Flächen für die Landwirtschaft

Da die Festsetzung in die private Nutzungsverfügung der betroffenen Landwirte eingreift, sind verbindliche Abstimmungen zur Umsetzung der Festsetzung erforderlich. Unter der Annahme, dass die künftigen Bau- und Weideflächen dem gleichen Landwirt gehören, sind Entschädigungsforderungen nicht zu erwarten.

Die unmittelbar an die Dorflage anschließenden Landwirtschaftsflächen werden zugleich als Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Das Schutzziel „Entwicklung von Wiesen“ wird in einer textlichen Festsetzung oder in der Planzeichenerklärung konkretisiert.

Flächen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- ▶ Auf den mit A gekennzeichneten Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Wiesen durch die Einsaat von Wiesengräsern und Kräutern zu entwickeln.

Regelungen für eine bestimmte Art der Bewirtschaftung wie etwa zu Häufigkeit, Zeit und Art der Mahd der Wiesenflächen können im Fallbeispiel nicht auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt werden, da die Maßnahme hier nicht dem Ausgleich dient. Gleiches gilt für Beschränkungen zum Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden.

- ✘ Die auf den Flächen zur Entwicklung von Wiesen entstandenen Wiesen sind mindestens zweimal und höchstens dreimal im Jahr zu mähen.

- ✘ Auf den als Flächen zur Entwicklung von Wiesen festgesetzten Flächen dürfen keine Düngemittel und Pestizide ausgebracht werden.

Zulässig wären die vorgenannten Festsetzungen hingegen dann, wenn sie das Erreichen eines Ausgleichsziels sicherstellen – in diesen Fällen wäre auch § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die richtige Rechtsgrundlage (s.o.) - oder wenn ein Grünordnungsplan mit entsprechenden Darstellungen vorliegt, der eine Übernahme nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 7 Abs. 5 BbgNatSchG (☞ B 29.2 „Festsetzungen auf der Grundlage eines Grünordnungsplans“).

Die angestrebte Anreicherung der Feldflur mit Gehölzgruppen wird ebenfalls als Maßnahme zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt

- ▶ Auf den mit B gekennzeichneten Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind mindestens drei Feldgehölzgruppen auf einer Fläche von jeweils mindestens 500 m² mit folgenden Gehölzen anzulegen. 5 Bäume der Qualität 18/20 gemäß Gehölzliste Nr. 1, 10 Bäume der Qualität 16/18 gemäß Gehölzliste Nr. 1, 25 Heister der Qualität zweimal verpflanzt und 150-175 cm Höhe gemäß Pflanzenliste Nr. 3 und jeweils 50 Sträucher der Qualität 60/80 bzw. 80/100 gemäß Pflanzenliste Nr. 4.

Boden- und grundwasserschutzbezogene Regelungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ermöglicht ausdrücklich Festsetzungen zum Schutz des Bodens, wie etwa die Festsetzung von Anforderungen an eine bodenschützende Befestigung von Stellplatzflächen. Darüber hinaus sind auch Einschränkungen der Versiegelung von Grundflächen, z.B. von Stellplatzflächen, Zufahrten und Wegen aus Gründen des Bodenschutzes wie aus Gründen der Anreicherung des Grundwassers auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festsetzbar.

Bodenschutzbezogene Maßnahmen

- ▶ Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

Auch die Festsetzung von Entsiegelungsmaßnahmen für Flächen, die künftig nicht mehr als Bau- oder Verkehrsflächen genutzt werden (sollen), kann als eigenständige bodenschützende Maßnahme festgesetzt werden. Ohne ausgleichsbezogene Erforderlichkeit wird eine solche Maßnahme aufgrund potenzieller Entschädigungsforderungen jedoch nur in Ausnahmefällen in Betracht kommen. Die Festsetzung einer Abriss- bzw. Entsiegelungsmaßnahme in einem

Rückbau- und Entsiegelungsmaßnahmen

Bebauungsplan kann Grundlage für ein Rückbau- und Entsiegelungsgebot nach § 179 BauGB sein.

Die Verpflichtung zur Regenwasserversickerung ist bereits im Brandenburgischen Wasser-gesetz enthalten, so dass es dazu oft keiner Festsetzung im Bebauungsplan bedarf. Die im § 54 Abs. 4 BbgWG normierte Versickerungspflicht gilt auch für gewidmete Verkehrsflächen („soweit keine Verunreinigungen zu besorgen sind und sonstige Belange nicht entgegen- stehen“). Darüber hinaus können die Gemeinden auf Grundlage von § 54 Abs. 4 BbgWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB im Bebauungsplan festsetzen, dass Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert werden muss:

- ▶ Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetations- flächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern.

Anders stellt sich die Situation dar, wenn das Regenwasser von Dachflächen nicht unmittelbar auf den Grundstücken versickert, sondern gesammelt und zur Entwicklung einer Feuchtwiese in eine angrenzende Wiesenfläche eingeleitet werden soll. Die zugehörige Festsetzung könnte dann lauten:

- ▶ Das auf den Grundstücken X-Weg 1 bis 12 auf den Dachflächen anfallende Regen- wasser ist in die (an die Grundstücke angrenzende) Fläche zur Entwicklung einer Feucht- wiese einzuleiten.

*Regelungen zur
_Niederschlagswasser-
versickerung auf dem
Baugrundstück ...*

*... bzw. zur Einleitung in ein
Feuchtbiotop*

GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

Die Sicherung von Geh- und Fahrrechten auf privaten Flächen wird gelegentlich als kostengünstige Alternative zur Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen diskutiert. Dabei wird meist übersehen, dass die Festsetzung im Bebauungsplan noch nicht unmittelbar die Ausübung dieses Rechtes und schon gar keine Herstellungsverpflichtung für den belasteten Grundstückseigentümer begründet. Grundsätzlich gilt, dass privaten Eigentümern öffentliche Funktionen nicht durch Geh- und Fahrrechte auferlegt werden dürfen. Für die öffentliche Erschließung oder Durchwegung erforderliche Flächen müssen auch als öffentliche Verkehrs- oder als öffentliche Grünflächen mit den entsprechenden Rechtsfolgen geplant werden. Nur bei privaten Flächen, die ohnehin für die grundstücksinterne Erschließung errichtet werden müssen, kann im Bedarfsfall eine öffentliche Mitnutzung erwogen und planungsrechtlich gesichert werden.

Problemaufriss

Die Gemeinden sind in Bebauungsplanverfahren häufig mit Forderungen der Versorgungsträger konfrontiert, Leitungsrechte für (sämtliche) Bestandsleitungen sowie für geplante Neuverlegungen zu sichern. Nur selten erhält die Gemeinde dabei auch Informationen über bereits begründete Rechte und über die Bereitschaft der Versorgungsträger zur Übernahme möglicher Entschädigungsforderungen.

Vor diesem Hintergrund ist vor der Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten eine vertiefende Auseinandersetzung mit den Voraussetzungen und Folgen derartiger Festsetzungen angeraten. Dies betrifft die unmittelbaren finanziellen Auswirkungen aufgrund von Entschädigungs- oder Übernahmeverlangen ebenso wie die möglicherweise entstehenden Herstellungs- und Unterhaltungskosten.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB können in Bebauungsplänen Flächen festgesetzt werden, die mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten zu belasten sind. Die Festsetzung entsprechender Flächen im Bebauungsplan allein begründet diese Rechte jedoch noch nicht. Vielmehr bedarf es nachfolgend der grundbuchlichen Eintragung und ggf. der Abwicklung entsprechender Entschädigungen. Mit Rechtskraft des Bebauungsplans wird zunächst lediglich verhindert, dass die Flächen bebaut oder sonst dauerhaft so genutzt werden, dass Wege- oder Leitungsrechte später nicht mehr umgesetzt werden können.

Planungsrechtlicher Rahmen

Die von dem Recht Begünstigten müssen in der Bebauungsplanfestsetzung hinreichend genau bezeichnet werden, ohne jedoch einzelne Personen oder Unternehmen namentlich zu nennen. Begünstigte können die Allgemeinheit, die zuständigen Versorgungsträger oder auch ein beschränkter Personenkreis wie die Benutzer und Besucher der über ein Wegerecht erschlossenen Grundstücke sein. Dagegen ist die Benutzung von Wegen durch Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in anderen Rechtsgrundlagen geregelt, so dass eine Sicherung von Geh- und Fahrrechten zu diesem Zweck im Bebauungsplan nicht erforderlich ist.

Benennung der Begünstigten

Festsetzungen von Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte haben bodenrechtlichen Charakter; sie gelten zeitlich unbeschränkt. Zeitliche oder betriebliche Bindungen können im Rahmen des Bebauungsplans nicht getroffen werden (auch die Festsetzungsmöglichkeiten von § 9 Abs. 2 BauGB bieten hierfür keine Grundlage). Wenn eine zeitliche Einschränkung oder Befristung sinnvoll oder zur Berücksichtigung privater Belange des Grundstückseigentümers erforderlich ist, so kann dies vertraglich, z.B. in einem städtebaulichen Vertrag, vereinbart und ggf. entsprechend im Grundbuch eingetragen werden (z.B. die Öffnung eines privaten Weges für die Allgemeinheit nur zwischen 8.00 und 20.00 Uhr).

keine zeitliche Befristung

Da sich die Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten auf private Grundstücksflächen bezieht und hier regelmäßig zu mehr oder minder großen Einschränkungen oder Belastungen

Abwägung mit privaten Belangen

für die Eigentümer oder Nutzer führen kann, ist die Erforderlichkeit solcher Festsetzungen jeweils mit den berührten privaten Belangen abzuwägen und in der Begründung darzustellen.

Mögliche Entschädigungsforderungen der von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten betroffenen Grundstückseigentümer auf der Grundlage von § 41 BauGB sollten frühzeitig geprüft werden. Sofern nicht die Allgemeinheit begünstigt wird, ist im Aufstellungsverfahren auch das Einverständnis der Begünstigten einzuholen, z.B. der über eine Zufahrt mit erschlossenen Anrainer oder der durch ein Leitungsrecht begünstigten Leitungsträger, wenn diese für ggf. entstehende Entschädigungsforderungen eintreten sollen. Anderenfalls läge die Verpflichtung zur Entschädigung bei der Gemeinde (§ 44 Abs. 1 BauGB).

Gelegentlich besteht die Absicht, mit der Festsetzung von Flächen für Geh- und Fahrrechte auch gleich deren Umsetzung, quasi als Baugebot für einen Weg oder eine Zufahrt, zu regeln, und damit die Kosten von an sich erforderlichen öffentlichen Grün- oder Verkehrsflächen einem Dritten aufzubürden. Dies ist jedoch durch § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB nicht gedeckt. Festsetzungen zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten begründen lediglich eine Duldungspflicht. Sobald also ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit tatsächlich ausgeübt werden soll, wird die Gemeinde auch die erforderlichen Finanzmittel für die Herstellung eines entsprechenden Weges in ihre Finanzplanung einstellen müssen. Bei der Ausübung von Geh- und Fahrrechten ist der Begünstigte (im Zweifelsfall die Gemeinde) zudem in der Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht. Ein Ausweg kann in einer privatrechtlichen Vereinbarung gesucht werden, die eine (entschädigungsfreie und nicht verkehrssicherungspflichtige) öffentliche Mitnutzung vorhandener Wege oder solcher, die ohnehin - z.B. für die Erschließung des Grundstücks - von privater Seite hergestellt werden müssen, vorsieht.

Die Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen erfolgt in der Planzeichnung durch Umgrenzung der betreffenden Fläche mit einer Randsignatur gemäß Planzeichenverordnung. Je nach Breite der zu belastenden Fläche bietet die PlanzV dazu unterschiedliche Darstellungsmöglichkeiten (siehe Festsetzungsbeispiele Seite 3 und 4). Für die Planzeichnung hat sich die Kennzeichnung der unterschiedlichen Benutzungsrechte mittels Kennbuchstaben bewährt, die in der Planzeichenerklärung z.B. wie folgt erläutert werden:

G = mit einem Gehrecht gemäß textlicher Festsetzungen 14 bis 16 zu belastende Fläche
 F = mit einem Fahrrecht gemäß textlicher Festsetzungen 17 und 18 zu belastende Fläche
 L = mit einem Leitungsrecht gemäß textlicher Festsetzung 19 zu belastende Fläche

Die jeweils Begünstigten der einzutragenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind in einer ergänzenden textlichen Festsetzung zu benennen. In einfachen Fällen, z.B. wenn ausschließlich Geh- und Fahrrechte zugunsten der Allgemeinheit gesichert werden sollen, kann die Benennung der Begünstigten auch in der Planzeichenerklärung erfolgen.

Entschädigungspflicht

Geh- und Fahrrechte sind kein Ersatz für öffentliche Verkehrsflächen...

...und begründen keine Umsetzungsverpflichtung für den Grundstückseigentümer

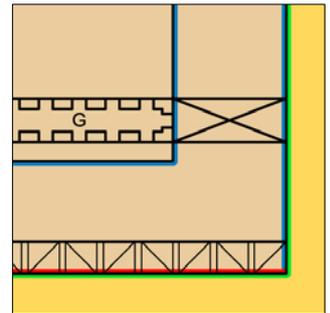
zeichnerische und textliche Festsetzung



Differenzierung durch Buchstaben

Bei Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten, die unter Arkaden oder Gebäudeauskragungen sowie in Durchgängen oder Durchfahrten begründet werden sollen, ist eine Überlagerung mit den Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen in den meisten Fällen wenig übersichtlich. In der Praxis hat sich daher eine gesonderte zeichnerische Festsetzung der baulichen Ausgestaltung von Arkaden und Durchgängen durchgesetzt, die durch eine textliche Festsetzung zur Art und zu den Begünstigten des jeweiligen Wegrechtes sowie zur mindestens einzuhaltenden lichten Höhe ergänzt wird.

- ▶ Die Fläche G mit anschließendem Durchgang sowie die Fläche unter den Arkaden ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die lichte Höhe des Durchgangs und der Arkaden darf jeweils 3,5 m nicht unterschreiten.



Gehrechte auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen, in Durchgängen sowie unter Arkaden

nachrichtliche Übernahme bestehender Rechte

Bereits bestehende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen, soweit sie für das Verständnis des Bebauungsplans oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Bei Flächen für Geh- und Fahrrechte ist dies z. B. dann der Fall, wenn die Herstellung einer durchgängigen öffentlichen Durchwegung in Teilen auf bestehende Wegrechte zurückgreift, die keiner Festsetzung bedürfen. Die nachrichtliche Übernahme bestehender Leitungsrechte kann z.B. die Festsetzung einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche erklären und somit zum Verständnis des Bebauungsplans beitragen.

Keiner nachrichtlichen Übernahme bedürfen Feuerwehr-Bewegungs- und -Aufstellflächen, die im Baugenehmigungsverfahren festgelegt werden.

ANWENDUNGSFÄLLE UND FESTSETZUNGSBEISPIELE

A Vorbereitung von öffentlichen Wegerechten

Die Festsetzung von Flächen für Wegerechte zugunsten der Allgemeinheit dient in der Praxis meist der Sicherung von Gehrechten. In den Fällen, in denen ein öffentliches Interesse an der Befahrbarkeit eines Weges vorliegt, führt dies in der Regel auch zur Festsetzung einer öffentlichen oder zumindest privaten Verkehrsfläche.

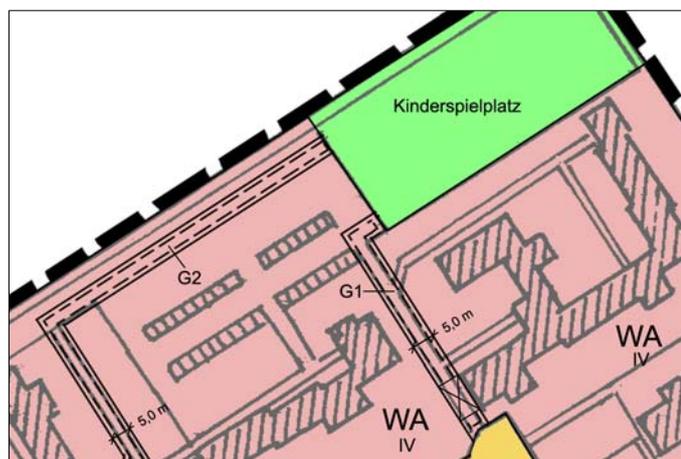
*Gehrechte zugunsten der
Allgemeinheit*

Die Sicherung eines öffentlichen Wegerechtes kommt vor allem dann in Betracht, wenn ein öffentliches Interesse an der (Mit-)Benutzung eines vorhandenen oder ohnehin erforderlichen privaten Weges besteht. Dabei ist immer zwischen den öffentlichen Interessen – hier an einer für die Allgemeinheit nutzbaren Wegeverbindung - und den berührten privaten Belangen, u.a. an einer ungehinderten und ungestörten Nutzung des Grundstücks abzuwägen. Dabei ist das öffentliche Interesse nicht von vornherein höher zu bewerten. So ist zum Beispiel ein öffentliches Wegerecht über ein privates Grundstück zur Herstellung einer Blockdurchwegung nur schwer begründbar, wenn parallel dazu in geringer Entfernung eine öffentliche Straße mit breiten Gehwegen verläuft.

Fallbeispiel 1: Am Rand eines Wohngebietes mit Geschosswohnungsbau soll ein öffentlicher Kinderspielplatz angelegt werden. Um eine straßenunabhängige Zuwegung sicherzustellen, beabsichtigt die Gemeinde eine öffentliche Durchwegung mehrerer Blöcke zu sichern. Diese greift weitgehend auf vorhandene Erschließungswege zu den Gebäuden zurück und ergänzt diese mit kurzen neu herzustellenden Wegestücken.

**Straßenunabhängige Wege
zum Kinderspielplatz**

Aufgrund des geringen Eingriffs in die private Nutzung der Grundstücke ist die Sicherung entsprechender öffentlicher Wegerechte vertretbar. In der Planzeichnung des Bebauungsplans werden die mit einem Gehrecht zu belastenden Flächen in Lage und Ausdehnung festgesetzt. Die Breite der zu belastenden Flächen ist zu bemaßen. Bei Arkaden, Durchgängen, Durchfahrten und Auskragungen ist außerdem die lichte Höhe festzusetzen.



mit Gehrechten zugunsten der
Allgemeinheit zu belastende
Flächen, überwiegend auf vorhan-
denen Wegen

Auf eine zusätzliche textliche Festsetzung der Begünstigten kann verzichtet werden, wenn bereits aus der Legende klar hervorgeht, dass es sich um ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit handelt. Beinhaltet die Planzeichnung auch andere Flächen mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten, sollten die Art der Belastung und die Begünstigten jedoch für jede Fläche einzeln durch textliche Festsetzung benannt werden. Dabei kann auch bestimmt werden, dass ein Weg auch durch Fahrradfahrer genutzt werden darf.

- ▶ Die Fläche G1 ist mit einem Gehrecht (und einem Fahrrecht für Fahrradfahrer) zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

*öffentliche Durchwegung für
Fußgänger und Radfahrer*

Um eine durchgehende Verbindung zum Spielplatz zu erreichen, müssen die zwischen vorhandenen Wegen noch fehlenden Teilstrecken erst hergestellt werden. Da der Bebauungsplan nur ein Nutzungsrecht vorbereitet und keine Herstellungsverpflichtung auslösen kann, sollte die Gemeinde die Festsetzung um eine Klarstellung ergänzen, die ihr die Herstellung und Unterhaltung der geplanten Wege einräumt.

✘ Auf der mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Fläche G1 ist ein mindestens 3 m breiter befestigter Weg anzulegen.

unzulässige Festsetzung eines Baugebotes

... Das auf der Fläche G1 festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Gemeinde, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten.

zulässige Sicherung eines Baurechtes

Da die Gemeinde bei der Festsetzung öffentlicher Wegerechte in bereits bebauten Gebieten nicht zwangsläufig von einem Fortbestand vorhandener Wege in ihrem bisherigen Verlauf ausgehen kann, wird die Verwendung des obigen Zusatzes grundsätzlich angeraten. Um den Grundstückseigentümern und der Gemeinde einen größeren Gestaltungsspielraum bei der Wegeführung einzuräumen, kann die Festsetzung wie folgt ergänzt werden:

... Bei der Begründung eines Gehrechtes können geringfügige Abweichungen von der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche G1 bis zu einem Maß von 3,0 m zugelassen werden.

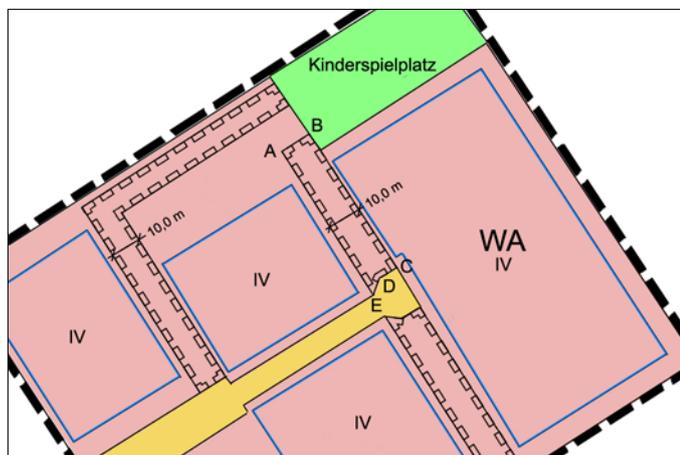
Zulassung von Abweichungen

Bei der Sicherung von Wegerechten in erst geplanten Baugebieten kann und soll der Verlauf von Wegeführungen häufig noch nicht genau bestimmt werden, um die Grundstücksaufteilung nicht vorzeitig festzulegen. In diesen Fällen kann der Bebauungsplan einen Gestaltungsspielraum für die grundbuchliche Sicherung des Wegerechtes lassen. Die Rechtsprechung hat hierzu klargestellt, dass der Bebauungsplan die zu belastende Fläche nicht so detailliert bestimmen muss, wie es im Vollzug bei der Begründung des Rechts erforderlich ist. Die Festsetzung eines Wegerechtes gilt im Allgemeinen dann als hinreichend bestimmt, wenn sie folgende Inhalte umfasst:

- a) die Gesamtfläche innerhalb derer das Wegerecht begründet werden muss,
- b) Anfangs- und Endpunkt des Wegerechts sowie
- c) die Breite des tatsächlich zu begründenden Rechts.

Fallvariante: Die im Fallbeispiel beschriebene Sicherung eines öffentlichen Wegerechtes soll für ein geplantes Wohngebiet erfolgen. Hinsichtlich der Stellung der Gebäude gibt der Bebauungsplan durch die Ausweisung von Baufeldern lediglich einen groben Rahmen vor.

Die planaufstellende Gemeinde kann in diesem Fall unter Berücksichtigung der festgesetzten Baufelder einen Korridor festsetzen, in dem das später grundbuchlich einzutragende Wege-recht verlaufen soll:



Festsetzung von „Wegekorridentoren“ mit Ausfüllungsspielraum für die grundbuchliche Eintragung

- ▶ Innerhalb der Fläche ABCDEA ist zwischen den Linien AB und CDE durchgängig eine 3,0 m breite Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Gemeinde, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten.

Korridor für die Wegeführung

Soll ein breiter nicht für eine Bebauung vorgesehener Korridor insgesamt mit einem Wegerecht belegt werden, ist auch folgende Festsetzung möglich:

- ▶ Die Fläche G1 ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Gemeinde, auf dieser Fläche einen 3,0 m breiten allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten. Eine Bepflanzung der Fläche ist zulässig, soweit die Führung eines Weges auf einer Breite von 3,0 m gewährleistet ist.

In besonderen Fällen, etwa bei Durchgängen durch Gebäude, Wegen unter Arkaden oder Wegerechten auf Brücken kann die genaue Bestimmung der Mindestausdehnung der freizuhaltenen Bewegungsräume oder ihrer Höhenlage erforderlich werden:

- ▶ Innerhalb der Fläche GHIJG ist ein Durchgang mit einer Breite von mindestens 3,5 m und einer lichten Höhe von mindestens 3,0 m anzulegen. Der Durchgang ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

*öffentlicher
Gebäudedurchgang*

- ▶ Die Grundfläche der Arkade ... (ggf. genauere Bezeichnung) ist auf einer Breite von 4,0 m mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die lichte Höhe der Arkade darf 5,0 m nicht unterschreiten.

Gehweg unter Arkaden

- ▶ Die Fläche KLMNK ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Gemeinde, eine allgemein zugängliche bis zu 4,0 m breite Fußgängerbrücke (einschließlich der erforderlichen Pfeiler) herzustellen und zu unterhalten.

öffentliche Fußgängerbrücke

Privatstraßen sollen häufig nur für die Nutzer und Besucher anliegender Grundstücke mit Kraftfahrzeugen befahrbar, jedoch durch Fußgänger und Radfahrer ohne Einschränkungen öffentlich nutzbar sein. Dies kann durch der Widmung der Privatstraße als Anliegerstraße sichergestellt werden. Der Vorbereitung eines entsprechenden Wegerechtes durch den Bebauungsplan bedarf es dazu nicht.

- ✘ Die festgesetzte private Verkehrsfläche „Planstraße A“ ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht für Fahrradfahrer (ebenfalls zugunsten der Allgemeinheit) zu belasten.

*nicht erforderliche
Festsetzung für Privatstraßen*

B Wegrechte zur Sicherung der Grundstückserschließung

Die Sicherung der Erschließung von Grundstücken durch Festsetzung von Geh- und Fahrrechten kommt dann in Betracht, wenn die Herstellung eines öffentlichen Straßenanschlusses nicht erforderlich ist. Klassisches Beispiel ist die Erschließung von „in zweiter Reihe“ gelegenen Grundstücken.

Fallbeispiel 2: Eine 20er-Jahre Siedlung ist geprägt durch straßenseitige Einzelhausbebauung und große Grundstückstiefen. Vereinzelt sind auch eigenständige Gartengrundstücke in den Blockinnenbereichen vorhanden. Die Gemeinde will mit einem Bebauungsplan eine Bebauung in zweiter Reihe ermöglichen. Dabei sollen jeweils mehrere rückwärtige Baugrundstücke zusammengefasst über eine private Zufahrt erschlossen werden.

Der Verzicht auf öffentliche (oder private) Verkehrsflächen zur Erschließung der Grundstücke im Blockinnenbereich setzt voraus, dass diese auch über private Erschließungswege an öffentliche Straßen angeschlossen werden können. Die Gemeinde muss für jeden Einzelfall prüfen, ob dies tatsächlich möglich ist oder ob gewichtige Gründe entgegenstehen (z.B. Baumbestände oder Nebenanlagen in den Bauwischen, Höhendifferenzen). Dabei darf die Gemeinde ihre Erschließungspflicht nicht einfach auf die Grundstückseigentümer abwälzen, sondern muss prüfen, ob sie ihrer Verpflichtung nicht sinnvoller auf andere Weise nachkommen kann. Wenn dies nicht der Fall ist, ist im nächsten Schritt die Umsetzung im Bebauungsplan zu prüfen. Dabei muss die Gemeinde sicherstellen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans auch vollziehbar sind.

Eine Sicherung von Wegerechten ist nur dort erforderlich, wo es sich bei der zu belastenden und der zu begünstigenden Fläche um unterschiedliche Grundstücke handelt. Für die Erschließung rückwärtiger Teilflächen eines - ggf. aus mehreren Flurstücken bestehenden - Grundstücks bedarf es keiner Festsetzung im Bebauungsplan, wenn das Grundstück selbst über einen geeigneten Straßenanschluss verfügt. In diesen Fällen kann der Bebauungsplan darauf vertrauen, dass dem künftigen Eigentümer der rückwärtigen Grundstücksflächen im Falle einer Grundstücksteilung auch die für die Benutzung und Bebauung des Grundstücks erforderlichen Wegerechte eingeräumt werden.¹

In der Planzeichnung des Bebauungsplans werden die mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen in ihrer Lage und in ihren Ausmaßen festgesetzt. Der begünstigte Personenkreis ist textlich zu bestimmen, wobei auf namentliche Nennung zu verzichten ist.

► Die Fläche F2 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke ... / des Flurstücks ... zu belasten.

Die bauliche Ausformung der Zufahrt und zu leistende Entschädigungszahlungen sind im Rahmen des grundbuchlichen Eintragungsverfahrens zwischen den beteiligten Parteien abzustimmen. Sofern der Eigentümer des zu belastenden Grundstücks im Bebauungsplanverfahren nicht widersprochen hat, kann die Gemeinde von seiner grundsätzlichen Zustimmung ausgehen. Um die Umsetzung der Planung jedoch nicht an Widersprüchen oder unverhältnismäßigen Entschädigungsforderungen scheitern zu lassen, sollte sie im Rahmen ihrer Möglichkeiten an Vereinbarungen zwischen begünstigten und belasteten Grundstückseigentümern mitwirken. In jedem Fall muss sie die Zustimmung der begünstigten Eigentümer einholen, um nicht ersatzweise selbst für Entschädigungszahlungen in Anspruch genommen zu werden.

Bei der Festsetzung von Privatstraßen kann aufgrund ihrer späteren Widmung als Anliegerstraßen auf die Festsetzung von Geh- und Fahrrechten verzichtet werden. Dies ist auch dann der Fall, wenn die Herstellung der Straße nur einem Teil der Anlieger vertraglich zugeordnet ist.

¹ Grundstücke dürfen nach § 19 Abs. 2 BauGB nur geteilt werden, wenn keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen eines Bebauungsplans widersprechen. Eine Teilung kann daher nur erfolgen, wenn die durch die Teilung entstehenden Grundstücke entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans bebaubar sind und über einen Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche verfügen.

Erschließung von Baugrundstücken im Blockinnenbereich

Prüfung der Umsetzbarkeit des Erschließungskonzeptes

keine Wegerechte bei ein und demselben Grundstückseigentümer



Geh- und Fahrrechte zugunsten eines eingeschränkten Nutzerkreises

detaillierte Regelungen im Rahmen der Eintragung

C Vorbereitung von Leitungsrechten

In der Regel werden Anlagen und Leitungen zur Energie- und Wasserversorgung sowie zur Abwasserentsorgung in öffentlichen Straßen und Wegen verlegt. Die Sicherung von Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen ist hier nicht erforderlich.

*auf öffentlichen Flächen
keine Sicherung erforderlich*

In Einzelfällen kann jedoch die Inanspruchnahme von privaten Flächen unvermeidbar sein. Für den Bau und Betrieb solcher Anlagen und Leitungen sind dann vertragliche Vereinbarungen zwischen den Versorgungsunternehmen und den Grundstückseigentümern abzuschließen, in denen Rechte und Pflichten sowie ggf. Entschädigungsmodalitäten zwischen den Vertragspartnern geregelt werden. Diese notariell beurkundeten Vereinbarungen (Gestattungsverträge) sind Grundlage für die grundbuchliche Eintragung beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten.



Sicherung von Leitungsrechten (L) auf Privatgrundstücken erforderlich, ggf. in zusammen mit Gehrecht (GL)

Ist die Führung einer Ver- oder Entsorgungsleitung über ein Privatgrundstück zur Erschließung eines Baugebietes erforderlich, bereitet der Bebauungsplan die grundbuchliche Sicherung durch Festsetzung einer mit einem Leitungsrecht zu belastenden Fläche im Bebauungsplan vor. In einer textlichen Festsetzung ist der begünstigte Unternehmensträger zu benennen:

- ▶ Die Fläche L 1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des für den Bau- und Betrieb von Abwasserleitungen zuständigen Unternehmensträgers zu belasten.

*Leitungsrecht zugunsten
bestimmter Unternehmens-
träger*

ggf. ergänzt um den Zusatz

- ... Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Unternehmensträger, unterirdische Abwasserleitungen zu verlegen und zu unterhalten.

Sollen Ver- und Entsorgungsleitungen verschiedener Unternehmensträger in einem Leitungskorridor geführt werden, ist auch eine allgemeinere Benennung der Begünstigten möglich:

- ▶ Die Fläche L 2 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmens-träger zu belasten.

gebündeltes Leitungsrecht

Handelt es sich bei den über ein Privatgrundstück verlaufenden Leitungen ausschließlich um Hausanschlussleitungen für ein anderes (z.B. in zweiter Reihe liegendes) Grundstück, können als Begünstigte die Eigentümer des begünstigten Grundstücks genannt werden.

- ▶ Die Fläche L 3 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer des Grundstücks zu belasten.

*Leitungsrecht für
Hausanschlussleitungen*

Da die Sicherung von Leitungsrechten in der Regel eine Belastung des betroffenen Grundstücks bzw. seiner Nutzer darstellt, sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Trassenalternativen zu prüfen und gegeneinander abzuwägen. Weniger problematisch sind dabei meist Trassen entlang der äußeren Grundstücksränder, die bei einer offenen Bauweise ohnehin von Bebauung freizuhalten sind.

In der Regel ist die Festsetzung von Lage und Ausdehnung der mit einem Leitungsrecht zu belastenden Fläche ausreichend. In Ausnahmefällen ist auch die Verlegetiefe von Leitungen im Bebauungsplan festzusetzen, etwa wenn dies für die sonstige unterirdische Nutzung des Baugrundstücks (z.B. durch eine Tiefgarage) von Bedeutung ist.

*Festsetzung der Tiefenlage
i.d.R. entbehrlich*

Es ist nicht Aufgabe des Bebauungsplans, dem Vollzug seiner Festsetzungen in allen Einzelheiten vorzugreifen. Wenn der Leitungsverlauf aus Sicht des Leitungsträgers nicht metergenau festgelegt werden muss und mit der Leitungsführung noch auf die künftige Bebauung des betroffenen Grundstücks Rücksicht genommen werden kann, sollte im Bebauungsplan analog zur Festsetzung von Wegerechten ein „Leitungskorridor“ festgesetzt werden. Die Festsetzungen müssen nur insoweit konkret sein, als dies für die städtebauliche Entwicklung und

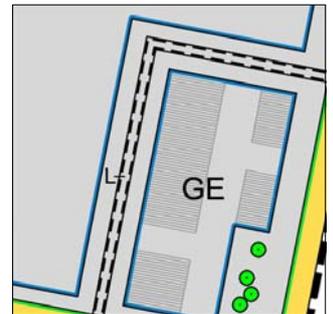
Ordnung erforderlich ist und eine gerechte Abwägung (der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander) erfolgen kann.

- ▶ Innerhalb der Fläche ABCDA ist zwischen den Linien AB und CD durchgängig eine 3.0 m breite Fläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmens-träger zu belasten.

Korridor für die Leitungsführung

Während in den alten Bundesländern Leitungsrechte für auf privaten Grundstücken verlaufende Leitungen in der Regel gesichert sind, ist die Bebauungsplanung in Brandenburg häufig mit der Forderung der Unternehmensträger zur Sicherung von Leitungsrechten für Bestandsleitungen konfrontiert. Hintergrund dieser Anforderungen ist, dass in der DDR für die Mitbenutzung von privaten Grundstücken keine persönlichen Dienstbarkeiten bestellt und bereits eingetragene Dienstbarkeiten gelöscht wurden. Zwar wurde für die bis zum 3. Oktober 1990 errichteten Anlagen und Leitungen mit dem Einigungsvertrag ein Bestandsschutz festgelegt und mit dem Grundbuchbereinigungsgesetz und der Sachenrechtsdurchführungsverordnung zum 1. November 1995 beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen formell begründet, faktisch kann eine Grundbucheintragung damit jedoch noch nicht erfolgen. Da die schuldrechtlichen Belastungen der betroffenen Grundstücke am 31.12.2010 erlöschen und die Ver- und Entsorgungsunternehmen bisher nur für einen geringen Teil des Leitungsbestandes auf Privatgrundstücken grundbuchliche Sicherungen herbeigeführt haben, werden entsprechende Forderungen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen regelmäßig gestellt.

Sonderfall: Sicherung von Bestandsleitungen



Sicherung von Leitungsrechten für vorhandene Fernwärmeleitung

Von einer ungeprüften Berücksichtigung dieser Forderungen wird abgeraten. Vor der Festsetzung von mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen wird die Gemeinde - wie auch bei Planung neuer Leitungstrassen - prüfen müssen, ob die Führung bestehender Leitungen über Privatgrundstücke auch langfristig erforderlich ist oder ob nicht im Zuge von Erneuerungsmaßnahmen des Leitungsbestandes Umverlegungen auf öffentliche Flächen oder Bündelungen in städtebaulich weniger problematischen Grundstücksrandlagen sinnvoller sind. Dabei sind fachtechnische und wirtschaftliche Belange des Betriebs ebenso in die Abwägung einzubeziehen wie die berührten privaten Belange der betroffenen Grundstückseigentümer und -nutzer. Darüber hinaus ist die Übernahme möglicher Entschädigungsansprüche durch die begünstigten Leitungsverwaltungen zu klären.

Leitungsrechte für Bestandsleitungen nur nach sorgfältiger Prüfung

Leitungstrassen, für die bereits grundbuchlich Leitungsrechte gesichert sind, sollten nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden, wenn dies für das Verständnis des Plans, z.B. bezüglich der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen - zweckmäßig ist.

nachrichtliche Übernahmen

Planungshilfen

Rechtliche Sicherung durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (§ 65 der Brandenburgischen Bauordnung), Runderlass des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 28. April 2004 (ABl. S. 394)

LÄRMSCHUTZFESTSETZUNGEN

Das für die Bauleitplanung maßgebliche Gebot der Konfliktbewältigung wird im Hinblick auf den Immissionsschutz durch den im § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) formulierten Trennungsgrundsatz konkretisiert. Danach sind Baugebiete mit Wohnnutzung oder anderen schutzbedürftigen Nutzungen einerseits und emittierende oder störfallanfällige Nutzungen¹ andererseits räumlich zu trennen. In der Praxis des Lärmschutzes, besonders bei Planungen im Bestand, lässt sich dieser Grundsatz jedoch selten idealtypisch umsetzen, so dass Abweichungen von den Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) unvermeidbar sind. § 15 BauNVO als „Zulässigkeitsnotbremse“ für störende Nutzungen ist nur in Einzelfällen zur Problemlösung geeignet.

Problemaufriss

Lärmschutzanforderungen für Neubauten an stark befahrenen Straßen können nicht erst im Baugenehmigungsverfahren bestimmt werden. Festsetzungen zum Lärmschutz sind vielmehr bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung zu treffen, und zwar sowohl bei der Neuplanung von Baugebieten mit störepfindlichen Nutzungen als auch bei der Überplanung entsprechender Bestandsgebiete.

Nach dem Gebot der Konfliktbewältigung sind die durch einen Bebauungsplan hervorgerufenen oder ermöglichten erheblichen Nachteile und Belästigungen durch Immissionen im Rahmen der Bebauungsplanung zu lösen. Aber auch bereits bestehende Konflikte müssen bei der Planaufstellung berücksichtigt und im Rahmen der Regelungsmöglichkeiten - wenn auch meist auf einem geringeren Niveau - bewältigt werden.

Planungsrechtlicher Rahmen

Gebot der Konfliktbewältigung

Nur wenn sichergestellt ist, dass Konflikte zwischen störenden und störepfindlichen Nutzungen noch auf der Ebene des Planvollzugs bewältigt werden können, kann der Bebauungsplan darauf vertrauen und hinsichtlich seines Regelungsumfangs Zurückhaltung üben. Dies ist z.B. der Fall bei Vorhaben, die einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen.

... aber auch planerische Zurückhaltung

Für die Planung in Bestandssituationen hat die Rechtsprechung den Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme, eine Art praktischen Interessenausgleich, auch für die Bebauungsplanung zugelassen. Danach kann eine hinzukommende neue Nutzung nicht den vollen Schutzstatus (z.B. den Lärmschutzwert nach DIN 18005), in Anspruch nehmen, der ohne Vorprägung der Situation anzusetzen wäre.² Ein entsprechender Planungsansatz ist in der Begründung eines Bebauungsplans ausführlich darzustellen. Erhebliche Belästigungen oder gar Gefahren dürfen aber in keinem Fall als Folge einer Neuplanung hingenommen werden.

Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme

Sofern ein ausreichender Schutz sensibler Nutzungen nicht durch räumliche Trennung von störenden und störepfindlichen Nutzungen erreicht werden kann, können nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Bebauungsplan Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen werden. Im Einzelnen sind dies:

Festsetzungsalternativen des § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB

- Schutzflächen, die von Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung, z.B. Flächen für Aufschüttungen oder (Schutz-)Wald,
- Flächen für besondere Lärmschutzanlagen oder -vorkehrungen wie Lärmschutzwände,
- bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor bzw. zur Vermeidung von Lärm, wie Einhausungen von Lärmquellen und sonstige technische Vorkehrungen wie schallgedämmte Lüfter.

¹ Im Zuge der Änderung des BImSchG (in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1865) ist der Trennungsgrundsatz auf die unter die Richtlinie 2003/105/EG (Seveso-II-Richtlinie) fallenden Störfallanlagen erweitert bzw. für diese konkretisiert worden.

² So kann etwa ein Gewerbebetrieb, der sich im Umfeld einer bestehenden Wohnnutzung ansiedelt, nicht den vollen Entwicklungsspielraum z.B. eines festgesetzten Gewerbegebiets ausschöpfen.

Dabei hat der „aktive“ Schallschutz durch Maßnahmen und Vorkehrungen zur Begrenzung der Emissionen an der Schallquelle regelmäßig Vorrang gegenüber „passiven“ Maßnahmen am Ort der stöempfindlichen Nutzung.

aktiver Schallschutz hat Vorrang

Die Festsetzung von unbebaubaren Schutzflächen stellt jedoch häufig keine praktikable Lösung dar, da die erforderlichen Abstände in bebauten Gebieten kaum realisierbar und städtebaulich oft problematisch sind. Im Einzelfall kommen Flächen für Aufschüttungen oder Flächen für (Schutz-) Wald in Betracht, auch wenn die lärmindernde Wirkung von Vegetation eher gering ist.

ausreichende Abstände häufig nicht realisierbar

Festsetzungen zum Lärmschutz nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB können im Bebauungsplan nur im Hinblick auf bodenrechtlich relevante Flächen, Anlagen oder Einrichtungen getroffen werden. Festsetzungen etwa zum Einsatz von Fahrzeugen oder beweglichen Maschinen, zum Verhalten von Personen, zu Betriebsabläufen, Werkstoffen und Mengen kommen für den Bebauungsplan nicht in Betracht. Hierzu sind ggf. Regelungen auf anderer Rechtsgrundlage zu treffen. Bauleitplanerische Festsetzungen zum Lärmschutz müssen ferner durch anerkannte technische Regeln und Maßangaben objektiviert sein, dürfen keine produkt- oder herstellerbezogenen Anforderungen umfassen und nicht nur auf den Einzelfall bezogen sein.

bodenrechtlicher Bezug der Festsetzung erforderlich

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB setzen voraus, dass die zu beurteilenden Emissionen erhebliche Nachteile oder Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft hervorrufen können. Bei der Beurteilung wird die Gemeinde sich i.d.R. auf verbindliche Grenzwerte in Verordnungen oder Richtlinien und Orientierungswerte in anerkannten Regelwerken beziehen. Jedoch kann die Gemeinde unter Berücksichtigung der örtlichen Situation auch bei geringeren Belastungen von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BauGB ausgehen und entsprechende Lärmschutzfestsetzungen treffen.

Bedeutung von Grenzwerten

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB können Lärmgrenzwerte nur indirekt über qualitative Merkmale von im Bebauungsplan benannten Anlagen oder Vorkehrungen festgesetzt werden. Als Kriterium für die Gliederung von Baugebieten nach den besonderen Eigenschaften von Betrieben und Anlagen gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind dagegen auch flächenbezogene Emissionskontingente festsetzbar. (☞ B 1.8.2 „Gewerbegebiete, Einschränkungen des Störpotenzials“)

keine Festsetzung von Emissionsgrenzwerten

Wenn in einem Bebauungsplan eine Maßnahme zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, z.B. eine Lärmschutzwand festgesetzt wird, so haben die begünstigten Bürger einen Rechtsanspruch auf Durchführung der Maßnahme, jedoch erst dann, wenn die emittierende Anlage in Betrieb geht.

Anspruch auf Durchführung festgesetzter Maßnahmen

Sofern die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen nicht auf der Grundlage gesetzlicher oder sonstiger (z.B. vertraglicher) Verpflichtungen durch einen Dritten (z.B. den Straßenbaulastträger oder einen Gewerbebetrieb) durchgeführt werden müssen, sind die Kosten von der Gemeinde zutragen. Gemäß § 127 Abs. 2 Nr. 5 BauGB kann für Lärmschutzmaßnahmen an Gemeindestraßen jedoch ein Erschließungsbeitrag erhoben werden.

Finanzierung und Refinanzierung

Schutzflächen sowie Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Lärmschutz werden in der Planzeichnung durch das im Anhang zur PlanzV unter Nr. 15.6 aufgeführte Planzeichen umgrenzt. Die zulässigen Nutzungen sowie die durchzuführenden Maßnahmen werden textlich festgesetzt. Gleiches gilt für die Festsetzung baulicher und technischer Lärmschutzvorkehrungen an baulichen Anlagen. Auf anderer Rechtsgrundlage bereits festgesetzte Schutzvorkehrungen sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Festsetzungen und nachrichtliche Übernahmen

Mit Bezug auf die folgenden Festsetzungsbeispiele ist darauf hinzuweisen, dass diese keine Allgemeingültigkeit beanspruchen können. Insbesondere bei einem – nicht seltenen – Zusammenwirken mehrerer Schallquellen aus unterschiedlichen Richtungen und bei einer abschnittswisen Realisierung von Baugebieten treten sehr komplexe Problemstellungen auf, die nur mithilfe eines qualifizierten Fachgutachters lösbar sind.

keine Allgemeingültigkeit der Festsetzungsbeispiele

ANWENDUNGSFÄLLE UND FESTSETZUNGSBEISPIELE

Ein Regelungsbedarf zum Lärmschutz besteht immer dann, wenn ein Bebauungsplan das Heranrücken einer störenden Nutzung an eine störepfindliche Nutzung oder umgekehrt ermöglicht. Aber auch bei der Überplanung von Gebieten mit bestehenden Lärmkonflikten kann sich aus dem Gebot der Konfliktbewältigung die Notwendigkeit entsprechender Festsetzungen ergeben. Die folgenden Ausführungen konzentrieren sich dabei auf drei Handlungsfelder:

- A Regelungen zum Schutz vor Verkehrslärm,
- B Regelungen zum Schutz vor Gewerbelärm,
- C Regelungen zum Schutz vor Sport- und Freizeitlärm.

A Regelungen zum Schutz vor Verkehrslärm

Neubau oder wesentliche Änderung einer öffentlichen Straße

Bei Bebauungsplänen, die den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen vorbereiten, ist die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) zu berücksichtigen.³ Damit sind die Mindestanforderungen an den Schallschutz und die Berechnungsverfahren festgelegt. Bei der Bestimmung der Höhe des Schallschutzes müssen die in § 2 der Verordnung bezeichneten Grenzwerte eingehalten werden. Es liegt jedoch im Ermessen der Gemeinde, für ihre Planung höhere Schutzanforderungen, z.B. auf der Grundlage der Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau zugrunde zu legen.

Bei Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV haben die Straßenbaulasträger die Kosten für notwendige Schallschutzmaßnahmen an vorhandenen Gebäuden zu übernehmen (§ 42 BImSchG). Dies gilt auch für geplante Gebäude, sofern zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung eine Baugenehmigung vorlag. Sofern die Gemeinde im Bebauungsplan höhere Schallschutzanforderungen festlegt, muss sie für den dadurch verursachten Mehraufwand ggf. selbst aufkommen. Schallschutzmaßnahmen an späteren Neubauten sind vom jeweiligen Bauherrn zu tragen.

Zuordnung der Kosten für den Schallschutz

Fallbeispiel 1: Die Gemeinde X plant zur Entlastung der Innenstadt eine örtliche Umgehungsstraße. Zur Vermeidung bzw. Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft hat sich die Gemeinde für eine Trassenführung am äußeren Siedlungsrand entschieden, von der neben vorhandenen Gewerbegebieten auch ein Wohngebiet betroffen ist.

Straßenneubau am Ortsrand

Werden die gemäß 16. BImSchV anzusetzenden Immissionsgrenzwerte überschritten, so ist nach § 41 Abs. 1 BImSchG durch aktive Lärmschutzmaßnahmen am Verkehrsweg eine Einhaltung der Grenzwerte sicherzustellen. Für den Fall, dass eine Einhaltung der Grenzwerte nach dem Stand der Technik nicht möglich ist oder die Kosten in einem nicht vertretbaren Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck stehen, können (ersatzweise) Entschädigungen durch den Straßenbaulasträger in Betracht kommen.

aktive Lärmschutzmaßnahmen

Durch Verwendung von lärmindernden Deckschichten, kann insbesondere auf mit höheren Geschwindigkeiten befahrenen Straßen (> 40 km/h) eine Lärmreduzierung um bis zu 8 dB(A) erreicht werden; im Vergleich zu anderen aktiven (und passiven) Maßnahmen stellt dies häufig eine relativ einfach umsetzbare Lösung dar. Die folgende darauf Bezug nehmende Festsetzung setzt allerdings detaillierte Kenntnisse über die zugelassenen und am jeweiligen Ort unter den gegebenen verkehrlichen Rahmenbedingungen einsetzbaren Bauweisen und die langfristige Gewährleistung der angenommenen Lärmreduzierung voraus:

³ Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV). Die Verordnung gilt auch für den Bau und die wesentliche Änderung von Schienenwegen der Eisenbahn oder von Straßenbahnen.

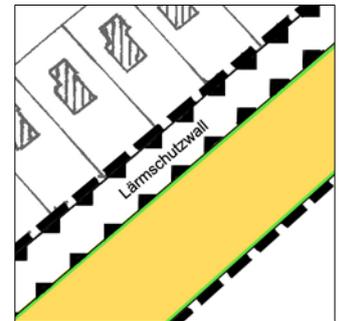
- ▶ Als Vorkehrung zum Lärmschutz ist die Fahrbahn der Planstraße ... (im Abschnitt zwischen den Linien AB und CD) mit einer lärmindernden Deckschicht zu versehen, für die bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von x km/h eine dauerhafte Lärminderung von y dB gegenüber nicht geriffeltem Gussasphalt nachgewiesen ist.

Lärmindernde Deckschicht

Sofern eine solche Deckschicht unter den gegebenen Umständen nicht geeignet oder nicht festsetzbar ist oder eine ausreichende Reduzierung der prognostizierten Lärmbelastung dadurch langfristig nicht erreicht wird, kommen bei der Planung von Straßen außerhalb oder am Rand der Ortslagen, in Einzelfällen auch innerorts, Lärmschutzwälle oder Lärmschutzwände in Betracht. Die dafür erforderlichen Flächen können sowohl eigenständig als auch in Überlagerung mit Verkehrsflächen, Grünflächen oder Baugebieten festgesetzt werden. Eine Verpflichtung zur Eingrünung von Lärmschutzwällen ist in der Regel zweckmäßig. Festsetzungsbeispiel:

Lärmschutzwälle und -wände

- ▶ Auf der Fläche ABC...A ist ein mindestens 3,5 m hoher Lärmschutzwall (gemessen über der nächstgelegenen festgesetzten Höhe der Fahrbahnoberkante) mit einem maximalen Abstand der Schirmkante zur Fahrbahnmitte von 6,0 m zu errichten. Der Lärmschutzwall ist beidseitig mit Sträuchern (gemäß Pflanzliste Nr. 1) in einer Dichte von mindestens 2 Pflanzen je m^2 Böschungsfäche zu bepflanzen.



eigenständige Fläche für einen Lärmschutzwall

Da die Straße erst geplant ist, wird die Höhe des Lärmschutzwalls auf im Bebauungsplan festzusetzende Höhenpunkte und nicht auf eine Bestandshöhe bezogen. Da die Wirkung des Lärmschutzwalls von der Entfernung zur Schallquelle abhängig ist, muss auch diese angegeben werden (es sei denn, die zeichnerische Festsetzung lässt hierfür keinen Spielraum).

Sofern Lärmschutzwälle oder -wände aufgrund einer Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV erforderlich sind und die Maßnahme dem Straßenbauasträger zugeordnet werden soll, ist auch eine Überlagerung mit der festgesetzten Verkehrsfläche möglich. Wenn die Lage der Lärmschutzwand dadurch praktisch feststeht, kann auf eine Abstandsfestsetzung und auf eine zeichnerische Darstellung verzichtet werden. Da Lärmschutzwände in unterschiedlichster Form hergestellt werden, ist die Bezugnahme auf die Mindestschalldämmmaße der ZTV LSW 06 (zusätzliche Technische Vorschriften für den Bau von Lärmschutzwänden) zweckmäßig:

- ▶ Als Vorkehrung zum Lärmschutz sind auf der Straßenverkehrsfläche im Abschnitt zwischen den Linien AB und CD zu beiden Seiten der Fahrbahn nach ZTV LSW 06 zertifizierte Lärmschutzwände von mindestens 2,5 m Höhe (gemessen über der nächstgelegenen festgesetzten Höhe der Fahrbahnoberkante) zu errichten.

Lärmschutzwand als Teil einer Straßenverkehrsfläche

Sind Lärmschutzwälle oder -wände Ergebnis der gemeindlichen Entscheidung für eine größere Schutzbedürftigkeit eines Wohngebietes, empfiehlt sich eine eigenständige Festsetzung oder eine Festsetzung in Überlagerung mit einer Grünflächen-Festsetzung. Dabei ist die maximale Entfernung des Lärmschutzwalls von der Straßenmitte festzulegen, deren konkrete Lage muss jedoch nicht unbedingt zeichnerisch bestimmt werden.

- ▶ Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 4,0 m (gemessen über der nächstgelegenen festgesetzten Höhe der Fahrbahnoberkante) und einem maximalen Abstand der Schirmkante zur Fahrbahnmitte von 10,0 m zu errichten und zu begrünen.

Lärmschutzwand als Teil einer öffentlichen Grünfläche

Grundsätzlich hat der aktive Lärmschutz Vorrang vor passiven Maßnahmen. Innerhalb von Ortslagen sind die Möglichkeiten des aktiven Lärmschutzes jedoch meist begrenzt. Lärmschutzwände oder -wälle sind nur in besonders gelagerten Fällen städtebaulich vertretbar. Die Gemeinde wird daher im Bebauungsplanverfahren entsprechend dem Gebot der Konfliktbewältigung auch Maßnahmen zum passiven Schallschutz prüfen und diese ggf. im Bebauungsplan festsetzen müssen.

passive Lärmschutzmaßnahmen

Überplanung stöempfindlicher Bestandsnutzungen an einer vorhandenen Straße

Immissionskonflikte, die durch Überplanung stöempfindlicher Bestandsgebiete entlang von stark befahrenen Straßen entstehen, sind in Brandenburg auf der Ebene der Bebauungsplanung zu bewältigen.

Fallbeispiel 2: Die Gemeinde X überplant ein zu Beginn des 20. Jahrhunderts entstandenes Wohngebiet, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Lückenschließungen und für die Entwicklung einiger Blockinnenflächen zu schaffen. Die das Plangebiet durchziehende historische Ausfallstraße (Hauptstraße) ist heute eine stark befahrene Verkehrsstraße.

Die Anforderungen des baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm ergeben sich aus der DIN 4109.⁴ Je nach dem (vorhandenen bzw. prognostizierten) maßgeblichen Außenlärmpegel, berechnet für einen Immissionsort unmittelbar vor der Hauswand, gibt diese - differenziert nach Nutzungsarten - ein für die Außenbauteile erforderliches Luftschalldämmmaß ($R'_{w,res}$) vor. Dieses gilt für alle Außenbauteile (d.h. auch für Türen und Fenster), sowie für Dächer, die zur Aufnahme von Aufenthaltsräumen geeignet sind. Die Verschiebung der Problemlösung auf die Baugenehmigungsebene durch bloßen Verweis auf die Anwendung der DIN 4109 wäre jedoch unzulässig:

- ✘ Entlang der Hauptstraße sind (zum Schutz vor Lärm) die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 auszuführen.

Auch die folgende Festsetzung von Zielwerten wäre rechtlich angreifbar, da sie sich hinsichtlich der bei der Genehmigungsplanung zu berücksichtigenden Lärmbelastung nicht festlegt:

- ✘ Entlang der Hauptstraße sind die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen so auszubilden, dass folgende Innenraumlärmpegel nicht überschritten werden:
 - in Räumen, die auch zum Schlafen genutzt werden, nachts (22:00 – 7:00 Uhr) 30 dB(A),
 - in Wohn- und Arbeitsräumen tags (7:00 – 22:00 Uhr) 45 dB(A) ...

Die zu erwartenden Lärmbelastungen müssen vielmehr bereits im Rahmen der Bebauungsplanung geklärt und hinreichend berücksichtigt werden. Ist dies erfolgt, kann unter Zugrundelegung der angestrebten Zielwerte die Wirkung einer baulichen Lärmschutzmaßnahme als deren Eigenart festgesetzt werden. Dabei ist die Festsetzung von Schallschutzfenstern einer bestimmten Schallschutzklasse allein oft unzureichend, da auch die übrigen Außenbauteile Schall übertragen und bei hoher Lärmbelastung entsprechend gedämmt sein müssen.

- ▶ Auf der Fläche ... müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen bewertete Luftschalldämmmaße ($R'_{w,res}$) aufweisen, die gemäß DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989 je nach Raumart für den Schallpegelbereich ... (z.B. V) erforderlich sind.

oder konkreter:

- ▶ Entlang der Hauptstraße müssen an den straßenzugewandten Fassaden
 - die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens ... dB aufweisen,
 - die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens ... dB aufweisen.

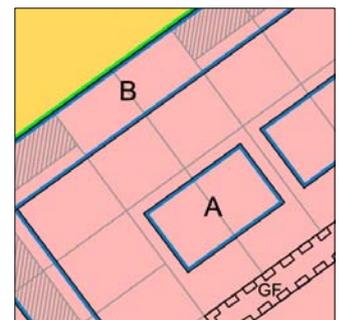
Lückenschließungen an Hauptverkehrsstraße

Lärmschutzmaßnahmen auch ohne Straßenausbau erforderlich

unzulässige Festsetzung allgemeiner Lärmschutzanforderungen

unzulässige Festsetzung von Immissionszielwerten

Lärmdämmmaße von Außenbauteilen



differenzierte Lärmschutzfestsetzung für Baufeld A erforderlich, wenn Lückenschließung auf Fläche B nicht gesichert ist

⁴ Eine Ausnahme stellt der nächtliche Lärm an Bahnstrecken mit starkem Güterzugverkehr dar; hier sollte ausnahmsweise auf die VDI 2719 verwiesen werden und ein um zwei Schallschutzklassen höheres Bau-schalldämmmaß gefordert werden, als nach DIN 4109 erforderlich wäre.

Die Festsetzungsbeispiele gehen von der Annahme einer geschlossenen Straßenrandbebauung aus. Wenn nicht sichergestellt ist, dass diese tatsächlich zügig realisiert wird, d.h. wenn zumindest zeitweilig auch eine eher offene Bebauung anzunehmen ist, sind i.d.R. differenziertere, auf den „ungünstigsten Realisierungsfall“ zugeschnittene Festsetzungen zu treffen, z.B. auch für die seitlichen und rückwärtigen Außenwände und für Gebäude im Blockinnenbereich. Aufgrund der komplexen Schallausbreitung bei offenen Bebauungsstrukturen sind hierfür Fachgutachter zu Rate zu ziehen. Gleiches gilt bei einem Zusammenwirken mehrerer Schallquellen, womöglich aus unterschiedlichen Richtungen. Für den Fall des Nicht-Eintretens der ungünstigsten Annahmen kann die Festsetzung um eine „Öffnungsklausel“ ergänzt werden:

... Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße um bis zu ... dB zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen.

Schallschutzfestsetzungen sollten auch die Bestandsgebäude im Geltungsbereich einbeziehen, wo sie bei der Gebäudesanierung, bei Umbauten und Ausbauten wirksam werden. Auch kann bei einem Ausbau einer stark befahrenen Straße nicht immer davon ausgegangen werden, dass die Eigentümer bestehender Gebäude von der Möglichkeit Gebrauch machen, Schallschutzmaßnahmen am Gebäude auf Kosten des Straßenbaulastträgers durchzuführen. Ohne Festsetzungen zum passiven Schallschutz im Bebauungsplan sind jedoch Maßnahmen gegen den Willen des Gebäudeeigentümers nicht durchsetzbar; häufig bewegt erst die Ankündigung eines entsprechenden Baugebotes gemäß § 176 Abs. 1 Nr. 2 BauGB „unwillige“ Eigentümer zur Durchführung entsprechender Maßnahmen.

Festsetzung auch für Bestandsgebäude

Bei der Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden ist zu berücksichtigen, dass der angestrebte Schutz nur in Räumen und bei geschlossenen Fenstern erreicht werden kann, während der Aufenthalt im Freien (z.B. auf Balkonen oder Terrassen) von diesen Maßnahmen nicht profitiert. Unabhängig vom erforderlichen Lärmschutz in Räumen sollten daher stets auch außenraumwirksame Maßnahmen wie Vergrößerung des Abstandes zwischen Fahrbahn und Gebäude oder abschirmende Pflanzungen geprüft werden, auch wenn sich hierdurch kein den Richtwerten genügender Schutz erreichen lässt.

Ergänzung durch außenraumwirksame Maßnahmen

An eine stark befahrende Straße heranrückende Wohnbebauung

Bei der Neuplanung störungsempfindlicher Nutzungen im Einwirkungsbereich einer stark befahrenen Straße sind lärmschützende Aspekte bereits bei der Entwicklung der Bebauungskonzeption zu berücksichtigen.

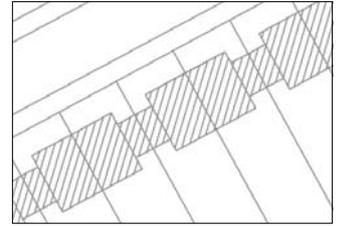
Fallbeispiel 3: Die Gemeinde X plant ein neues Wohngebiet auf einer früheren Gewerbefläche an einer innerörtlichen Verkehrsstraße. Im Vorfeld prüft sie die verschiedenen Möglichkeiten, die ansonsten günstig gelegene Fläche so zu entwickeln, dass das Baugebiet ein „Gesicht“ zur Straße zeigt, ohne dass künftigen Bewohnern unververtretbare Lärmbelastungen zugemutet werden.

Im Grundsatz gelten zunächst die gleichen Regeln und Festsetzungsmöglichkeiten für Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes, wie bei einem Straßenneubau (s. Fallbeispiel 1), mit dem Unterschied, dass hier die Gemeinde die Kosten übernehmen müsste, soweit diese nicht über Erschließungsbeiträge weitergegeben werden können. Bei nicht allzu großen Überschreitungen der Richtwerte kommen alternativ jedoch auch andere Möglichkeiten in Frage, die – ggf. in Kombination mit passiven Maßnahmen an den neuen Gebäuden, vermeiden, dass das Baugebiet hinter Wällen und Wänden verschwindet.

Lärmschutzwände und -wälle innerorts meist problematisch

So kann die Herstellung einer geschlossenen Randbebauung entlang der Straße deren rückwärtige Innen- und Außenräume sowie die dahinter liegenden Baugrundstücke gegen Lärm abschirmen. Dies können Geschosswohnhäuser sein, z.B. in Verbindung mit straßenseitigen Laden- oder Büronutzungen, geschlossenen Laubengängen oder Wintergärten, aber auch längere Reihenhauzeilen. Doppel- und Einzelhäuser können durch Grenzgaragen miteinander verkettet werden (☞ B 2.1 „Abweichende Bauweise“). Obwohl durch eingeschossige Garagen keine signifikante Lärminderung erfolgt, kann das subjektive Lärmempfinden regelmäßig positiv beeinflusst werden. Die Gemeinde sollte dazu sicherstellen, dass die abschirmende Bebauung auch tatsächlich in einem ersten Schritt realisiert wird, z.B. durch städtebaulichen Vertrag, ggf. auch durch eine Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB (Bedingung).

*lärmabschirmende
Bebauungsstrukturen*



An der Rückseite einer geschlossenen Bebauung ist die Lärmbelastung um bis zu 15 dB und bei einer offenen Bebauung immer noch um etwa 5 dB geringer, als an der lärmzugewandten Seite. Insbesondere bei günstiger Ausrichtung zu den Himmelsrichtungen sollten ruhebedürftige Wohn- und Schlafräume daher zur lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden. Dies kann durch folgende Festsetzung erreicht werden:

*Orientierung,
Grundrissausrichtung*

- ▶ Zum Schutz vor Lärm und Luftschadstoffen muss entlang der Hauptstraße (auf der Fläche ABCD...A) mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Hauptstraße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein.

Für den Fall, dass die angestrebte Grundrissgestaltung nicht bei allen Wohnungen eines Gebäudes möglich ist oder als Maßnahme nicht ausreicht, kommen die Festsetzung schallgedämmter Lüfter für Schlafräume⁵ oder im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art in Betracht. Neben speziellen Schallschutzfenstern, die durch eine Kippbegrenzung und schallabsorbierende Laibungen sowohl einen erhöhten Schallschutz als auch eine ausreichende Frischluftzufuhr gewährleisten, werden vor allem Doppelfassaden (z.B. Prallscheiben, d.h. vor die zu schützenden Fenster mit geringem Abstand montierte feststehende Glasscheiben, oder Vorhangfassaden) und verglaste Vorbauten (z.B. Loggien, Wintergärten) als geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen angesehen.

- ▶ Bei Wohnungen mit Fenstern zur Hauptstraße sind die dem Schlafen dienenden Räume, die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, mit einer schallgedämmten mechanischen Lüftungsanlage mit einer Mindestluftwechselrate von ... auszustatten oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden. Die Schall-dämmanforderungen gemäß textlicher Festsetzung ... müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden. (Gleiches gilt für Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben.)

*schallgedämmte Lüfter
für Schlafräume*

Wenn auch vor dem vom Verkehrslärm am wenigsten betroffenen offenbaren Fenster der berechnete Mittelungspegel 50 dB(A) in der Nacht übersteigt, werden auch auf den straßenabgewandten Seiten mechanische Lüftungsanlagen oder gleichwertige Maßnahmen zu fordern sein.

Im Sinne der hinreichenden Bestimmtheit der Festsetzung sollte der Begriff der „straßenabgewandten Gebäudeseite“ klargestellt werden (gehören auch die seitlichen Außenwände dazu oder nur die Rückseiten?), z.B. durch folgende Ergänzung:

- ... Von der Hauptstraße abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt.

⁵ Eigentlich: dem Schlafen dienende Räume, also z.B. auch Kinderzimmer. Zwar kann nicht sichergestellt werden, dass die Räume entsprechend genutzt werden, jedoch wird wenigstens die Möglichkeit eröffnet, zu einer „ruhigen“ Seite hin zu schlafen.

B Regelungen zum Schutz vor Gewerbelärm

Auch wenn das konfliktträchtige Nebeneinander von umfeldbelastenden Gewerbenutzungen und stöempfindlichen Wohn- und Gemeinbedarfsnutzungen möglichst zu vermeiden ist, gibt es in der Praxis doch Rahmenbedingungen, die ein Abweichen vom Trennungsgrundsatz erforderlich machen. So kann das Heranrücken eines Wohngebietes an ein Gewerbegebiet (oder umgekehrt) aufgrund fehlender Flächenalternativen für die Siedlungsentwicklung einer Gemeinde unvermeidbar sein.

Heranrücken störender oder stöempfindlicher Nutzungen manchmal unvermeidbar

Heranrückende potentiell störende Gewerbenutzung

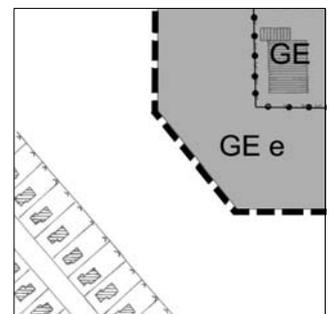
Fallbeispiel 4: Die Gemeinde X plant die Erweiterung eines Gewerbegebietes in Richtung eines vorhandenen allgemeinen Wohngebietes. Die Gewerbegebietserweiterung ist erforderlich, um Erweiterungsflächen für einen ansässigen Gewerbebetrieb zur Verfügung stellen zu können; Alternativstandorte sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

Auch wenn das Schutzbedürfnis stöempfindlicher Nutzungen der Abwägung unterliegt, bestehen bei der Planung eines heranrückenden Gewerbegebietes in der Regel keine Gründe, die in der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1) enthaltenen Orientierungswerte zur verträglichen Lärmbelastung eines allgemeinen Wohngebietes von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) zu überschreiten. Die Planung hat sich daher mit der Frage auseinanderzusetzen, wie diese Orientierungswerte eingehalten werden können.

Schutzbedürfnis des Wohnens

Bei heranrückenden Gewerbegebieten kann im Rahmen der Bebauungsplanung auf die Gliederungs- und Modifizierungsmöglichkeiten nach § 1 Abs. 4-9 BauNVO zurückgegriffen werden. Diese ermöglichen es dem Plangeber zum Beispiel, auf den dem Wohngebiet zugewandten Flächen nur solche Gewerbebetriebe zuzulassen, die auch in einem Mischgebiet regelmäßig zulässig sind:

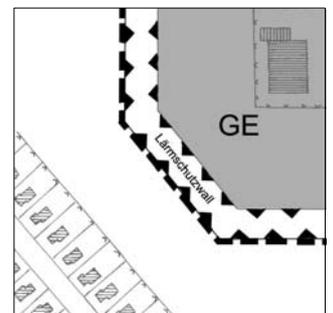
- ▶ In dem Teil des Gewerbegebietes mit der Bezeichnung GEE sind (oder: Im Gewerbegebiet sind auf der Fläche ABCD...A) nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.



Für größere Gewerbe- und Industriegebiete hat sich auch die Festsetzung teilbereichsbezogener Emissionskontingente bewährt (☞ B 1.8.2 „Gewerbegebiete - Einschränkungen des Störpotenzials“).

Ergänzend zu emissionsbezogenen Einschränkungen des Gewerbegebietes kommt auch die Festsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen in Betracht (s. Festsetzungsbeispiele auf S. 4).

- ▶ Auf der Fläche ABC...A ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 3,5 m über der festgesetzten Höhe der Planstraße 1 anzulegen.



Lärminderung durch Wälle und Wände nicht eindeutig vorhersehbar

Wenn der genaue Ort und die Höhenlage aller Lärmquellen im Gewerbegebiet noch nicht feststehen – und dies ist selten der Fall – lässt sich die von der Lärmschutzanlage zu erwartende Pegelminderung (und damit die Einhaltung der Orientierungswerte im Wohngebiet) nicht rechnerisch eindeutig vorhersagen. Dennoch bietet die Maßnahme den Gewerbetreibenden eine größere Dispositionsfreiheit und ist insofern zur Konfliktbegrenzung sinnvoll.

Lässt sich ein ausreichender Immissionsschutz für die stöempfindliche Nutzung durch Maßnahmen des *aktiven* Lärmschutzes nicht sicherstellen, muss die Planung verändert oder aufgegeben werden. Die Festsetzung *passiver* Lärmschutzmaßnahmen für das Wohngebiet wäre selbst dann keine Alternative, wenn etwa der Einbau von Schallschutzfenstern vertraglich durch den Verursacher zugesichert würde, da das Wohnen auch auf die Nutzung der Außenanlagen angewiesen ist und das Öffnen der Fenster nicht eingeschränkt werden darf. Die maßgeblichen Immissionsorte, an denen die von den Gewerbebetrieben ausgehenden Lärmimmissionen eingehalten werden müssen, befinden sich gemäß TA Lärm stets *außen* vor den Fenstern schutzbedürftiger Räume.

passiver Lärmschutz keine Alternative

Heranrückende störepfindliche Wohnnutzung

Fallbeispiel 5: Die Gemeinde X plant am Rand ihres Siedlungsbereichs ein neues Einfamilienhausgebiet in geringer Entfernung zu einem bestehenden Gewerbegebiet. Das Heranrücken der Wohnbebauung an das Gewerbegebiet ist aufgrund fehlender Flächenalternativen für den Wohnungsbau unvermeidbar.

Auch bei der Bewältigung von Immissionskonflikten durch heranrückende störepfindliche Nutzungen sollten zunächst die Möglichkeiten des aktiven Immissionsschutzes geprüft werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans muss ggf. so gewählt werden, dass zwischen störender und störepfindlicher Nutzung gelegene Abstandsflächen als Schutzflächen gesichert werden können. Soweit im Gewerbegebiet nachträgliche Begrenzungen der Lärmemissionen noch durchsetzbar sind (z.B. weil die Teilflächen noch nicht in Anspruch genommen sind), kann auch dieses, ggf. in Teilen, in den Geltungsbereich einbezogen werden.

Die Festsetzung von Schutzflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB kommt bei einer heranrückenden Wohnbebauung dann in Betracht, wenn allein durch den Abstand oder in Verbindung mit einem Lärmschutzwall oder sonstigen Aufschüttungen gleicher Wirkung eine ausreichende Minderung der Lärmbelastung des Wohngebietes erreicht werden kann.

► Die Fläche ABCD...A ist als Schutzfläche für das angrenzende allgemeine Wohngebiet von der Bebauung freizuhalten (und mit einer Erdaufschüttung von 3,5 m Höhe, gemessen über der festgesetzten Höhe der Planstraße 1, zu versehen) und zu bepflanzen.

Baum- und Strauchpflanzungen sind dagegen für den Lärmschutz von eher geringer Bedeutung.⁶ Festsetzungen zur Bepflanzung sind im Übrigen nicht auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB möglich, sondern basieren auf § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (allgemeine Begrünung) oder Nr. 20 (Ausgleichsbegrünung).

Überplanung von Gemengelagen

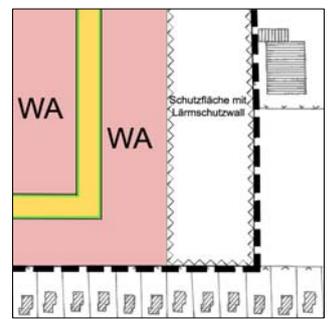
Bei der Überplanung von Gemengelagen kann dem Trennungsgrundsatz meist nicht in dem erforderlichen Umfang Rechnung getragen werden. Die Erhaltung einer vorhandenen Nutzungsmischung kann jedoch nur dann Ziel der Planung sein, wenn die Schwelle der Zumutbarkeit für die schutzbedürftigen Nutzungen nicht überschritten wird.

Fallbeispiel 6: Die Gemeinde X möchte ein Innenstadtquartier mit seiner kleinteiligen Mischung von straßenseitigem Wohnen und kleineren Handwerksbetrieben auf rückwärtigen Grundstücksteilen erhalten. Auch eine größere Druckerei im Blockinnenbereich soll an ihrem Standort erhalten bleiben.

Soweit störende und störepfindliche Nutzungen in räumlicher Nähe zueinander erhalten bleiben sollen, ist für die Bauleitplanung das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme handlungsleitend. Auch wenn die Immissionskonflikte nicht vollständig gelöst werden können, ist bauleitplanerisch eine Verbesserung der Situation im Rahmen der Möglichkeiten anzustreben. Keinesfalls darf durch die Planung eine Verschlechterung herbeigeführt werden. Ziel der Planung sollte ein für alle Beteiligten tragfähiger Kompromiss sein.

Vorrang aktiver Immissionschutzmaßnahmen

von Bebauung freizuhalten
Schutzflächen



Trennungsgrundsatz nicht
anwendbar

Gebot der gegenseitigen
Rücksichtnahme

⁶ Erst ein 100 m breiter Waldstreifen mit dichtem Unterholz bewirkt eine Pegelminderung um 5-10 dB. Nicht zu unterschätzen ist jedoch die psychologische Wirkung einer abschirmenden Bepflanzung.

Im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme müssen dabei die störepfindlichen Wohnnutzungen Belastungen in Kauf nehmen, die über den für die jeweilige Gebietskategorie gültigen Orientierungswerten liegen. Auf der anderen Seite müssen die Gewerbebetriebe Einschränkungen hinnehmen, die ihnen in einem Gewerbegebiet am Stadtrand nicht auferlegt würden.

Bei der Überplanung der im Fallbeispiel angenommenen kleinteiligen Gemengelage wird sich die Gemeinde zwischen (a) einer kleinteiligen Nutzungsgliederung in unterschiedliche Baugebiete (z.B. Wohn-, Misch- und eingeschränktes Gewerbegebiet) und (b) einer flächigem Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet, besonderem Wohngebiet oder Mischgebiet in Verbindung mit Festsetzungen zum erweiterten Bestandsschutz auf der Grundlage von § 1 Abs. 10 BauNVO (Fremdkörperausweisungen) entscheiden.

Bei der kleinteiligen Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes stehen die Modifizierungsmöglichkeiten nach § 1 Abs. 4–9 BauNVO zur Verfügung, um eine der Örtlichkeit entsprechende Nutzungsmischung zu ermöglichen. Dabei wird das Gewerbegebiet in der Regel in seinen Nutzungsmöglichkeiten so eingeschränkt, dass die Lärmbelastung der störepfindlichen Nutzungen den in einem Mischgebiet zumutbaren Störungsgrad nicht überschreitet. (Entsprechende Festsetzungsmöglichkeiten sind situationsspezifisch durch einen Fachgutachter zu bestimmen.)

Bei Fremdkörperausweisungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO können konkret auf den jeweiligen Betrieb bezogene „nähere Bestimmungen“, z.B. zu baulichen oder technischen Vorkehrungen oder zur räumlichen Disposition von Betriebsanlagen, Lager- und Ladeflächen festgesetzt werden, mit dem Ziel, bei über den Bestandsschutz hinausgehenden Änderungen oder Erweiterungen die gegebene Situation zu verbessern oder zumindest eine Verschlechterung zu verhindern (☞ B 1.6 „Mischgebiete“). Dazu ein einfaches Festsetzungsbeispiel:

- ▶ In dem Teil des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI* sind Erneuerungen vorhandener Anlagen allgemein zulässig. Änderungen und Erweiterungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn Fenster und Lüftungsöffnungen in Außenwänden von der Grenze des umgebenden Mischgebietes mindestens 20 m entfernt sind.

Ggf. mit einem klarstellenden Zusatz:

- ... Dies gilt nicht für Verwaltungsgebäude sowie für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter.

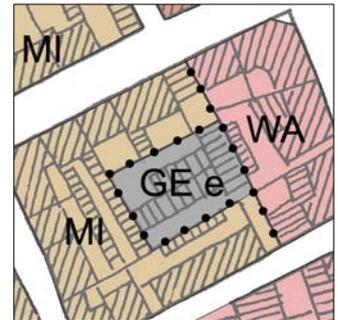
Unzulässig sind Festsetzungen zu Betriebszeiten und –abläufen. Solche Auflagen können ausschließlich im immissionsschutz- oder bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren erteilt oder vertraglich (z.B. in einem städtebaulichen Vertrag) vereinbart werden.

- ✘ Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen auf die Nachbarschaft ist das Rangieren und das Be- und Entladen von Lkw in der Zeit zwischen 20:00 Uhr und 6:00 Uhr unzulässig.

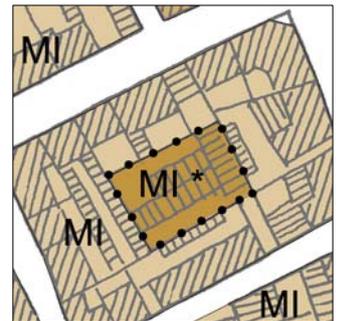
C Regelungen zum Schutz vor Sport- und Freizeitlärm

Bei der Planung von baurechtlich genehmigungspflichtigen Sportanlagen ist die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) unmittelbar im Baugenehmigungsverfahren anzuwenden. Für immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Sportanlagen ist die TA Lärm maßgeblich. Im Bebauungsplan kann daher in der Regel auf die Festsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen verzichtet werden, er muss jedoch die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsgrenzwerte ermöglichen.

Bei der Überplanung von bestehenden Sportanlagen ist die Gemeinde nicht an die Grenzwerte der 18. BImSchV gebunden. In der Abwägung zwischen den Interessen der Nutzer der



a) kleinteilige Nutzungsgliederung



b) „Fremdkörperausweisung“

„nähere Bestimmungen“ zur Zulässigkeit von Änderungen und Erweiterungen

Auflagen in anderen Genehmigungsverfahren oder durch Vereinbarung

unzulässige Festsetzung von Betriebszeiten

Sportanlagenlärmschutzverordnung

Sportanlage und den Schutzbelangen der vorhandenen (oder geplanten) störepfindlichen Nutzungen kann sie die in der 18. BImSchV enthaltenen Grenzwerte auch unterschreiten.

Fallbeispiel 7: Unmittelbar am Ortsrand soll neben einem vorhandenen Wohngebiet eine Freizeitanlage mit mehreren Tennisplätzen entstehen. Die Gemeinde möchte bereits im Bebauungsplan einen Lärmschutz sicherstellen, der über das nach den einschlägigen Vorschriften erforderliche Maß hinausgeht.

Zur Reduzierung der Lärmbelastung kommt die Festsetzung einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalls in Betracht. Die Festsetzung einer Fläche dafür kann in der Planzeichnung eigenständig oder in Überlagerung mit einer anderen Flächenfestsetzung – hier einer Fläche für Sport- und Spielanlagen – erfolgen. In der textlichen Festsetzung ist eine Bezugnahme auf die Mindestschalldämmmaße der ZTV LSW 06 (zusätzliche Technische Vorschriften für den Bau von Lärmschutzwänden) zweckmäßig:

► Auf der Fläche ABC...A ist eine mindestens 2,5 m hohe Lärmschutzwand mit einem Schalldämmmaß von mindestens 20 dB zu errichten.

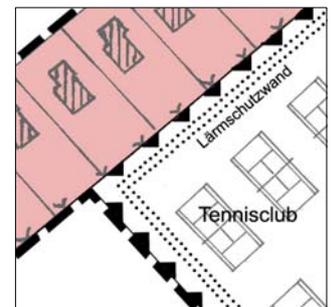
► An der äußeren Grenze der Sportanlage (hier Tennisplätze) zwischen den Punkten ... (z.B. A und B) ist eine mindestens 2,5 m hohe Lärmschutzwand mit einem Schalldämmmaß von mindestens 20 dB zu errichten.

eigenständige Fläche für einen Lärmschutzwand

Lärmschutzwand als Teil der Sportanlage

Um die Einbindung anderer baulicher Anlagen, z.B. eines Vereinshauses, in die Lärmschutzwand oder in Teilabschnitten deren Ersatz durch einen Lärmschutzwall zu ermöglichen, sollte die Festsetzung eine „Öffnungsklausel“ beinhalten, die auch einen Verzicht auf die Lärmschutzwand ermöglicht, falls die Tennisplätze z.B. in einer Traglufthalle eingehaust werden:

... Es können auch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung, wie die Errichtung eines Lärmschutzwalles oder die Einhausung von Tennisplätzen durchgeführt werden.



Freizeitlärm-Richtlinie

Bei der Planung von Freizeitanlagen ist die Freizeitlärm-Richtlinie des Landes Brandenburg im Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärm-Richtlinie z.B. für die Planung von Freizeit- und Vergnügungsparks, Fest- und Rummelplätzen oder Freilichtbühnen und Autokinos von Bedeutung. Analog zur Anwendung der Sportanlagenlärmschutzverordnung haben die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärm-Richtlinie jedoch nur insoweit Einfluss auf die Bebauungsplanung, als die Einhaltung der Richtwerte bei bestimmungsgemäßer Nutzung der Anlage möglich sein muss.

Um bei der Errichtung von größeren Freizeitanlagen (z.B. Vergnügungsparks) den Schutz umliegender Gebiete und die Einhaltung der zulässigen Lärmwerte auch in der Summe der Emissionen der einzelnen Teile der Anlage zu gewährleisten, kann im Bebauungsplan auch für Freizeitanlagen eine Lärmkontingentierung gemäß DIN 45691 festgesetzt werden. Dafür wird das festzusetzende Sondergebiet auf der Grundlage von § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO gegliedert und es werden teilbereichsbezogene Emissionskontingente L_{EK} festgesetzt, die flächenbezogene Regelungen zum Emissionsverhalten von Anlagen in diesen Teilgebieten treffen.

► Die im Sondergebiet „Vergnügungspark“ zugelassenen Anlagen sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes innerhalb der nachfolgend aufgeführten Teilflächen nur dann zulässig, wenn ihre Geräuschemissionen die nachfolgenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 nicht überschreiten:

Emissionskontingente gemäß DIN 45691

Fläche	Tag	Nacht
A	50 dB	35 dB
B	59 dB	43 dB
C	51 dB	41 dB
...		

Diese Festsetzung bedeutet, dass der Betreiber geeignete technische und/oder organisatorische Maßnahmen so zu treffen hat, dass die von seinen Anlagen (einschließlich dem Verkehr auf dem Betriebsgelände) außerhalb des Gebiets verursachten Geräusche keinen höheren Beurteilungspegel erzeugen, als bei ungehinderter freier Schallausbreitung entstehen würde, wenn von jedem m² Fläche seines Grundstücks ein Emissionskontingent L_{EK} entsprechend den Angaben in der oben stehenden Tabelle abgestrahlt würde. Dies wäre gutachterlich nachzuweisen.

Unzulässige Festsetzung

✘ Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen auf die Nachbarschaft sind Grundriss und umschließende Bauteile des Jugendzentrums so auszubilden, dass bei funktionsgemäßer Nutzung an den Grenzen des Baugrundstücks ein Beurteilungspegel von nicht überschritten wird.

*unspezifische Festsetzung
zur Grundrissausrichtung*

Planungshilfen

Städtebauliche Lärmfibel, Hinweise für die Bauleitplanung, Hrsg.: Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg sowie Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg, November 2001

DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, Ausgabe Juli 2002; Beiblatt 1, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Ausgabe Mai 1987

Leitlinie des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung zur Ermittlung, Beurteilung und Verminderung von Geräuschimmissionen vom 12. August 1996 (ABl. S. 878), Anhang B: Freizeitlärm-Richtlinie

16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärm-schutzverordnung – 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I, S. 1036), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146)

18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagen-lärmschutzverordnung – 18. BImSchV) vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), zuletzt geändert durch Verordnung vom 9. Februar 2006 (BGBl. I S. 324)

24. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung – 24. BImSchV) vom 4. Februar 1997 (BGBl. I S. 172, 1253), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. September 1997 (BGBl. I S. 2329)

SONSTIGE IMMISSIONSCHUTZREGELUNGEN

Die Bewältigung von Lärmschutzanforderungen im Rahmen der Bauleitplanung ist in den meisten Gemeinden inzwischen eingeübte Praxis. Dabei kann auf eine Vielzahl gängiger Festsetzungen zurückgegriffen werden (☞ B 24.1). Auf die Berücksichtigung von Geruchsbelastungen, z.B. durch Intensivtierhaltungen, wird in Kap. ☞ B 24.3 dieser Arbeitshilfe gesondert eingegangen. In einigen Fällen hat sich die Planung aber auch mit anderen Immissionen wie Erschütterungen durch Bahnanlagen oder Lichtimmissionen durch Flutlichtanlagen von Sport- oder Freizeitanlagen auseinanderzusetzen. Darüber hinaus hat die Berücksichtigung möglicher Unfälle von Störfallbetrieben in der Bauleitplanung durch die Umsetzung der Seveso-II-Richtlinie in der Neufassung des § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) an Bedeutung gewonnen. Die Festsetzung von Schutzflächen und Schutzvorkehrungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB stellt dabei oftmals eine geeignete Möglichkeit für die notwendige Lösung von Immissions- und Gefährdungskonflikten dar.

Problemaufriss

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB können zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt werden:

1. von Bebauung freizuhalten Schutzflächen und ihre Nutzung,
2. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren sowie
3. bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz bzw. zur Vermeidung oder zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen.

Was als schädliche Umwelteinwirkungen anzusehen ist, definiert § 3 BImSchG:

- (1) Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne dieses Gesetzes sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.
- (2) Immissionen im Sinne dieses Gesetzes sind auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen.
...
- (4) Luftverunreinigungen im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe.

§ 3 BImSchG

Der Begriff der schädlichen Umwelteinwirkungen umfasst gemäß § 3 BImSchG neben Gefahren, d.h. Beeinträchtigungen von grundgesetzlich geschützten Rechten wie der Gesundheit, auch unterhalb dieser Schwelle gelegene erhebliche Nachteile und Belästigungen. Was im konkreten Planungsfall als erheblicher Nachteil oder Belästigung gilt, beurteilt die Gemeinde unter Berücksichtigung der jeweiligen Rahmenbedingungen. Sie wird sich in ihrer Beurteilung dabei in der Regel auf Grenz- oder Orientierungswerte stützen, die in anerkannten Regelwerken enthalten sind (siehe Planungshilfen am Ende dieses Kapitels).

Gefahren sowie erhebliche Nachteile und Belästigungen

Neben den in § 3 Abs. 2 BImSchG genannten Immissionen wie Luftverunreinigungen, Lärm oder Erschütterungen sind im Rahmen der Bauleitplanung auch Gefahren zu berücksichtigen, die durch Unfälle mit gefährlichen Stoffen entstehen können. Plant die Gemeinde daher ein Baugebiet mit Wohnungen oder anderen schutzbedürftigen Nutzungen im Einwirkungsbereich eines so genannten Störfallbetriebes, so hat sie im Rahmen der Bauleitplanung die in Betriebsbereichen durch schwere Unfälle im Sinne des Art. 3 Nr. 5 der Seveso-II-Richtlinie hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete zu berücksichtigen.

Schutz vor Immissionen und vor Gefahren durch Störfälle

Der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG legt für die mit dem Bebauungsplan anzustrebende städtebauliche Ordnung die räumliche Trennung miteinander nicht verträglicher Nutzungen nahe. Neben Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung kommen dabei insbesondere Festsetzungen von Schutzflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in Betracht.

*Trennungsgrundsatz
erfordert Abstände*

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. ...

§ 50 BImSchG

Da die erforderlichen Abstände zwischen störenden bzw. gefährdenden Einrichtungen und schutzbedürftigen Nutzungen insbesondere bei Planungen im Bestand nicht immer eingehalten werden können, muss die Gemeinde bei der Planaufstellung prüfen, ob bestehende bzw. potenzielle Konflikte auch durch andere Vorkehrungen ausgeschlossen oder gemindert werden können. Soweit es sich dabei um bauliche oder technische Vorkehrungen handelt, können diese gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt werden. Ein Festsetzungserfordernis besteht jedoch nicht, wenn eine hinreichende Konfliktbewältigung in einem nachgeordneten Genehmigungsverfahren (z.B. nach § 4 BImSchG) sichergestellt ist.

technischer Umweltschutz

Im Übrigen bleiben die nach anderen gesetzlichen Bestimmungen bestehenden Möglichkeiten des Schutzes vor Immissionen und Gefährdungen durch die Festsetzung von Schutzflächen und Schutzvorkehrungen in einem Bebauungsplan unberührt.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind die Gemeinden im Rahmen ihrer Bauleitplanung nicht auf die Abwehr bereits eingetretener schädlicher Umwelteinwirkungen beschränkt, sondern können entsprechend dem Vorsorgeprinzip des § 5 Abs. 1 Nr. 2 BImSchG auch vorbeugenden Umweltschutz betreiben.¹ Dabei kann mit der Bauleitplanung auch ein weitergehender Schutz gegen Immissionen angestrebt werden, als er sich aus dem Bundes-Immissionsschutzgesetz und zugehörigen Verordnungen ergibt.

vorbeugender Umweltschutz

Von Bebauung freizuhalten Schutzflächen dienen vor allem der Sicherung eines erforderlichen räumlichen Abstandes zwischen Nutzungen, deren Nachbarschaft aus Gründen des Immissionsschutzes oder wegen sonstiger Gefahren nicht vertretbar ist. Die Festsetzung von Schutzflächen kommt insbesondere für Betriebe mit Explosionsgefahren, Munitionslager, Steinbrüche, chemische Fabriken und sonstige gemäß § 4 BImSchG genehmigungspflichtige Anlagen in Frage. Schutzflächen schaffen dabei eine Abstandszone, in der sich Menschen zumindest nicht dauerhaft aufhalten.

Schutzflächen

Welche Schutzabstände für Gewerbebetriebe und sonstige Anlagen aufgrund ihres Emissionsverhaltens erforderlich sind, lässt sich nicht pauschal festlegen (die Brandenburgische Abstandsleitlinie von 1995, gibt diesbezüglich nicht den aktuellen Wissensstand wider und ist nicht mehr anzuwenden) und ist im konkreten Fall gutachterlich zu ermitteln. Bezüglich erforderlicher Abstände für so genannte Störfallbetriebe kann der Leitfaden Hilfestellung bieten, der von der beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit ansässigen Störfall-Kommission erarbeitet wurde²; die dort genannten Abstände sind jedoch in

erforderliche Abstände

¹ u.a. BVerwG Beschluss vom 7.9.1988 - 4 N 1.87 -, ZfBR 1989, 35; DVBl. 1988, 1167; BVerwGE 80,184; NJW 1989, 467; BRS 48, Nr. 15; DÖV 1989 223; UPR 1989,34 sowie BVerwG, Beschluss vom 16.12.1988 - 4 NB 1.88 - ZfBR 1989, 74; DVBl. 1989, 74; NVwZ 1989, 664; UPR 1989, 270; DÖV 1989, 686

² Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG, der Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, 2. überarbeitete Fassung vom November 2010.

der Praxis oft nicht einzuhalten, so dass ergänzend andere Vorkehrungen zur Gefahrenvermeidung erforderlich werden.

Schutzflächen können auch zum Schutz besonders empfindlicher Nutzungen wie etwa Mess- oder Beobachtungseinrichtungen vor Beeinträchtigungen durch Immissionen, z.B. durch Lärm oder Erschütterungen, festgesetzt werden.

Schutzflächen sind selbstständige Festsetzungen und nicht Teile von Baugebieten. Von Bebauung freizuhalten Schutzflächen werden in der Planzeichnung des Bebauungsplans mit einer Umgrenzungslinie gemäß Anlage zur Planzeichenverordnung (Nr. 15.8) festgesetzt. Anders als bei Freihalteflächen, die aus anderen als Immissionsschutzgründen festgesetzt werden (☞ B 10), bedarf es dabei nicht zwingend der Bestimmung der Bebauung und anderer Nutzungen, die ausgeschlossen werden sollen.

*selbstständige
Festsetzungen*

Freihalten von Bebauung meint im Zusammenhang mit der Festsetzung von Schutzflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB das Freihalten von Gebäuden, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen. Ausgeschlossen sind aber auch Freiflächennutzungen wie Campingplätze, die eine Nutzung durch Menschen nach sich ziehen. Sonstige bauliche Anlagen wie Funksendemasten, Windräder oder Wälle werden hingegen durch die Festsetzung von Schutzflächen nicht ausgeschlossen; letztere sind mitunter für das Erreichen des Schutzzwecks sogar notwendig.

*von Gebäuden und
Nutzungen freizuhalten,
die dem Aufenthalt von
Menschen und Tieren dienen*

Für von Bebauung freizuhalten Schutzflächen sollte auch deren Nutzung festgesetzt werden. Diese hat sich nach dem jeweiligen Schutzzweck zu richten, d.h. die sich aus der zulässigen Nutzung ergebende Benutzung durch Menschen und Tiere darf nicht zu deren Gefährdung bzw. erheblicher Beeinträchtigung führen. Ein gelegentliches Betreten oder Befahren durch einzelne Personen, z.B. zum Zweck der Bewirtschaftung landwirtschaftlich genutzter Flächen, steht dem nicht grundsätzlich entgegen.

*sonstige Nutzung der
Schutzflächen*

Als festzusetzende Nutzungskategorien sind insbesondere Flächen für die Landwirtschaft, (Schutz-)Wald und Wasserflächen geeignet. Grünflächen kommen nur dann in Betracht, wenn ihre Zweckbestimmung nicht mit dem häufigen Aufenthalt von Menschen verbunden ist. Kleingarten- und Parkanlagen sind daher im Allgemeinen ungeeignet. Dabei können die in § 9 Abs. 1 BauGB enthaltenen Nutzungskategorien auch konkretisiert werden. So kann z.B. auch nur eine Nutzung als „Acker- und Dauergrünland“ zugelassen werden.

Da die Festsetzung von Schutzflächen nur in den seltensten Fällen auf das Grundstück beschränkt werden kann, auf dem sich die gefährdende bzw. beeinträchtigende Anlage befindet, sind im Rahmen der Bebauungsplanung auch die Auswirkungen der Schutzflächenfestsetzung auf die Nutzung der weiteren betroffenen Grundstücksflächen zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Festsetzung von Schutzflächen Entschädigungs- und Übernahmeansprüche nach § 40 BauGB auslösen kann.

Einstellung in die Abwägung

Nach anderen Fachgesetzen festgelegte Schutzzonen, -flächen oder -bereiche wie Lärmschutzbereiche nach dem Gesetz gegen Fluglärm können durch den Bebauungsplan nicht festgesetzt, sondern nur nachrichtlich übernommen werden (☞ C 1).

*nachrichtliche Übernahme
sonstiger Schutzzonen*

Die Festsetzung von Flächen für Anlagen und (für) Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen kommt in der Bebauungsplanpraxis vor allem für Lärmschutzanlagen wie Lärmschutzwälle und -wände in Betracht (☞ B 24.1).

**Flächen für Anlagen
und Vorkehrungen
zum Immissionsschutz**

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bzw. zu deren Vermeidung oder Minderung sind keine selbstständigen Anlagen, sondern Maßnahmen baulicher oder technischer Art, die unmittelbar an den emittierenden oder an den zu schützenden Anlagen durchzuführen sind. Sie setzen daher keine eigenständige Flächenfestsetzung voraus. Unbenommen dessen muss der Festsetzung eindeutig zu entnehmen sein, auf welchen Grundstücken bzw. Flächen die Vorkehrungen getroffen werden müssen.

*Vorkehrungen zum Schutz
vor schädlichen Umweltein-
wirkungen*

Prinzipiell können auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sowohl Vorkehrungen zur Emissionsminderung wie zum Immissionsschutz festgesetzt werden. In der Praxis werden Vorkehrungen zur Vermeidung bzw. Minderung von anderen Emissionen als Lärm häufig erst im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren festgelegt. Für den Bereich der Vorkehrungen zum Immissionsschutz liegen neben Regelungen zum Lärmschutz (☞ B 24.1) auch Erfahrungen mit Festsetzungen zum Erschütterungsschutz vor (siehe Fallbeispiel 2).

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Vorkehrungen müssen immer baulicher oder technischer Art sein. Anpflanzungen können daher nur auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 oder ggf. Nr. 20 BauGB festgesetzt werden, auch wenn sie unter anderem zur Minderung von Lärm- und Staubmissionen beitragen können.

nur baulicher und technischer Art

Nicht zulässig sind Regelungen zu Art, Ablauf und Umfang der Produktion, zu Betriebs- und Produktionszeiten oder zu den verwendeten bzw. hergestellten Materialien.

nicht festsetzbar sind:

✘ Zum Schutz vor Explosionsgefahren dürfen im Gewerbegebiet keine Stoffe verwendet werden, die gemäß der im Anhang I zur Störfallverordnung (12. BImSchV) enthaltenen Stoffliste als explosionsgefährlich eingestuft werden

Produktionsabläufe und verwendete Materialien

Weder für Gewerbebetriebe noch für Sport- oder Freizeiteinrichtungen dürfen im Bebauungsplan Einschränkungen der Nutzungszeiten festgesetzt werden.

✘ Zum Schutz vor Lärm und Lichtimmissionen darf das auf der Fläche für Sportanlagen zulässige Eissportzentrum nur zwischen 8:00 Uhr und 20:00 Uhr betrieben werden.

Betriebszeiten

Für Sportanlagen können zulässige Betriebszeiten jedoch gemäß § 5 Abs. 2 der 4. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) durch die jeweils zuständige Immissionsschutzbehörde festgesetzt bzw. angeordnet werden.

Ebenfalls unzulässig ist die isolierte Festsetzung von Grenzwerten im Bebauungsplan. Messwerte dürfen nur zur Bestimmung der Wirkung von Vorkehrungen verwendet werden.

✘ Zum Schutz vor Erschütterungen sind bei der Errichtung von Gebäuden die Anhaltswerte der DIN 4150 Teil 2, Ausgabe Juni 1999 zu beachten.

Immissionsgrenzwerte

Wenn in einem Bebauungsplan Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt werden, so haben die betroffenen Bürger immer dann einen Rechtsanspruch auf Durchführung der Maßnahmen, wenn das Immissionsproblem nicht durch sie selbst verursacht wird. Im Falle einer an eine Immissionsquelle heranrückenden Wohnbebauung sind dagegen die Betroffenen selbst für die Durchführung der Maßnahmen und die Tragung der Kosten zuständig.

Anspruch auf Durchführung festgesetzter Maßnahmen oder Eigenzuständigkeit

Festsetzungen von Immissionsschutzvorkehrungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB können ggf. durch städtebauliche Gebote nach den §§ 172 ff. BauGB vollzogen werden

ANWENDUNGSFÄLLE UND FESTSETZUNGSBEISPIELE

A Schutzflächen

Fallbeispiel 1: Ein außerhalb der Ortslage gelegenes und vormals einem agrochemischen Zentrum dienendes Grundstück wird seit Mitte der 1990er Jahre durch einen größeren Betrieb zur Herstellung und Verarbeitung chemischer Produkte genutzt. Der den vorhandenen Bahnanschluss nutzende Industriebetrieb möchte seine Produktion am Standort räumlich erweitern. Da in Betriebsbereichen explosionsgefährliche und giftige Stoffe hergestellt werden, fällt der Betrieb unter die Bestimmungen der Seveso-II-Richtlinie. Die für Immissionsschutz zuständige Behörde hat daher bauliche und technische Vorkehrungen als Nebenbestimmung zur immissionsschutzrechtlichen Genehmigung der Betriebserweiterung festgelegt. Da die für die Betriebserweiterung erforderlichen Flächen im Außenbereich liegen, ist planungsrechtlich die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Erweiterung eines „Störfallbetriebes“

Die planaufstellende Gemeinde setzt das Betriebsgelände einschließlich der Erweiterungsflächen als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO fest. Um die Nutzung des Industriegebiets durch einen Betrieb sicherzustellen, der aufgrund seines Störpotenzials auf eine GI-Festsetzung angewiesen ist, wird in den Bebauungsplan eine entsprechende Regelung gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO aufgenommen (weitere Modifizierungsmöglichkeiten [☞ B 1.10](#)).

- ▶ Im Industriegebiet sind nur Betriebe und Anlagen allgemein zulässig, die nach ihrem Störgrad nicht in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO (oder: nicht in einem anderen Baugebiet gemäß § 2 bis § 8 BauNVO) zugelassen werden können.

Modifizierung des Industriegebiets nach dem Störgrad

Um die bei einem Störfall mögliche Gefährdung von Menschen und Tieren auszuschließen, setzt der Bebauungsplan in einem Umkreis von 300 m zum Industriegebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB eine von Bebauung freizuhaltende Schutzfläche fest. Die auf den Schutzflächen zulässige Nutzung wird in der Form so bestimmt, dass auf den gegenwärtig landwirtschaftlich genutzten Flächen nur eine Nutzung als „Wiesen und Ackerland“ zulässig ist und die forstwirtschaftlich genutzten Flächen als „Schutzwald“ festgesetzt werden.

Festsetzung der zulässigen Nutzung der Schutzflächen

Die Festsetzung verursacht keine Entschädigungsansprüche der betroffenen Eigentümer, da die bisher ausgeübten Nutzungen unverändert möglich sind und lediglich bauliche Nutzungen ausgeschlossen werden, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen. Diese Einschränkung ist insbesondere auch deshalb vertretbar, weil bauliche Nutzungen außerhalb der festgesetzten Schutzflächen für die betroffenen Grundstückseigentümer zulässig bleiben.

Berücksichtigung privater Belange in der Abwägung



Festsetzung von Schutzflächen im Umfeld der Betriebsfläche eines Störfallbetriebes und Festsetzung der zulässigen Nutzung der Schutzflächen

B Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Fallbeispiel 2: Die Gemeinde X plant die Erweiterung eines am Ortsrand gelegenen Wohngebiets. Die Erweiterungsfläche reicht bis an eine planfestgestellte elektrifizierte Bahntrasse heran, die von Personen- und Güterzügen befahren wird. Um die Auswirkungen der Planung auf die künftige Wohnnutzung hinreichend beurteilen zu können, hat die Gemeinde Gutachten zum Schall- und Erschütterungsschutz erarbeiten lassen.

an eine Bahntrasse heranrückende Wohnbebauung

Da die für allgemeine Wohngebiete gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) anzusetzenden Orientierungswerte von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) aufgrund der Lärmbelastung durch benachbarten Schienenverkehr gegenwärtig im gesamten Plangebiet erheblich überschritten werden, ist zwischen dem Bahngelände und den künftigen Baugrundstücken die Herstellung einer Lärmschutzanlage erforderlich und Voraussetzung für die Entwicklung des Gebiets als Wohnstandort.

Lärmschutzanlage als Voraussetzung für die Umsetzung der Planung

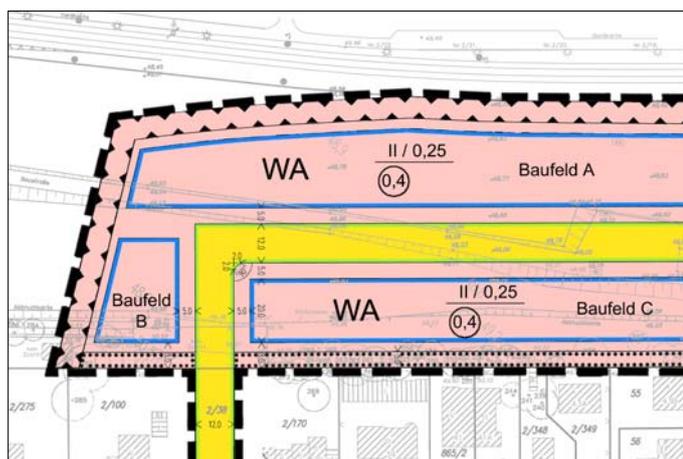
Auf der Grundlage des Lärmschutzgutachtens ist an den äußeren Grenzen des Baugebiets, die der Bahntrasse zugewandt sind, eine kombinierte Lärmschutzanlage vorgesehen, die aus einem 4 m hohen begrünten Wall und einer aufgesetzten 2 m hohen Lärmschutzwand besteht. Der Bebauungsplan setzt für die geplante Anlage gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zeichnerisch einen 7 m breiten Flächenstreifen sowie textlich die Ausgestaltung der darauf zu errichtenden Lärmschutzanlage fest.

Festsetzung von Flächen und baulichen Vorkehrungen

► Zum Schutz vor Lärm ist innerhalb der (in der Planzeichnung festgesetzten) Fläche für eine Lärmschutzanlage ein Lärmschutzwall mit aufgesetzter Lärmschutzwand zu errichten und zu bepflanzen. Die Oberkante des Lärmschutzwalls muss eine Höhe von mindestens 36,8 m über NHN, die Oberkante der darauf aufgesetzten Lärmschutzwand mindestens 38,8 m über NHN betragen. Das Luftschalldämmmaß der Lärmschutzanlage muss mindestens 25 dB betragen.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Wohn- und Schlafruhe innerhalb der Gebäude trifft der Bebauungsplan darüber hinaus Regelungen zu erforderlichen Lärmdämmmaßen der Außenbauteile (☞ B 24.1, Fallbeispiel 2) und zur lärmschutzorientierten Grundrissausrichtung in den Obergeschossen (☞ B 24.1, Fallbeispiel 3)

ergänzende Regelungen für Lärmschutzvorkehrungen



Festsetzung einer Fläche für eine Lärmschutzanlage sowie einer Fläche, innerhalb der Vorkehrungen zum Erschütterungsschutz zu treffen sind (hier: Baufeld A)

Aufgrund der Erschütterungen, die vor allem durch die Befahrung der Bahnanlagen mit schweren Güterzügen in den Boden eingetragen werden, sind für die Bebauung der zwischen Bahntrasse und Erschließungsstraße gelegenen Grundstücke konstruktive Maßnahmen zum Erschütterungsschutz vorzusehen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Auf der Grundlage des Gutachtens zum Erschütterungsschutz setzt der Bauungsplan daher für die betreffenden Grundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Vorkehrungen fest, die die Minderung der über den Boden eingetragenen Erschütterungen auf ein verträgliches Maß gewährleisten. Für die Bestimmung der Mindestwirkung konstruktiver Maßnahmen zum

bauliche und technische Vorkehrungen zum Erschütterungsschutz

Erschütterungsschutz wurden die in der DIN 4150 Teil 2 (Erschütterungen im Bauwesen, Einwirkungen auf den Menschen) enthaltenen Anhaltswerte gemäß Empfehlung des Fachgutachtens zum Erschütterungsschutz berücksichtigt.

- ▶ Zum Schutz vor Erschütterungen sind an Gebäuden, die im Baufeld A errichtet werden, konstruktive Maßnahmen zur Minderung der über den Baugrund eingetragenen Erschütterungen durchzuführen. Dabei muss die Dämmwirkung der Maßnahmen insgesamt mindestens 6 dB im Frequenzbereich bis einschließlich 20 Hz und mindestens 10 dB im Frequenzbereich über 20 Hz betragen.

Bestimmung der immissionsmindernden Vorkehrungen

Da die Gleise auf der angrenzenden Bahntrasse nach den Plänen des Netzbetreibers in den nächsten Jahren erneuert werden sollen, verhandelt die Gemeinde noch über eine erschütterungsmindernde Lagerung der Gleise, so dass die baulichen Vorkehrungen an den Gebäuden ggf. entfallen können. Der Bebauungsplan trägt dieser Option durch eine entsprechende Ergänzung Rechnung:

Zulässigkeit anderer Vorkehrungen gleicher Wirkung

- ... Ausnahmsweise kann auf Maßnahmen zur Minderung von Erschütterungen verzichtet werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren für das betreffende Gebäude die Einhaltung der Anhaltswerte der Erschütterungsleitlinie des Landes Brandenburg, Abschnitt 7, sowie der DIN 4150 Teil 2, Ausgabe Juni 1999 nachgewiesen wird.

Ermöglichung emissionsmindernder Vorkehrungen

Da im Umfeld elektrifizierter Bahnanlagen gesundheitliche Beeinträchtigungen durch elektromagnetische Störquellen nicht ausgeschlossen werden können, hat die Gemeinde dies im Rahmen der Bebauungsplanung durch einen ausreichenden Abstand zwischen Wohngebäuden und Bahnoberleitungen zu berücksichtigen. Die gemäß der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV) einzuhaltenen Mindestabstände werden im vorliegenden Fall durch einen Abstand von 20 m zwischen den Oberleitungen und dem baugebetsseitigen Fußpunkt des Lärmschutzwalls eingehalten so dass die Festsetzung von Freihalteflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB nicht erforderlich ist.

Berücksichtigung elektromagnetischer Felder

Planungshilfen

Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) vom 2. Mai 2013 (BGBl. I S. 973, 3756)

Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung – 12. BImSchV), in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2005 (BGBl. I S. 1598), zuletzt geändert durch Verordnung vom 14. August 2013 (BGBl. I S. 3230)

Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG (KAS 18), Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, 2. überarbeitete Fassung vom November 2010

DIN 4150 Teil 2, Erschütterungen im Bauwesen, Einwirkungen auf den Menschen, Ausgabe Juni 1999

Leitlinie zur Messung, Beurteilung und Verminderung von Erschütterungsimmissionen (Erschütterungs-Leitlinie), Erlass des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 17. Mai 2005 (ABl. S. 642), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 27. März 2012 (ABl. S. 588)

Sechszwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2013 (BGBl. I S. 3266)

Hinweise zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV), Länderausschuss für Immissionsschutz, überarbeitete Fassung von März 2004

SCHUTZ VOR GERUCHSIMMISSIONEN

Geruchsimmissionen, die z.B. von Betrieben der Tierhaltung und der Tierverarbeitung, von Gewerbe- und Industriebetrieben oder von Biogasanlagen ausgehen, werden immer häufiger zum Gegenstand von Planungsverfahren, wenn solche Betriebe angesiedelt oder erweitert werden sollen oder wenn Wohnnutzungen in den möglichen Einwirkungsbereich solcher Standorte rücken.

Problemaufriss

Gerüche ab einer bestimmten Konzentration und Einwirkdauer können schädliche Umweltauswirkungen im Sinne von § 3 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) darstellen (☞ B 24.2), da sie durch Verunreinigung der Luft erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen verursachen können. Gerüche sind Verunreinigungen der Luft, aber nicht zu verwechseln mit rauch- oder staubförmigen Verunreinigungen.

Gerüche können erhebliche Belästigungen hervorrufen

Nach § 50 BImSchG sollen durch die räumliche Trennung nicht verträglicher Nutzungen Konflikte und erhebliche Belästigungen vermieden werden. Aufgrund der vielerorts durchmischten Nutzungen in historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen, vielen Alt-Standorten nahe Siedlungen, die nach heutigen Kriterien keineswegs optimal liegen, aber erweitert und umgenutzt werden sollen, findet der gesetzlich normierte Trennungsgrundsatz häufig seine Grenzen. Auch außerhalb des Siedlungsbereichs besteht nur ein begrenztes Potential an Standorten für emittierende Nutzungen; auch der Außenbereich, Naturräume und Schutzgebiete sind zu schonen. Die „reine Lehre“ der Einhaltung von Mindestabständen kann in der praktischen Planung häufig nicht oder nicht vollständig umgesetzt werden.

Trennungsgrundsatz nicht immer umsetzbar

Die Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft), die als Verwaltungsvorschrift das BImSchG ausführt, umfasst eine Reihe von Regelungen zur räumlichen Trennung auch von Nutzungen, von denen belästigende Gerüche ausgehen können. So werden etwa Mindestabstände zwischen Anlagen zur Nutztierhaltung, Schlachtbetrieben oder Anlagen zur Trocknung von Tierfutter und Wohngebieten definiert. Werden diese Abstände eingehalten und liegen keine besonderen örtlichen Besonderheiten vor, können entsprechende Anlagen in der Regel genehmigt werden. Die TA Luft gilt für die Genehmigung von Anlagen. Nur sinngemäß können diese Abstandsregelungen als Beurteilungsmaßstab auch für die Abwägung in der Bauleitplanung herangezogen werden, d.h. bei Einhaltung der Abstände kann in der Regel ein störungsfreies Nebeneinander angenommen werden. Die TA Luft umfasst Regelungen zum Abstand, nicht aber Richt- oder Grenzwerte für Gerüche.

TA Luft definiert Abstände, aber nur für bestimmte Nutzungen

Im Falle von Gerüchen ist für die planende Gemeinde noch schwerer als bei anderen Emissionsquellen abzuschätzen, ob und in welchem Umfang eine Konfliktsituation entstehen kann. Für die Beurteilung von Gerüchen und ihrer Zumutbarkeit kann die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) herangezogen werden, die aufgrund eines Erlasses des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz auch in Brandenburg Anwendung findet.

Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) mit Richtwerten auch für die Planung

Zentrale Kenngröße der Richtlinie zur Bemessung von Gerüchen ist die sog. Geruchsstundenhäufigkeit. Damit wird das Auftreten von Gerüchen auf einer Beurteilungsfläche in Prozent der Jahresstunden ausgedrückt. Der Richtwert 0,10 für Wohn- und Mischgebiete der GIRL gibt an, dass an bis zu 10 % der Jahresstunden eine Geruchswahrnehmung als zumutbar gilt. Bei 8.760 Jahresstunden sind dies 876 Stunden.

Die GIRL gibt Vorgaben sowohl für Bestandsbeurteilungen von Geruch emittierenden Anlagen, als auch für Prognosen. Nach der GIRL werden in vielen Fällen unterschiedlichste Ausprägungen von Gerüchen vereinfachend gleich bewertet. Besondere Ausprägungen von Gerüchen, die z.B. Ekel oder Übelkeit auslösen, werden durch besondere Zuschläge berücksich-

tigt, angenehme Gerüche durch Abschlüge. Für die Tierhaltung als häufigen Bewertungsfall gibt es spezifische Belästigungsfaktoren.

Bestandsbeurteilungen erfolgen mit Hilfe von Raster- oder Fahnenbegehungen durch besonders getestete Probanden, da technische Messverfahren bis heute aufwändig oder nicht möglich sind. Da auch solche Verfahren sehr aufwändig sind, können auch computergestützte Ausbreitungsrechnungen anhand technischer Kennwerte vorhandener Anlagen durchgeführt werden.

Immissionsprognosen erfolgen in der Regel ebenfalls durch Ausbreitungsrechnungen, die unterschiedliche Eigenschaften einer Anlage ebenso wie topografische und meteorologische Einflüsse berücksichtigen. Im Ergebnis erhält die planende Stelle u.a. eine Kartendarstellung mit Rasterfeldern, die erkennen lässt, wo erhebliche Belästigungen durch Gerüche zu erwarten sind.

Dabei werden in der GIRL unterschiedlichen Gebietsnutzungen wie Wohn- und Mischgebieten sowie Gewerbe- und Industriegebieten unterschiedliche zumutbare Geruchsbelastungen zugeordnet. In der GIRL nicht genannte Gebietsnutzungen, wie Schulen oder Grün- und Freizeitanlagen, sollen in Bezug auf ihre Schutzbedürftigkeit den o.g. Werten analog zugeordnet werden.

Dorfgebieten, in denen schließlich auch gewohnt wird, wird in der Geruchsmissions-Richtlinie in Bezug auf Geruchsbelästigungen durch Tierhaltungsanlagen im Sinne der Ortsüblichkeit eine erhöhte hinzunehmende Geruchsbelastungen zugeordnet. Nach der Begründung zur GIRL kann dies sinngemäß z.B. im ländlich geprägten Brandenburg auch für solche Siedlungsbereiche gelten, die zwar planungsrechtlich u.U. nicht mehr als Dorfgebiete (☞ B 1.5) einzuordnen sind, aber seit Langem im Einwirkungsbereich ortsnaher Tierhaltungsanlagen liegen. Auch der Erlass zur Anwendung der Geruchsmissions-Richtlinie in Brandenburg stellt die Privilegierung der Landwirtschaft und die vorrangige Berücksichtigung ihrer Belange im Außenbereich auch in Bezug auf die Zulässigkeit von Geruchsemissionen heraus.

Die Geruchsmissions-Richtlinie besitzt keine eigenständige Rechtswirkung und bestimmt keine Grenzwerte. Sie fasst vielmehr den gesicherten Stand der Erkenntnisse zusammen, ist fachliche Grundlage für die Bearbeitung von Gutachten und kann in der Bauleitplanung als Sachverständigeneinschätzung im Rahmen der planerischen Abwägung herangezogen werden.

Aufgrund der spezifischen fachlichen Anforderungen der Richtlinie kann eine eigenständige oder nur überschlägige Anwendung durch die planenden Stellen praktisch ausgeschlossen werden. Vielmehr müssen im Bedarfsfall geeignete Sachverständige hinzugezogen werden.

*Bestandsbeurteilungen
selten durch Begehungen,
meist durch Berechnungen*

*Immissionsprognosen durch
Ausbreitungsrechnungen*

*GIRL Richtwerte:
Wohn- u. Mischgebiete: 0,10
Gewerbe- und
Industriegebiete 0,15
der Jahresstunden*

*GIRL Richtwerte:
Dorfgebiete: 0,15
der Jahresstunden*

*GIRL als Sachverständigen-
einschätzung in der Bauleit-
planung; keine unmittelbare
Rechtswirkung*

ANWENDUNGSFÄLLE UND FESTSETZUNGSBEISPIELE

A Erweiterung eines Wohngebiets im möglichen Einwirkungsbereich eines Tierhaltungsbetriebs

Fallbeispiel 1: Ein Vorhabenträger plant ein Einfamilienhausgebiet am Rande eines dörflich geprägten Ortsteils, die Gemeinde will hierzu einen Bebauungsplan aufstellen. Etwa 300 m vom Ortsrand entfernt befindet sich im Außenbereich ein seit mehreren Jahrzehnten ansässiger Schweinemastbetrieb mit derzeit ca. 500 Tieren. Beschwerden über Geruchsbelästigungen hat es von Seiten der Einwohner bislang nicht gegeben. Der Rand des geplanten Wohngebiets kommt dem Tiermastbetrieb geringfügig näher als die vorhandene Bebauung.

Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren wendet die Geschäftsführung des Tiermastbetriebs ein, dass die Ansiedlung zusätzlicher Bewohner zu Beschwerden führen könne. Außerdem sei geplant, den Betrieb zu erweitern, so dass die Planung des Wohnbereichs zu einer Einschränkung der wirtschaftlichen Expansion des Betriebs und voraussichtlich zu Auflagen in der Betriebsführung führen würde. Das Wohnvorhaben wird daher abgelehnt.

Fallbeispiel Wohngebiet nahe Tierhaltungsbetrieb

Das Planungsamt der Amtsverwaltung möchte Konflikte zwischen den geplanten und bestehenden Nutzungen vermeiden, kann jedoch den Sachverhalt eigenständig nicht abschließend beurteilen. Auch das beteiligte Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz kann in einer überschlägigen Bewertung nicht ausschließen, dass es zu Belästigungen kommt. Es wird daher ein Sachverständigenbüro für Geruchsuntersuchungen beauftragt, das eine mögliche Konfliktsituation untersuchen soll.

Dazu muss die Amtsverwaltung eine planungsrechtlichen Einordnung des bestehenden Ortsrandes vornehmen: Handelt es sich um ein Dorfgebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung (schließlich zeigt der Ortsteil die traditionelle Bebauung eines märkischen Dorfes...), ein allgemeines Wohngebiet (das ländliche Wirtschaften findet kaum noch statt, in den letzten Jahren sind einige neue Wohnhäuser hinzugekommen...) oder um ein Mischgebiet (es bestehen Wohnnutzungen und einige gewerbliche Nutzungen...)? Für den Neuplanungsbereich ist ein Allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

Ferner muss der Genehmigungsstatus des Tiermastbetriebs geklärt werden. Es stellt sich heraus, dass eine Genehmigung (nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz) über den derzeitigen Bestand hinaus für bis zu 750 Tiere vorliegt, dass aber die darüber hinausgehenden von der Betriebsleitung angeführten Erweiterungen des Betriebs bis dahin weder genehmigt, noch beantragt sind.

Der Gutachter ermittelt in Anwendung der Geruchsimmissions-Richtlinie, dass sich bei Zugrundelegung der gültigen Betriebsgenehmigung, einer Ausschöpfung der dort genehmigten Zahlen zum Tierbestand und ohne weitere technische Optimierungen der Anlagen eine leichte Überschreitung der nach der Richtlinie einzuhaltenden Immissionswertes im neuen Wohnbereich ergibt.

Zutreffende planungsrechtliche Einordnung des Bestandsgebiets erforderlich

Die sog. Null-Variante, d.h. nicht die Bestandssituation, sondern alle schon zulässigen Entwicklungen, sind Ausgangspunkt der Prognose

Im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan kann die Gemeinde die Planung unter folgenden Umständen weiterführen:

- erhebliche Belästigungen sowie gesundheitliche Schäden können durch das beauftragte Geruchsgutachten ausgeschlossen werden und
- die Planung führt nicht zu höheren Ansprüchen an den technischen Immissionsschutz der benachbarten Tierhaltungsanlage.

Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme

Im Rahmen des Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme kann den Nutzern eines Wohngebiets in einer ländlich und landwirtschaftlich geprägten Umgebung unter diesem Umständen eine begrenzte Zusatz-Geruchsbelastung gegenüber den Richtwerten der Geruchsimmissions-Richtlinie zugemutet werden.

Die Ansprüche des Tierhaltungsbetriebs werden im Rahmen der Abwägung ebenfalls angemessen berücksichtigt: Der Vertrauensschutz für die vorhandene Tierhaltungsanlage besteht im Rahmen der erteilten Betriebsgenehmigung. Künftige Erweiterungen können voraussichtlich durch eine optimierte Betriebsführung sowie technische Verbesserungen, dann ggf. auch für die Alt-Anlage, zugelassen werden. Eine Einbeziehung des Betriebs in den Geltungsbereich des Bebauungsplans zur Festsetzung Emissionen begrenzender Festsetzungen kann im vorliegenden Fallbeispiel unterbleiben.

*Sachgerechter
Interessenausgleich
zwischen bestehenden und
geplanten Nutzungen durch
Abwägung*

B Ansiedlung einer Biogasanlage mit möglichen Geruchsbelästigungen für ein dörfliches Wohngebiet

Fallbeispiel 2: *Biogasanlagen leisten im ländlichen Raum einen zunehmenden Beitrag zur Gewinnung regenerativer Energien. Die Standardisierung der Anlagen, eine Vielfalt von Anbietern, die gesetzlich garantierten Einspeisungsvergütungen für Strom und Preissteigerungen bei sonstigen Energieträgern führen zu einer Zunahme von geplanten Ansiedlungen.*

Fallbeispiel Biogasanlage

Für die Ansiedlung eignen sich nicht allein Standorte im landwirtschaftlich geprägten Außenbereich, wo Biogasanlagen unter bestimmten Voraussetzungen als Teil landwirtschaftlicher Betriebe als privilegierte Anlagen (§ 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) zulässig sind, sondern auch Standorte in der Nähe von Siedlungen, etwa auf Flächen früherer gewerblicher oder landwirtschaftlicher Produktionsanlagen (Flächenrecycling) oder an regional sinnvollen Standorten, die durch Straßen gut erschlossen sind und wo Rohstoffe aus einer Region günstig zusammengeführt werden können.

Am Rande des dörflich geprägten Ortteils G. soll auf dem durch eine befestigte Straße gut erschlossenen Standort einer ehemaligen landwirtschaftlichen Produktionsanlage eine Biogasanlage mit Lagerflächen und -behältern errichtet werden. Hier sollen sowohl Pflanzen, d.h. nachwachsende Rohstoffe aus der umliegenden Region, als auch Mist und Gülle aus einer Tierzuchtanlage im Nachbarort verarbeitet werden. Die erzeugten Faulgase sollen durch ein am Standort geplantes Blockheizkraftwerk für die Strom- und Wärmegewinnung genutzt werden.

Wegen der fehlenden Privilegierung der geplanten Anlage und der relativen Nähe zur bewohnten Ortschaft, wird für die Zulassung der Anlage ein Bebauungsplan erforderlich. Nach Gesprächen mit der Amtsverwaltung beantragt der Vorhabenträger die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, um die enge Abstimmung zwischen Anlagenanbieter, Fachingenieuren und einem Planungsbüro für Bauleitplanung zu gewährleisten. Dieser Plantyp ist besonders geeignet, weil hier auch bauplanungsrechtlich auf eine bestimmte Biogasanlage und ihre baulich-technische Ausstattung abgestellt werden kann.

*Bebauungsplan für nicht
privilegierte Anlagen*

*vorhabenbezogene
Bebauungspläne günstig
wegen anlagenbezogener
Planung und Abwägung*

Es ist eine Anlage mit sog. Nassvergärung geplant: Die Rohstoffe zur Verarbeitung in der Anlage stammen aus einem Silagelager am Standort (Fahrsilo), wo im Herbst Pflanzen eingelagert und verdichtet werden, sowie aus Dung, der von einem benachbarten Tierhaltungsbetrieb in Containern angeliefert wird. Erste Stufe der Biogasgewinnung ist die Vermengung der Substanzen in einem Mischbehälter, wo eine Vorgärung erfolgt. Von hier wird das Substrat in zwei großvolumige Fermenterbehälter geleitet und vergoren. Gewonnene Gase gelangen durch Leitungen in das Blockheizkraftwerk, wo in zwei Motoren das Gas verbrannt und damit sowohl Strom, als auch Wärme erzeugt wird. Teile der Wärme dienen als Prozesswärme für die Fermenter. Reste der Gärmasse aus den Fermentern werden in einem Gärrückstandsbehälter gesammelt und später auf Feldern der Region als Dünger ausgebracht.

Die „Hauptteile“ der Anlage, die Gär- und Gärrestebehälter sind keine Quellen für Geruchsbelastungen: Sie werden jeweils als gasdichte Behälter ausgeführt, aus denen im Normalbetrieb keine Gerüche austreten. Die flexiblen Folienhauben der Fermenterbehälter dienen dem eigentlichen Zweck der Anlage, der Gassammlung und müssen schon von daher gasdicht ausgeführt werden. Und auch die Gärrestebehälter werden in der Regel gasdicht abgedeckt; hier noch austretende Gase werden in die Anlage zurückgeführt und verwertet.

Mögliche Emissionsquellen der geplanten Anlage sind hingegen das Silagelager, ein Behälter als Zwischenlager für Gülle sowie ein Biomassedosierer, in den der Tierdung und die Silage eingefüllt werden. D.h. mögliche Emissionsquellen sind eher die Anlagenteile, in denen die Biomasse noch nahezu unverarbeitet auftritt. Schließlich ist die Abluft der Biogasmotoren als Emissionsquelle zu betrachten.

*Mögliche Emissionsquellen:
Silagelager,
Biomassedosierer,
Güllezwischenlager...*

Im Beispielfall soll eine vorhandene Halle saniert werden und die Anlieferung, Verladung und Beschickung eines Biomassedosierers aufnehmen. Damit und durch entsprechende Lüftungsanlagen kann hier eine unkontrollierte Ausbreitung von Gerüchen vermieden und es können Minderungsmaßnahmen technisch umgesetzt und genau prognostiziert werden. Der Einfluss der Biogasmotoren auf das Emissionsverhalten der geplanten Anlage kann aufgrund der bekannten Leistungen, der Beschaffenheit und vor allem Höhe von Abluftkaminen etc. ebenfalls sehr genau prognostiziert werden.

In einem Geruchsgutachten werden die örtlichen Gegebenheiten (Lage der geplanten Anlage, nächste schutzbedürftige Wohnnutzungen), die geplante Biomasseanlage (Anlagenteile, Dimensionen, technische Parameter, geplanter Betrieb) sowie meteorologische Einflussfaktoren analysiert. Ferner wird die Vorbelastung des Bereichs aus sachgerechten Annahmen zur Bestandsnutzung abgeschätzt.

Das Geruchsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die zusätzliche Geruchsbelastung durch die geplante Biomasseanlage in der bis dahin geplanten Konfiguration nicht nur unwesentlich ist. Die Geruchsimmissions-Richtlinie nennt in Abschnitt 3.3 einen Richtwert von bis zu 2 % der Jahresgeruchsstunden, bis zu dem eine Geruchs-Zusatzbelastung als irrelevant und für Betroffene zumutbar einzustufen ist.

*Irrelevanz zusätzlicher
Geruchsimmissionen?*

Da im Beispielfall der nächstgelegene, etwa 200 m entfernte dörfliche Ortsteil als Mischgebiet einzustufen ist, kommt das Geruchsgutachten zunächst zu dem Ergebnis, das der nach Geruchsimmissions-Richtlinie anzusetzende Richtwert beim bis dahin geplanten Betrieb überschritten würde. Eine Einschränkung von Betriebszeiten der Anlage, die in der Geruchsprognose rein rechnerisch zu günstigeren Werten führen würde, kommt für den Vorhabenträger nicht in Frage, da Biomasseanlagen in der Regel wirtschaftlich nur mit einem ununterbrochenen, kontinuierlichen Prozess zu betreiben sind.

Es werden daher in Abstimmung mit dem Vorhabenträger und dem Anbieter der Anlage Optimierungen erarbeitet. Sie betreffen sowohl die räumliche Anordnung innerhalb der Anlage (Größe und Anordnung der Silagelager, Verkürzung der Fahrwege), als auch die technische Ausrüstung (Einhausungen, Lüftungsanlagen, Kamine), so dass sich bei Einhaltung dieser Anlagenkonfiguration eine zumutbare Geruchsbelastung auch für die nächstgelegenen Wohngebäude ergibt.



*Beispiel: Sondergebiet
Biomasseanlage nach
§ 11 Abs. 2 BauNVO*

Festsetzung mehrerer Sondergebiete für eine Biogasanlage zur Differenzierung der zulässigen Nutzungen auf Teilflächen.

Die geplante Biomasseanlage wird als sonstiges Sondergebiet nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) und zwar als „Sondergebiet Biomasseanlage“ in einem vorhabenbezogenen Be-

bauungsplan festgesetzt. Damit wird die besondere Nutzung der Fläche bezeichnet; die ebenso mögliche Einordnung z.B. als Gewerbegebiet wird von der planenden Stelle verworfen, da eine generelle Widmung der Fläche für gewerbliche Zwecke nicht Ziel der Planung ist. Mit der Festsetzung als Sondergebiet nach BauNVO entfällt die Möglichkeit, das Gebiet nach den besonderen Eigenschaften von Anlagen, hier deren Geruchsemission, zu gliedern (vgl. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO; nur für Baugebiete nach §§ 4 – 9 BauNVO zulässig). Analog kann aber die Obergrenze der Geruchsemission der Anlage in der notwendigen Bestimmung von zulässigen Nutzungen im „Sondergebiet Biomasseanlage“ festgesetzt werden:

- Das Sondergebiet Biomasseanlage/Biogasanlage/Bioenergiegewinnung dient vorrangig dem Betrieb einer Biomasseanlage zur Energiegewinnung aus nachwachsenden Rohstoffen. Zulässig sind Gebäude, Anlagen und Nebenanlagen, die diesem Betrieb dienen.
- Im Sondergebiet / innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind nur Anlagen zulässig, deren Emissionen insgesamt xx Geruchseinheiten je Stunde (MGE/h, d.h. 10⁶ Geruchseinheiten je Stunde) im Sinne der Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) des Länderausschusses für Immissionsschutz in der Fassung vom 29. Februar 2008, ergänzt am 10. September 2008, nicht überschreiten.

*Beispiel:
Anlagenbezogene
Begrenzung der
Geruchsemissionen*

Der Geruchs-Emissionswert der Gesamtanlage ist hierzu gutachterlich so zu bestimmen, dass der Immissionsrichtwert der Geruchsmissions-Richtlinie in den betroffenen Wohn-, Misch oder Dorfgebieten eingehalten wird. Da die Gemeinde in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht an die Bestimmungen der BauNVO gebunden ist, ist auch die Festsetzung spezieller, von den Baugebieten nach BauNVO abweichender Nutzungsarten möglich.

Die Festsetzung eines Immissionswertes in den von Geruch betroffenen Gebieten ist wegen des fehlenden Bezugs zur Anlage unzulässig:

- ✘ Es sind nur Anlagen zulässig, deren Emissionen so begrenzt sind, dass die Richtwerte für Mischgebiete der Geruchsmissions-Richtlinie in der Fassung vom 29. Februar 2008, ergänzt am 10. September 2008, auf den Grundstücken Hauptstraße 22 bis 25 nicht überschritten werden.

Ebenso unzulässig sind Emissionen begrenzende Regelungen im Bebauungsplan zu Betriebsabläufen oder Stoffmengen, weil solchen Regelungen der bodenrechtliche Bezug fehlt:

- ✘ Biomasse darf nur an Werktagen und nur bis zu 2 Stunden täglich aus den Silagelagern 1 und 2 entnommen werden. Biomasse darf nur bis zu einer Menge von xx t innerhalb des Sondergebiets gelagert werden.

- ✘ Silagelager sind zum Schutz vor Geruchsemissionen abzudecken.

Durch die Bestimmung relativ enger überbaubarer Grundstücksflächen innerhalb des Sondergebiets, verbunden mit der Bestimmung der zulässigen Oberkante von Anlagen, kann der dem Geruchsgutachten zugrunde liegende Aufbau der Anlage hinreichend genau im vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgebildet werden. Damit ist der notwendige Anlagenbezug der Immissionsschutzregelung sichergestellt, da es sich um eine Regelung nur für eine Anlage und ihre Eigenschaften handeln muss. (Ausschluss des „Windhundprinzips“ zwischen unterschiedlichen Grundstückseignern oder Anlagenbetreibern.) Festsetzungen zum Maß der Nutzung kommen hinzu.

*Anlagenbezug von
Festsetzungen muss
gewährleistet werden*

Im zugehörigen Vorhabenplan können die einzelnen Anlagenteile zusätzlich in ihrer Funktion und erforderlichenfalls auch in ihrer Leistung, z.B. die Obergrenze der Nennleistung des Blockheizkraftwerks, oder anderen einzuhaltenden technischen Eigenschaften bestimmt werden.

Die Gärückstände einer Biogasanlage können als Düngemittel auf landwirtschaftlichen Nutzflächen genutzt werden. Die dabei entstehenden Geruchsbelastigungen werden in der Regel nicht dem Betrieb einer Biogasanlage zugerechnet, da die Flächen zur Ausbringung keinen Bezug zur Anlage haben.

Die Ausbringung von Gärückständen ist i.d.R. nicht B-Plan relevant

C Immissionsbegrenzende Regelungen für einen Standort mit mehreren Betrieben der Tierhaltung

Fallbeispiel 3: Etwa 300 m vom Rand eines dörflichen Ortsteils entfernt befinden sich seit Jahrzehnten die Standorte zweier Tierhaltungsbetriebe. Einer der Betriebe soll am Standort erweitert werden, der zweite plant einen zusätzlichen Standort weitere 200 m von der Ortslage entfernt. Diese Investition soll jedoch aus innerbetrieblichen Gründen noch zwei bis drei Jahre aufgeschoben werden. Es wird befürchtet, dass die aktuell anstehende Erweiterung des Nachbarbetriebs künftige Erweiterungen der eigenen Anlage verhindert.

*Fallbeispiel
Geruchskontingentierung*

Beide Betriebe erwarten angesichts der anstehenden Investitionen in die Anlagen Standortsicherheit und die Möglichkeit, auch künftig noch Betriebserweiterungen vornehmen zu können. Die Gemeinde erwägt ferner, eine Vorhaltefläche für die Ansiedlung einer Biogasanlage planungsrechtlich zu sichern; genauere Planungen und ein Betreiber fehlen aber noch.

Diese Ausgangslage macht deutlich, dass eine einfache anlagenbezogene Betrachtung der Problemlage nicht gerecht wird. Eine vorsorgende Planung muss auch für ein ländlich geprägtes Gebiet sicherstellen, dass die Geruchsbelastung im bewohnten und für örtliche Sportanlagen genutzten Ortsteil durch eine sukzessive Zulassung von Einzelvorhaben über mehrere Jahre nicht so zunimmt, dass erhebliche Belästigungen eintreten.

*Anlagenbezogene
Betrachtung für die
B-Planung bei mehreren
Vorhaben nicht sachgerecht*



Ausgangssituation mit Darstellung der geplanten Erweiterungsflächen

Zur Bewältigung der absehbaren Konfliktsituationen stellt die Gemeinde einen Bebauungsplan auf. Die bestehenden Betriebsflächen der Tierhaltungsanlagen, die geplanten Erweiterungsflächen sowie eine gemeindeeigene Fläche für eine angedachte Biogasanlage werden in den Geltungsbereich einbezogen. Bei räumlich weiter entfernt liegenden Standorten sind auch mehrere Teilgeltungsbereiche denkbar.

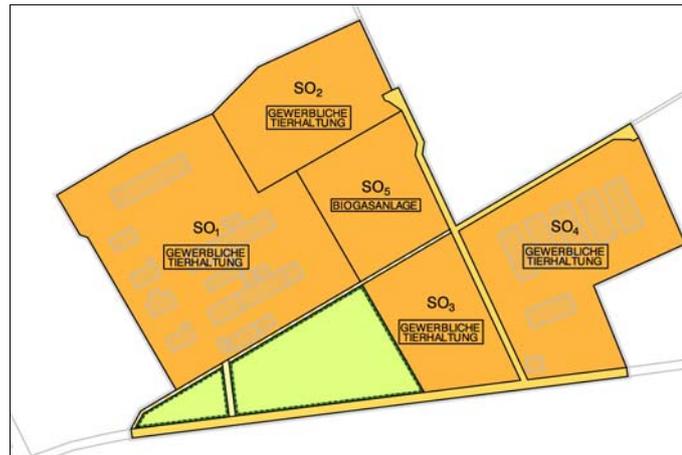
Als Gebietskategorien gemäß Baunutzungsverordnung werden sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) sowie Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) geprüft, da die betroffenen Tierhaltungsbetriebe nach § 201 BauGB nicht als Landwirtschaftsbetriebe gelten können. Aufgrund der spezifischen Ausprägungen der bestehenden und geplanten Anlagen werden sie im Bebauungsplan als Sondergebiete behandelt, da die Entwicklung eines üblichen Gewerbegebiets im Beispielfall an einem nicht integrierten Standort nicht Ziel der Planung ist.

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan kommt für die vorliegende Plankonstellation nicht in Frage, da für die geplante Biogasanlage noch kein Vorhabenträger vorhanden ist und einer der Betriebe noch keine Umsetzungsverpflichtungen für ein erst künftig zu konkretisierendes Erweiterungsvorhaben eingehen will. Für eine Immissionsprognose und auch die Begründung von Festsetzungen ergibt sich hieraus ein erhöhter Anspruch, da nicht von einer konkreten Anlagenplanung ausgegangen werden kann und damit eine mögliche Bandbreite baulicher und technischer Entwicklungen zu Grunde gelegt werden muss.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan sinnvoll, aber nur bei bereits bekannten Vorhaben anwendbar

Schließlich muss durch geeignete Festsetzungen verhindert werden, dass ein erstes Vorhaben so stark geruchsemittierend ausgelegt wird, dass für weitere, spätere Anlagen kein Entwicklungsspielraum mehr verbleibt („Windhundprinzip“). Als Lösung kommt eine Kontingentierung von Geruchsemissionen in Frage.

Geruchsgutachten auf der Grundlage der GIRL 2008 zur Geruchskontingentierung erforderlich



Ausweisung von fünf Sondergebieten mit individuellen Geruchsemissionskontingenten

Im Rahmen eines Geruchsgutachtens auf der Grundlage der GIRL werden hierzu insbesondere die bestehenden Tierhaltungsanlagen sowie ggf. schon erteilte Genehmigungen für Erweiterungen ebenso wie die in Aussicht genommenen Betriebserweiterungen im Einzelnen erfasst (bauliche und technische Anlagen, Kapazitäten, Betriebsabläufe etc.). Für die von der Gemeinde geplante zusätzliche Biomasseanlage müssen wegen einer fehlenden Anlagenplanung Annahmen u.a. zur künftigen Ausstattung, Kapazität und zum Emissionsverhalten getroffen werden, die dann im Bebauungsplan ebenso Grundlage für die Bestimmung der Zulässigkeit der Anlage werden.

Für das Geruchsgutachten werden ferner die von möglichen Geruchsbelästigungen betroffenen Flächen ermittelt und in Abstimmung mit der planenden Stelle eine zutreffende planungsrechtliche Einordnung bestimmt. Am Rand der Fläche werden die maßgeblichen Beurteilungspunkte (Immissionsorte) gewählt.

Die Ränder schutzbedürftige Nutzungen werden als Beurteilungspunkte für Immissionen definiert

In einer computergestützten Ausbreitungsberechnung (i.d.R. mit Hilfe des Programms AUTAL 2000), die neben den o.g. Rahmenbedingungen eine Reihe weiterer Faktoren wie u.a. die geruchliche Vorbelastungen sowie die geografischen und meteorologischen Bedingungen des Standortes abbildet, kann ein Gesamt-Geruchskontingent für den Planungsbereich ermittelt werden, das sicherstellt, dass die maßgeblichen Geruchsimmissionen an den schutzbedürftigen Nutzungen in der Ortslage nicht überschritten werden.

Dieses Gesamtkontingent wird schließlich rechnerisch so aufgliedert, dass bestehende bzw. bereits genehmigte Nutzungen angemessen berücksichtigt und weiter betrieben werden können. Die geplanten Anlagen zur Erweiterung des Standortes, jeweils als einzelne Sondergebiete planungsrechtlich definiert, erhalten jeweils entsprechende Teilkontingente, wobei mindestens überschlägig zu prüfen ist, ob dies für die geplanten Anlagentypen angemessen und die Planung insofern auch umsetzbar ist. Diese Teilkontingente wiederum werden flächenbezogen, bezogen auf eine für Geruchsemissionen relevante Flächeneinheit, festgesetzt (Geruchseinheiten z.B. je 100 m² Baugebiet), so dass bei Anlagengenehmigungen auf Teilflä-

Aufteilung des Gesamt-Emissionskontingents auf Teilflächen...

chen oder einer Planung über Grenzen der Sondergebiete hinweg entsprechende flächenbezogene Emissionskontingente zur Grundlage gemacht werden können.

► In den nachfolgend genannten Sondergebieten sind nur Anlagen zulässig, deren Geruchsemissionen die jeweils aufgeführten Geruchsemissionskontingente nicht überschreiten, angegeben in Mega-Geruchseinheiten (MGE) je Stunde und 100 m² Baugebiet im Sinne der Geruchsimmissions-Richtlinie des Länderausschusses für Immissionsschutz in der Fassung vom 29. Februar 2008, ergänzt am 10. September 2008:

SO 1: xx MGE/(h100m²)
 SO 2: xx MGE/(h100m²)
 SO 3: xx MGE/(h100m²)
 SO 4: xx MGE/(h100m²)
 SO 5: xx MGE/(h100m²)

Hinweis: Methodik und Rahmenbedingungen zur Ermittlung der Einzel-Geruchskontingente sind der Begründung zu entnehmen.

... und Festsetzung als Geruchsemissionskontingent je Stunde und 100 m² Baugebiet

Alternativ können auch Geruchskontingente für gleichmäßig über das Gebiet verteilte Äquivalenzgeruchsquellen festgesetzt werden:

► Innerhalb des Sondergebiets sind nur Anlagen zulässig, die an folgenden Punkten unter den unten genannten Rahmenbedingungen jeweils Geruchsstoffströme von nicht mehr als xx Mega-Geruchseinheiten je Stunde freisetzen:

Punkt 1: Rechtswert: xx, Hochwert yy;
 Punkt 2: Rechtswert: xx, Hochwert yy;

...

Als Rahmenbedingungen werden festgesetzt:

Ableithöhe: xx m über NHN

Mündungsdurchmesser der frei senkrecht ausströmenden Quelle: xx m

Mindestableittemperatur: xx°C

Abluftgeschwindigkeit: xx m/s

Tagesbetriebsdauer: xx h

Jahresbetriebsdauer xx h

Abweichungen von den festgesetzten Punkten, Rahmenbedingungen und Geruchsstoffströmen sind zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass durch die Geruchsemission aus dem Sondergebiet auf den maßgeblichen Beurteilungsflächen keine höheren geruchsbelasteten Zeitanteile verursacht werden, als bei Einhaltung der in diesem Bebauungsplan festgesetzten Werte. Gleichmaßen dürfen keine Ekel oder Übelkeit erregenden Gerüche auftreten.

Für jede mit einem eigenen Kontingent belegte Fläche ist die Ausweisung eines eigenständigen Sondergebiets notwendig, eine Gliederung nur eines Sondergebiets wäre nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig. Ebenso sind auch im vorliegenden Planfall Festsetzungen, die auf Immissionen an den betroffenen Wohn- und Freizeitflächen abstellen (sog. Zaunwerte), wegen mangelndem Anlagenbezug nicht zulässig (s.o.).

Da die Geruchsimmissions-Richtlinie nicht förmlich bekannt gemacht ist, sollte im Rahmen der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan ein Exemplar bereitgehalten und auf die mögliche Einsichtnahme in die Richtlinie hingewiesen werden, ebenso bei der Bekanntmachung des Bebauungsplans. Die Auslegung des Geruchsgutachtens als umweltrelevante Information ist ohnehin erforderlich.

Die Methodik und die Rahmenbedingungen zur Ermittlung der Einzel- Geruchskontingente sind in der Begründung zum Bebauungsplan eingehend zu erläutern, so dass die Herleitung der Festsetzung nachvollziehbar und ein einheitlicher Vollzug der Regelungen vorgezeichnet wird.

Festgesetzte Kontingente für Geruchsemissionen können nicht unmittelbar im Rahmen von Anlagengenehmigungen vollzogen werden. Für Einzelanlagen müssen vielmehr auf der Grundlage der zugelassenen Kontingente Einzelberechnungen des Geruchsimmissionsverhaltens jeweils durch Fachgutachter nachgewiesen werden; auch hierzu müssen Methodik und Rahmenbedingungen zweifelsfrei der Bebauungsplanbegründung entnommen werden können. Dies ist zwar insgesamt eine gewisse Erschwernis für Bau- und Anlagengenehmigungen und muss insofern bei der Anwendung des bauleitplanerischen Instruments Geruchskontingentierung bedacht werden, schließlich sind aber ohnehin verschiedenste Nachweise in Genehmigungsverfahren nur mit fachgutachterlicher Hilfe zu erstellen.

Unmittelbarer Vollzug von Emissionskontingenten nicht möglich; Fachgutachten für Einzelgenehmigungen erforderlich

Um die Regelung flexibler zu gestalten, etwa wenn ein Anlagenbetreiber das seiner Fläche zugeordnete Geruchskontingent nicht ausschöpft, kann zusätzlich zur o.g. Festsetzung eine Ausnahmeregelung getroffen werden:

Übertragung von Teilkontingenten als Ausnahmeregelung denkbar

- ▶ Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass die in den vorhergehend genannten Sondergebieten jeweils zugelassenen Geruchsemissionskontingente im Einzelfall überschritten werden, wenn sichergestellt ist, dass die Gesamt-Geruchsemission der Sondergebiete SO 1 bis SO 6 nicht überschritten wird.

Eine solche Übertragung von Geruchsemissionskontingenten muss grundbuchlich gesichert werden.

Die Kontingentierung von Geruchsemissionen kann über die Planung von Neuansiedlungen emittierender Anlagen hinaus auch als Instrument zur planungsrechtlichen Bewältigung vorhandener Konfliktsituationen nutzbar gemacht werden.

So bestehen z.B. Situationen, wo Betrieben im Rahmen von Genehmigungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetzes Geruchsemissionen zugestanden wurden, die für sich oder im Zusammenwirken mit genehmigten Geruchsemissionen anderer Betriebe die nunmehr geltenden Richtwerte der GIRL überschreiten.

Im Rahmen der Überplanung von solchen Anlagen durch einen Bebauungsplan kann z.B. eine Geruchskontingentierung sinnvoll sein, die zwar höhere Emissionen als in der GIRL vorgesehen berücksichtigen, aber im Rahmen einer Gesamtkonzeption wenigstens weitere ungeplante Ansiedlungen geruchsemittierender Anlagen verhindert.

Planungshilfen

Erlass des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg zur Anwendung der Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) vom 28. August 2009

Feststellung und Beurteilung von Geruchsmissionen (Geruchsmissions-Richtlinie - GIRL), Länderausschusses für Immissionsschutz, Fassung vom 29. Februar 2008 mit einer Ergänzung vom 10. September 2008

Hinweis: Da die GIRL nicht wie andere Vorschriften amtlich veröffentlicht ist, sollte bei Bezug einer Festsetzung auf diese Richtlinie der Text der Richtlinie bei der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie nach Festsetzung des Plans mit zur Einsichtnahme bereitgehalten werden. Darauf sollte in der Begründung des B-Plans hingewiesen werden. Eine Beifügung als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan erscheint nicht erforderlich.

Erlass des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg zur Verwendung der Geruchsemissionsfaktoren vom 2. März 2012

Zulässigkeit von Biomasseanlagen – Genehmigungsvoraussetzungen nach Bauplanungs- und Umweltrecht sowie Verfahrensfragen unter besonderer Berücksichtigung der Rechtslage im Land Brandenburg, Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg (Hrsg.), 2008 (www.mil.brandenburg.de/cms/detail.php/bb1.c.141283.de)

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

Unter der Überschrift „Vorhaben- und Erschließungsplan“ regelt § 12 des Baugesetzbuches den so genannten „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan“. Die enge Verknüpfung der beiden Begrifflichkeiten ist auf die Entstehungsgeschichte des Planungsinstrumentes zurückzuführen. Nachdem der Vorhaben- und Erschließungsplan als eigenständiges Instrument des Städtebaurechts für das Gebiet der DDR (§ 55 BauZVO) entwickelt worden war und mit der Übernahme in das Baugesetzbuch 1990 zunächst auch nur für das Beitrittsgebiet galt (§ 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BauGB 1990), wurde er 1993 unter dem Begriff „Satzung über den Vorhaben und Erschließungsplan“ (§ 7 BauGB-Maßnahmengesetz) für das gesamte Bundesgebiet eingeführt. Mit dem BauROG 1998 wurde dem Rechtscharakter des Planungsinstrumentes in der Form Rechnung getragen, dass die Satzung als vorhabenbezogener Bebauungsplansplan bezeichnet und somit formal einem Bebauungsplan nach § 8 BauGB gleichgestellt wird.

*Begrifflichkeiten:
„vorhabenbezogener
Bebauungsplan“
und „Vorhaben- und
Erschließungsplan“*

*§ 12 BauGB
Vorhaben- und
Erschließungsplan*

- (1) Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag). Die Begründung des Planentwurfs hat die nach § 2a erforderlichen Angaben zu enthalten. Für die grenzüberschreitende Beteiligung ist eine Übersetzung der Angaben vorzulegen, soweit dies nach den Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig ist. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Satz 1 gelten ergänzend die Absätze 2 bis 6.
- (2) Die Gemeinde hat auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Auf Antrag des Vorhabenträgers oder sofern die Gemeinde es nach Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für erforderlich hält, informiert die Gemeinde diesen über den voraussichtlich erforderlichen Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 unter Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1.
- (3) Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 und nach der auf Grund von § 9a erlassenen Verordnung gebunden; die §§ 14 bis 18, 22 bis 28, 39 bis 79, 127 bis 135c sind nicht anzuwenden. Soweit der vorhabenbezogene Bebauungsplan auch im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Festsetzungen nach § 9 für öffentliche Zwecke trifft, kann gemäß § 85 Abs. 1 Nr. 1 enteignet werden.
- (3a) Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, ist unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.
- (4) Einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans können in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden.
- (5) Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Gemeinde. Die Zustimmung darf nur dann verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der Frist nach Absatz 1 gefährdet ist.
- (6) Wird der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der Frist nach Absatz 1 durchgeführt, soll die Gemeinde den Bebauungsplan aufheben. Aus der Aufhebung können Ansprüche des Vorhabenträgers gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Bei der Aufhebung kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 angewendet werden.

Anders als der Bebauungsplan nach § 8 BauGB, der einen mittel- bis langfristig auszufüllenden planungsrechtlichen Rahmen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes vorgibt, ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan unmittelbar umsetzungsorientiert

*unmittelbarer Vorhaben- und
Umsetzungsbezug*

und stellt auf ein konkretes Vorhaben ab, das von einem Vorhabenträger realisiert werden soll; auch beschränkt er sich nicht auf einen verbindlichen Ordnungsrahmen für die Zulässigkeit von Vorhaben, sondern enthält mit dem ihm zur Seite gestellten Durchführungsvertrag ein eigenständiges Instrument zur Umsetzung der Planung.

Der Begriff des Vorhabens ist in § 29 BauGB definiert; Hauptfall ist danach die Errichtung baulicher Anlagen, es kann sich aber auch um wesentliche Änderungen bestehender Anlagen handeln. Die Initiative zur Schaffung von Baurecht liegt beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan grundsätzlich in der Hand eines Vorhabenträgers, der das Projekt realisieren will und zum Vertragspartner der Gemeinde wird. Im Vorhabenbezug kann neben Kosten- und Zeitersparnissen auch ein wesentlicher Vorteil für die Gemeinde liegen: Der Plan ebnet den Weg für ein bestimmtes Projekt, das ihren Planungsvorstellungen entspricht; kommt dieses jedoch innerhalb einer vertraglich fixierten Frist nicht zum Tragen, kann sie von der Planung zurücktreten und ist am gleichen Standort wieder offen für neue Planungsziele. Anders als beim Bebauungsplan nach § 8 BauGB löst die Aufhebung der Planung dabei keine Entschädigungsansprüche aus.

*entschädigungslose
Aufhebung bei Nicht-
Realisierung der Planung
möglich*

Nicht in jedem Fall, in dem die Gemeinde Planungskosten vermeiden oder die Planung beschleunigen will, muss der vorhabenbezogene Bebauungsplan zur Anwendung kommen. Die Übernahme von Planungs- und Erschließungskosten, aber auch Bindungen hinsichtlich der Realisierung eines Projektes können in vielen Fällen auch ergänzend zu einem üblichen Bebauungsplan vertraglich vereinbart werden, insbesondere dann, wenn das Projekt von anderen Leistungen der Gemeinde, z.B. einem Grundstücksverkauf oder der Herstellung von Erschließungsanlagen, abhängig ist. Dies kann auch für einen Investor von Vorteil sein, wenn zwar Baurecht erreicht werden soll, aber z.B. Grundstücksfragen noch nicht geklärt sind.

*Vereinbarungen zur Kosten-
übernahme auch für übliche
Bebauungspläne möglich*

Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Wesentliche Elemente des Planungsinstrumentes „Vorhabenbezogener Bebauungsplan“ sind:

- der vorhabenbezogene Bebauungsplan selbst,
- der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie
- der Durchführungsvertrag.

*Elemente des Planungs-
instrumentes „Vorhaben-
bezogener Bebauungsplan“*

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der als gemeindliche Satzung beschlossen wird. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan als Satzung umfasst mindestens den Vorhaben- und Erschließungsplan. Er kann darüber hinaus Regelungen zu Flächen enthalten, die nicht unmittelbar Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans sind, aber (aus verschiedenen Gründen) in den Geltungsbereich des (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans einbezogen werden sollen (s.u. „Einbeziehung sonstiger Flächen“). Der Durchführungsvertrag wird hingegen nicht Teil der Satzung, sondern gesondert vor dem Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger abgeschlossen.

Auch dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine Begründung beizufügen, in dem die wesentlichen Festsetzungen erläutert und die tragenden Elemente der Abwägung dargelegt werden. Dabei soll auch auf die Inhalte des Durchführungsvertrages Bezug genommen werden, soweit diese für die städtebauliche Planung von Belang sind. Dies ist z.B. dann erforderlich, wenn der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich vertraglich geregelt wird. Wie auch bei Bebauungsplänen nach § 8 BauGB muss ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet werden.

*Begründung mit
Umweltbericht erforderlich*

Auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist anzuwenden. Da die §§ 135 a bis c BauGB jedoch gemäß § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht anwendbar sind, muss der erforderliche Ausgleich entweder vom Vorhabenträger durchgeführt werden oder dieser muss sich im Durchführungsvertrag zur Kostenübernahme verpflichten. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen können auch außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

*Anwendung der
naturschutzrechtlichen
Eingriffsregelung*

durchgeführt werden (☞ B 20.2 „Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich“, Anwendungsfall B).

Das Planwerk „Vorhabenbezogener Bebauungsplan“ muss hinsichtlich der Bezeichnung und der Abgrenzung des Geltungsbereichs den Anforderungen genügen, die auch an andere Bebauungspläne zu stellen sind (☞ A 1 „Titel und Geltungsbereich“). Gleiches gilt für die Ausfertigung der Planurkunde (☞ A 5 „Der Bebauungsplan als Dokument“).

In welcher Form die Planzeichnung herzustellen ist, hängt u.a. davon ab, ob sich die (zeichnerischen wie textlichen) Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans allein aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ergeben oder der vorhabenbezogene Bebauungsplan auch darüber hinausgehende Flächen einbezieht. Dies ist insofern von Belang, als der Vorhaben- und Erschließungsplan weder inhaltlich an den Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB, noch formal in der Art der zeichnerischen Festsetzung an die Planzeichenverordnung gebunden ist. Diese „Freiheiten“ gelten für zusätzlich in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogene, „sonstige Flächen“ hingegen nicht.

*Titel, Geltungsbereich
und Dokument*

*Anforderungen an
Festsetzungsinhalt und
grafische Aufbereitung*

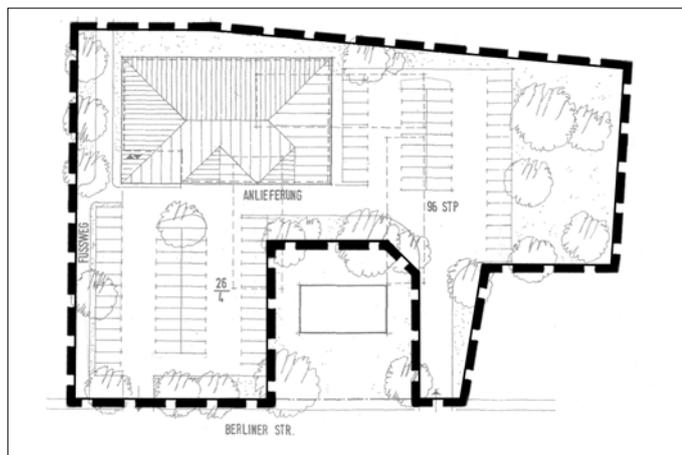
*für VE-Pläne variabler als für
sonstigen Geltungsbereich*

Der Vorhaben- und Erschließungsplan in unterschiedlichen Formen

Variante A: Zur Vermeidung zusätzlicher Arbeitsvorgänge und Kosten wird häufig der Projektplan des Architekten für den Vorhaben- und Erschließungsplan verwendet. Sofern auch Erschließungsmaßnahmen zu regeln sind - was nicht in jedem Fall notwendig ist - ist der Projektplan um entsprechende Eintragungen oder auch durch einen eigenständigen Erschließungsplan zu ergänzen. Ähnliches gilt ggf. für die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan kann sich also aus unterschiedlichen Teil- oder Sachplänen zusammensetzen, die entsprechend zu kennzeichnen sind. Der Maßstab 1 : 1.000 oder 1 : 500 ist in der Regel ausreichend. Der Geltungsbereich muss in allen Plänen eindeutig erkennbar sein.

Variante A: Projektplan

*... ggf. ergänzt durch
Erschließungs-/Leitungsplan,
Freiflächen-/Pflanzplan...*



Projektplan als Vorhaben- und Erschließungsplan

Wenn sich die beabsichtigte Art der Nutzung nicht mit hinreichender Genauigkeit aus den Projektplänen ergibt oder die Gemeinde detaillierte Bindungen für ein Vorhaben (z.B. sortimentsbezogene Verkaufsflächenbegrenzungen für ein Einkaufszentrum) formulieren möchte, können die Pläne durch einen Textteil ergänzt werden. Dieser kann auch Listen, z.B. zu Art und Qualität der Bepflanzung, sowie gestalterische Vorgaben, ggf. mit erläuternden Detailzeichnungen, enthalten.

... und einen Textteil

Die von Fachplanern erstellten Projekt-, Leitungs- und Freiflächenpläne enthalten häufig eine Vielzahl von Detailinformationen, die nur zum Teil von städtebaulicher Bedeutung sind. Auch wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht an den Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB gebunden ist, müssen seine Festsetzungen jedoch einen bodenrechtlichen Bezug aufweisen oder die bauliche Gestaltung betreffen. Die planaufstellende Gemeinde sollte deshalb bei Verwendung solcher Pläne für den Vorhaben- und Erschließungsplan klarstellen, welche der Planinhalte sie planungsrechtlich verbindlich festsetzen will und welche lediglich

*Unterscheidung zwischen
Festsetzungen und sonstigen
Darstellungsinhalten*

erläuternden Charakter haben. Häufig können Inhalte, welche nicht Gegenstand der Festsetzung sein sollen, technisch aus den Projektplänen ausgeblendet werden.

Bestehen Zweifel hinsichtlich der Festsetzungsfähigkeit von Bindungen, die die Gemeinde für das geplante Vorhaben berücksichtigt sehen will, sollten diese besser im Durchführungsvertrag fixiert werden. Dies ist auch deshalb von Bedeutung, weil die Prüfung der Einhaltung der Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans durch die Bauaufsicht erfolgt, während die Einhaltung des Durchführungsvertrages durch die Gemeinde kontrolliert wird.

ggf. Übernahme einzelner Regelungen in den Durchführungsvertrag

Die direkte Übernahme von Projektplänen als Vorhaben- und Erschließungsplan kommt in der Regel nur für Projekte in Frage, die bereits in allen städtebaulich relevanten Einzelheiten ausgearbeitet und mit der Gemeinde abgestimmt sind und genau so auch umgesetzt werden sollen. Insbesondere bei komplexen Vorhaben ergeben sich während des Aufstellungsverfahrens jedoch häufig noch Änderungsnotwendigkeiten, denen der Plan Rechnung tragen können sollte, ohne dass zeit- und kostenaufwändige Wiederholungen von Verfahrensschritten erforderlich werden. Für solche Fälle ist i.d.R. die Aufstellung eines Plans entsprechend der Variante B besser geeignet:

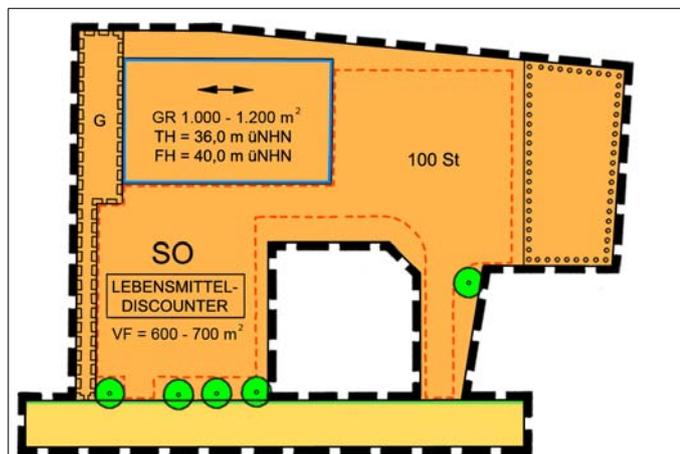
Variante B: Der Vorhaben- und Erschließungsplan kann auch im Duktus eines „normalen“ Bebauungsplans, d.h. unter Verwendung der bebauungsplanüblichen Festsetzungsmethodik in Inhalt und Form erarbeitet werden. Dabei kann auf die Baunutzungsverordnung ebenso Bezug genommen werden wie auf die Planzeichenverordnung, wobei § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ausdrücklich Abweichungen vom Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB und von der BauNVO erlaubt; jedoch muss ein bodenrechtlicher Bezug der Festsetzungen gegeben sein. Soweit die Gemeinde stärkere Bindungen des Projektes im Detail für erforderlich hält, können diese im Durchführungsvertrag vereinbart werden, der i.d.R. erst kurz vor dem Satzungsbeschluss über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschlossen wird und - solange nicht das tragende Gerüst der Abwägung berührt ist - veränderten Rahmenbedingungen auch nachträglich angepasst werden kann, ohne dass Verfahrensschritte deshalb wiederholt werden müssten.

Variante B: Planzeichnung im Bebauungsplanduktus

...mit vorhabenkonkreter Festsetzung der Nutzung

Bezug auf BauNVO und PlanzV

Vorhaben- und Erschließungsplan im üblichen Bebauungsplanduktus, aber mit vorhabenbezogenen Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen (hier Festsetzung von Mindestmaßen)



Das Anknüpfen an die bebauungsplan-übliche Festsetzungsmethodik hat den Vorteil, dass auf eine eingeübte Festsetzungspraxis zurückgegriffen werden kann. Die Anwendung der Baunutzungsverordnung bietet zudem ein hohes Maß an Rechtssicherheit, da die verwendeten Begrifflichkeiten durch eine umfassende Rechtsprechung „abgesichert“ sind. Dies erleichtert auch die Anwendung der rechtskräftigen Satzung durch die Baugenehmigungsbehörde.

Bezüglich der Festsetzung des zulässigen Vorhabens hat die BauGB-Novelle 2007 den bisher engen Festsetzungsrahmen erheblich erweitert. Bis dahin musste das geplante Vorhaben hinreichend genau im Vorhaben- und Erschließungsplan selbst bestimmt werden. Das zulässige Nutzungsspektrum musste vorhabenbezogen so eingegrenzt werden, dass eine

abschließende städtebauliche Beurteilung des Vorhabens möglich ist. So wird in dem oben dargestellten Fall ganz konkret ein Sondergebiet für einen Lebensmitteldiscounter mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von mindestens 600 m² und höchsten 700 m² festgesetzt. Darüber hinaus kann das zulässige Warensortiment textlich eingeschränkt werden, z.B. durch die Beschränkung von Randsortimenten auf eine Verkaufsfläche von maximal 100 m². Die Möglichkeit der vorhabenkonkreten Festsetzung der Nutzung im Vorhaben- und Erschließungsplan besteht auch weiterhin fort.

Variante C: Daneben eröffnet der zum 1.1.2007 neu in den § 12 BauGB aufgenommene Absatz 3a auch die Möglichkeit, im Vorhaben- und Erschließungsplan eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein, also z.B. durch ein Baugebiet nach BauNVO festzusetzen. Dies war nach der bis zum 1.1.2007 maßgeblichen Rechtsprechung unzulässig. Der für einen Vorhaben- und Erschließungsplan unerlässliche Vorhabenbezug ist in diesen Fällen durch eine hinreichend konkrete Bestimmung des geplanten Vorhabens im Durchführungsvertrag sicherzustellen. Da der Durchführungsvertrag im Gegensatz zum Vorhaben- und Erschließungsplan nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, sich die planungsrechtliche Beurteilung eines Vorhabens aber ausschließlich nach dem Bebauungsplan richtet, ist in diesem Fall ein verbindlicher Bezug zu dem im Durchführungsvertrag konkret festgelegten Vorhaben herzustellen. Eine entsprechende Festsetzung kann z.B. lauten:

► In dem-gebiet (in dem Teil des-gebietes mit der Bezeichnung ...) sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet.

Bei dieser Festsetzung handelt es sich um die Festsetzung der bedingten Zulässigkeit einer Nutzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB (☞ B 2.2). Dabei handelt es sich sowohl um eine aufschiebende als auch um eine auflösende Bedingung. Eine andere als die bisher vereinbarte Nutzung wird erst zulässig, wenn der Durchführungsvertrag entsprechend geändert wird.

Die allgemeine Festsetzung der Nutzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat für die Gemeinde den Vorteil, dass im Durchführungsvertrag nicht erfasste und damit (zunächst) unzulässige Nutzungen durch Vertragsänderungen zulässig gemacht werden können, ohne dass es einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedarf. Die Änderung des Durchführungsvertrages steht dabei anders als eine Änderung des Bebauungsplans nicht unter dem Vorbehalt der städtebaulichen Erforderlichkeit, da die Gemeinde mit der allgemeinen Festsetzung der Nutzung bereits entschieden hat, dass alle danach zulässigen Nutzungen grundsätzlich mit ihren städtebaulichen Zielen vereinbar sind. Voraussetzung für eine Änderung des Durchführungsvertrags ist in diesen Fällen allein, dass das geänderte oder neue Vorhaben den allgemeinen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entspricht.

In dem oben beschriebenen Fallbeispiel eines vorhabenbezogener Bebauungsplans für einen Lebensmitteldiscounter könnte sich die Bebauungsplanfestsetzung zum Beispiel auf ein Sondergebiet „Einzelhandel“ (ggf. mit textlicher Festlegung auf Waren des täglichen Bedarfs) beschränken und die genauere Bestimmung des Vorhabens dem Durchführungsvertrag überlassen werden. Eine solche allgemeine Festsetzung würde im Bedarfsfall auch die Ansiedlung eines anderen Nahbereichsversorgers wie z.B. eines Drogeriemarktes oder eines sonstigen Einzelhandelsbetriebes ohne Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ermöglichen.

Je nach Baugebietscharakter der näheren Umgebung könnte die allgemeine Festsetzung der Nutzung auch ein allgemeines Wohngebiet oder ein Mischgebiet sein, da ein Lebensmitteldiscounter mit bis zu 800 m² Verkaufsfläche in beiden Baugebietskategorien allgemein zulässig ist. Eine WA- oder gar MI-Festsetzung würde einen erheblich größeren Entwicklungsspielraum für den Fall einer Nutzungsänderung bieten, da neben Einzelhandelsbetrieben u.a.

**Variante C: Planzeichnung
im Bebauungsplanduktus**

*...mit allgemeiner Festsetzung
der Nutzung und
Bezugnahme auf den
Durchführungsvertrag*

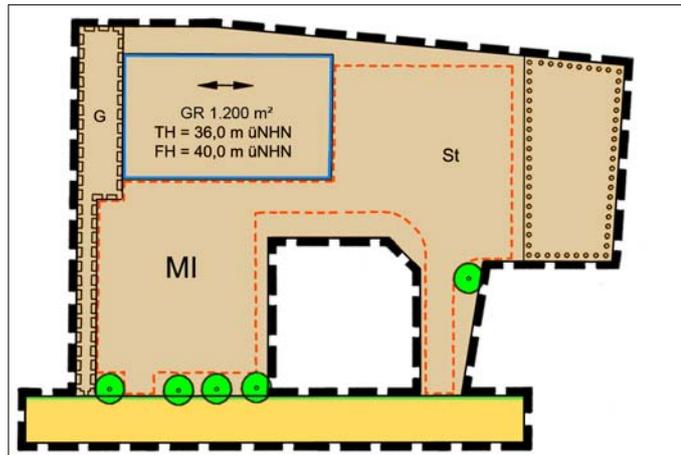
*Vertragsänderungen ohne
formliches Verfahren möglich*

*ggf. Festsetzung eines
Baugebietes nach §§ 2-11
BauNVO*

auch Handwerks- und andere Gewerbebetriebe als potenzielle Nachnutzungen in Betracht kommen, sofern sie das Wohnen nicht bzw. nicht wesentlich stören.

Für das Aufstellungsverfahren bedeutet die Festsetzung eines Baugebietes nach §§ 2 – 11 BauNVO oder eine andere allgemeine Festsetzung der zulässigen Nutzung aber auch, dass sämtliche potenziellen Nutzungen in die Abwägung und in die Umweltprüfung einbezogen werden müssen. Dies gilt auch für die Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich für bebauungsplanbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft. Diese Anforderungen wären aber auch bei der Aufstellung eines normalen Bebauungsplans mit einer allgemeinen Baugebietsfestsetzung zu berücksichtigen.

Berücksichtigung aller potenziell zulässigen Nutzungen in der Abwägung und in der Umweltprüfung



Vorhaben- und Erschließungsplan im üblichen Bebauungsplanduktus, mit allgemeiner Festsetzung der baulichen Nutzung (hier Festsetzung eines Mischgebietes)

Die allgemeine Festsetzung der zulässigen Nutzung ermöglicht es der Gemeinde auch, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ggf. zu einem späteren Zeitpunkt im vereinfachten Verfahren in einen normalen „Angebotsbebauungsplan“ zu überführen. (siehe unten, Verfahren).

Der Umstand, dass im Baugenehmigungsverfahren nur von Festsetzungen des Bebauungsplans, nicht aber von Bestimmungen des Durchführungsvertrags befreit werden kann, stellt nur dann ein Hemmnis dar, wenn Vertragsdetails nicht durch die planaufstellende Verwaltung geändert werden können, sondern einen Beschluss der Gemeindevertretung voraussetzen.

Der erweiterte Festsetzungsrahmen, den § 12 Abs. 3a BauGB bei der Bestimmung der Art der zulässigen Nutzung ermöglicht, ist nicht auf die übrigen wesentlichen Festsetzungsinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans übertragbar. Insbesondere die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen dürfen nicht so weit gefasst sein, dass der Vorhabenbezug allein durch vertragliche Regelungen hergestellt wird. Auf der anderen Seite sollten die Festsetzungen nicht so eng gewählt werden, dass städtebaulich vertretbare Gestaltungsspielräume bei der Umsetzung ausgeschlossen sind.

konkrete Festsetzung des Nutzungsmaßes und der überbaubaren Grundstücksflächen

Bei der Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung kann ergänzend zur Festsetzung von Höchstmaßen auch die Festsetzung von Mindestmaßen für die Grund- und Geschossfläche oder auch für Bebauungshöhe des geplanten Vorhabens in Betracht kommen. Diesbezüglich zwingende Festsetzungen sollten hingegen wegen der geringen Flexibilität bei der Umsetzung vermieden werden oder auf Teile des Vorhabens beschränkt bleiben. Dabei sollte auch die Festsetzung von Ausnahmen geprüft werden.

ggf. Festsetzung von Mindestmaßen der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt in vorhabenbezogenen Bebauungsplänen üblicherweise durch Baukörper- oder Baufensterausweisungen (☞ B 2.2). Die Ausweisung von Baufenstern, die bezüglich der Lage des Vorhabens auf dem Grundstück einen größeren Gestaltungsspielraum beinhalten, bietet sich insbesondere dann an, wenn eine enge Standortbindung des Vorhabens aus städtebaulichen Erwägungen nicht notwendig ist. Der Vorhabenbezug ist in diesen Fällen durch begrenzende Festsetzungen zum Maß der

Eingrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen

Nutzung, zur Bauweise (ggf. Längenbeschränkungen) und ggf. zur baulichen Gestaltung herzustellen. Die flächenhafte Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen kommt für vorhabenbezogene Bebauungspläne hingegen eher nicht in Betracht.

Da der Vorhaben- und Erschließungsplan ausdrücklich nur für Vorhaben mit direktem Umsetzungsbezug aufgestellt werden kann, ist die Festsetzung von Erweiterungsflächen nicht möglich. Soll das Vorhaben zu einem späteren Zeitpunkt erweitert werden, kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan dann in einen Bebauungsplan nach § 8 BauGB umgewandelt und entsprechend geändert werden. Wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, kann dabei das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB (☞ F 4) angewendet werden.

*Erweiterungsflächen
nicht festsetzbar*

Sofern Festsetzungen baugestalterischer Art von der Gemeinde für erforderlich erachtet werden, sollten diese zweckmäßigerweise in den Grundzügen im Vorhaben- und Erschließungsplan enthalten sein. Details, z.B. der Fassadengestaltung, die sich während des Aufstellungsverfahrens noch ändern können, für die seitens der Gemeinde aber dennoch ein Regelungsbedarf gesehen wird, können im Durchführungsvertrag geregelt werden; sie finden dann jedoch nicht bei der Prüfung des Bauantrags Berücksichtigung, sondern müssen von der Gemeinde bei der Kontrolle des Durchführungsvertrags eingefordert werden.

*baugestalterische
Festsetzungen im VE-Plan
bzw. im Durchführungsvertrag*

Die Erschließung des geplanten Vorhabens muss vom Vorhabenträger umsetzungsreif geklärt sein. Dazu muss im Vorhaben- und Erschließungsplan nicht jede Leitung und jeder Anschlusschacht festgesetzt werden, jedoch ist der Nachweis zu erbringen, dass die Erschließung gesichert werden kann. Die Durchführung erforderlicher Baumaßnahmen ist im Durchführungsvertrag zu regeln. Sofern die Herstellung neuer Erschließungsanlagen (z.B. einer Stichstraße) für das geplante Vorhaben erforderlich ist, können diese entweder unmittelbar Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans sein oder als sonstige Flächen in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen werden (s.u.).

*Erschließung ist
umsetzungsreif zu klären*

*... aber nicht immer
zwingend festzusetzen*

Der Durchführungsvertrag

Der Abschluss eines Durchführungsvertrags ist zwingende Ergänzung des Vorhaben- und Erschließungsplans. Er muss mindestens die Durchführungsverpflichtung für das vereinbarte Vorhaben mit konkreter Fristsetzung sowie die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger umfassen. Bei größeren Vorhaben können auch gestaffelte Realisierungsfristen vereinbart werden (z.B. Fertigstellung eines ersten Bauabschnitts drei Jahre nach Festsetzung des Plans, Endfertigstellung nach fünf Jahren). Dabei ist darauf zu achten, dass Fristen nicht an Handlungen gebunden werden, deren Zeitpunkt der Vorhabenträger bestimmt (z.B. das Einreichen eines Bauantrags).

*Durchführungsvertrag
zwingend erforderlich*

Unerlässlich sind Regelungen für den Fall, dass das Vorhaben nicht oder nicht vollständig der Planung entsprechend errichtet oder fertiggestellt wird (Rückbauverpflichtung mit Bürgschaft). Alle finanziellen Verpflichtungen, die die Gemeinde eingehen will, sollten im Einzelnen und abschließend vereinbart werden, ebenso wie die des Vorhabenträgers. Dabei können nur solche Verpflichtungen an den Vorhabenträger übertragen werden, die mit dem Vorhaben in Verbindung stehen. Alle finanziellen Verpflichtungen des Vorhabenträgers sollten durch Bürgschaften gesichert werden.

*finanzielle Regelungen,
ggf. Rückbauverpflichtung*

Durchführungsverträge werden in der Regel im Auftrag des Vorhabenträgers von spezialisierten Juristen abgefasst. Ist eine Gemeinde nicht in der Lage, Projekte und Vertragsentwürfe ihrerseits fachlich ausreichend zu prüfen, kann auch die Kostenübernahme für die Beauftragung unabhängiger Dritter Gegenstand von Vereinbarungen mit dem Vorhabenträger sein.

*ggf. Prüfung durch
unabhängige Dritte*

Der Durchführungsvertrag sollte parallel zur Abstimmung des Bauvorhabens und zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erarbeitet und als Vorentwurf und Entwurf in den Gemeindegremien beraten werden. Seine städtebaulich relevanten Inhalte sollen in der Begründung dargelegt und auch im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit vorgestellt

*Einbeziehung in
Beteiligungsverfahren*

werden; dabei sollten Planung, vertragliche Bindungen und Umsetzung und als ineinander greifendes System deutlich werden.

Der Abschluss des Durchführungsvertrags muss in jedem Fall vor Beschlussfassung über die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgen (§ 12 Absatz 1 Satz 1 BauGB).

*Vertragsabschluss vor
Satzungsbeschluss*

Mit dem § 12 Abs. 3a BauGB ist der Anwendungsbereich des Durchführungsvertrages für solche Fälle erweitert worden, in denen der Vorhaben- und Erschließungsplan eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festsetzt.

Einbeziehung sonstiger Flächen

Nach § 12 Abs. 4 BauGB können einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden. Hier trifft die Gemeinde planungsrechtliche Regelungen wie in einem „normalen“ Bebauungsplan und ist dabei an die entsprechende Darstellungssystematik und an den Regelungskatalog des § 9 BauGB gebunden. Um Unklarheiten zu vermeiden, empfiehlt es sich, den gleichen Festsetzungsduktus auch für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans zu wählen (s.o., Variante B). Dieser Bereich sollte in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kenntlich gemacht werden, mindestens aber aus der Begründung heraus nachvollziehbar sein.

*Einbeziehung sonstiger
Flächen möglich*

Der Schwerpunkt der Planung muss dem Wesen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprechend bei dem Projekt liegen, das Anlass für die Planaufstellung ist. Es ist jedoch in begrenztem Umfang möglich, einen Vorhaben- und Erschließungsplan durch sonstige Flächen zu ergänzen, die weitere, von diesem unabhängige Vorhaben ermöglichen.

*Zurückhaltung bei der Ein-
beziehung sonstiger Flächen*

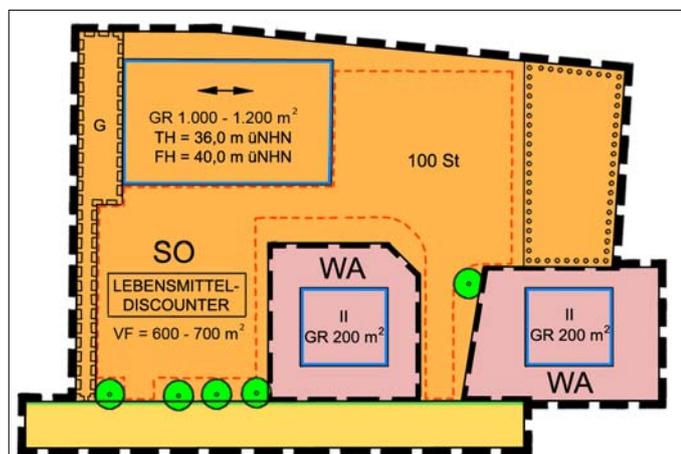
Flächen, deren Überplanung Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens ist, etwa weil auf ihnen Straßenausbau- oder Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden müssen, für die der Vorhabenträger die Kosten zu übernehmen hat, gehören hingegen in den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans. Dies gilt auch für sonstige Flächen, die benötigt werden, um durch das Vorhaben erzeugte städtebauliche Spannungen auszugleichen. So kann es geboten sein, an das eigentliche Vorhaben angrenzende Flächen zur Konfliktbewältigung in den Geltungsbereich einzubeziehen, z.B. dann, wenn die Erschließung angrenzender Grundstücke aufgrund des Vorhabens einer Neuordnung bedarf.

*Einbeziehung sonstiger
Flächen zur Konflikt-
bewältigung*

Grundsätzlich ist unter diesen Umständen auch die Festsetzung von Baurechten für eine Arrondierungs- oder Übergangsfläche möglich. Dabei ist jedoch zu bedenken, dass für den Fall, dass das Hauptvorhaben nicht durchgeführt wird und der vorhabenbezogene Bebauungsplan (entschädigungslos) aufgehoben wird, die Aufhebung von Baurechten auf sonstigen einbezogenen Grundstücken Entschädigungsansprüche auslösen kann. Bleibt die Planung für diese Fläche allein bestehen, muss sie auch isoliert noch der geordneten städtebaulichen Entwicklung dienen.

*Einbeziehung von
Arrondierungs- oder
Übergangsflächen*

Kenntlichmachung des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans bei Einbeziehung von Übergangsflächen in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan



Verfahren

Die Aufstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen erfolgt im Grundsatz im gleichen Verfahren wie die Aufstellung von „normalen“ Bebauungsplänen. Auch sie müssen die Ziele der Raumordnung berücksichtigen und aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein (☞ D 1).

Aufstellung im üblichen Verfahren

Sofern die in § 13a Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind, können vorhabenbezogene Bebauungspläne auch als Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden (☞ F 5). Da die Aufstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen immer mit konkreten Investitionen verbunden ist, besteht in der Regel auch ein starkes Interesse an der Nutzung verfahrensbeschleunigender Maßnahmen.

ggf. auch im beschleunigten Verfahren

Die Initiative für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt schwerpunktmäßig beim Vorhabenträger. Er kann die Einleitung des Verfahrens beantragen, hat jedoch keinen Anspruch darauf, dass diesem stattgegeben wird. Die Gemeinde hat über den Antrag nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Dabei muss sie sich vergewissern, dass der Vorhabenträger die nötige Bonität und Sachkunde zur Durchführung des Vorhabens besitzt und über die nötigen Grundstücke verfügt oder in absehbarer Zeit verfügen wird.

Antrag auf Einleitung des Verfahrens

Ein Aufstellungsbeschluss ist nicht unbedingt erforderlich, er kann jedoch dazu genutzt werden, erste planerische Rahmenbedingungen für das Vorhaben zu formulieren. Für den Vorhabenträger bringt ein Aufstellungsbeschluss die Sicherheit, dass das Vorhaben in den zuständigen Gremien der Gemeinde positiv behandelt und nicht nur verwaltungsintern diskutiert wurde. Dies festigt die Aussicht, dass das Vorhaben vom Grundsatz her mit den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde übereinstimmt und vertiefende Planungen, die häufig mit nicht unbeträchtlichen Aufwendungen verbunden sind, beauftragt werden können.

Aufstellungsbeschluss nicht zwingend erforderlich...

... verschafft dem Investor aber Klarheit über die Ziele der Gemeinde

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird durch den Vorhabenträger bzw. ein von ihm beauftragtes Büro erarbeitet. Die Gemeinde muss die Planaufstellung aktiv begleiten, indem sie Ziele und Rahmenbedingungen der Planung festlegt, ggf. Planungsvarianten einfordert, Vorgaben oder Prüfaufträge für die Planer des Vorhabenträgers formuliert und diesen (nach Beteiligung der entsprechenden Behörden) über den voraussichtlich erforderlichen Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung informiert. Nur so kann sie vermeiden, dass sich vor schnell Planungslösungen verfestigen, die nicht vollständig ihren Zielen entsprechen.

Aufgabenteilung zwischen Gemeinde und Vorhabenträger

Die Verlagerung von Planungsarbeiten von der Gemeinde zum Investor gibt diesem die Möglichkeit, zielgerichtet durch Einsatz eigener Mittel das Aufstellungsverfahren zu beschleunigen (z.B. durch unverzügliche Beauftragung erforderlicher Fachgutachten). Aufgrund der bisherigen Praxis wird jedoch darauf hingewiesen, dass von Investoren benannte Auftragnehmer für die Projektplanung häufig nicht ausreichend mit den besonderen Anforderungen an die Ausarbeitung vorhabenbezogener Bebauungspläne vertraut sind. Die gewünschte Beschleunigung des Verfahrens entsteht nur, wenn bei Auftragnehmern nicht nur Kenntnisse der Projektrealisierung vorliegen, sondern auch im Management der öffentlich-rechtlichen Verfahren sowie bezüglich der umweltfachlichen Verfahrensanforderungen.

Zeitvorteil durch Verfahrensmanagement ...

... und Einschaltung kompetenter Planungsbüros

Auch nach dem Aufstellungsbeschluss bleibt die Gemeinde während des gesamten Verfahrens frei in ihren Planungs- und Abwägungsentscheidungen. Gerade dann, wenn sich die Auswirkungen eines Projektes im Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung konkretisieren und gewichtige öffentliche oder private Belange dem geplanten Vorhaben entgegenstehen, kann die Gemeinde das Planungsverfahren auch wieder beenden, ohne dass hierdurch ein entschädigungspflichtiger „Planungsschaden“ entsteht.

Entscheidungsfreiheit der Gemeinde

Wechselt der Vorhabenträger vor dem Satzungsbeschluss, prüft die Gemeinde, ob sie mit einem neuen Vorhabenträger weiter über das Vorhaben verhandeln will, wenn dieser ebenso die Durchführung des Vorhabens gewährleisten kann. Nach Satzungsbeschluss bedarf der Trägerwechsel einer formellen Zustimmung der Gemeinde, da es sich beim Durchführungs-

Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Gemeinde

vertrag um schuldrechtliche Vereinbarungen handelt. Nach § 12 Abs. 5 BauGB darf die Gemeinde einen Trägerwechsel jedoch nur verweigern, wenn die plan- und vertragsgemäße Umsetzung des Vorhabens durch den neuen Träger nicht gewährleistet ist.

Soll ein Vorhaben bereits vor Abschluss des Aufstellungsverfahrens zugelassen werden, ist dies gemäß § 33 BauGB grundsätzlich auch auf der Grundlage eines im Verfahren befindlichen Entwurfes für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan möglich. Voraussetzungen für eine Genehmigung nach § 33 BauGB sind, dass ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde, die öffentliche Auslegung und die Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB bzw. bei einer erneuten Durchführung der Beteiligungsverfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB abgeschlossen sind, anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Plans nicht entgegensteht, der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und die Erschließung gesichert ist.

*Genehmigung während der
Planaufstellung möglich*

Will die Gemeinde einen rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Verstreichen der Realisierungsfristen aufheben, so kann sie dies gemäß § 12 Abs. 6 BauGB in einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB tun (☞ F 4). Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann dabei abgesehen werden. In wie weit auch auf eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB verzichtet werden kann, ist im Einzelfall davon abhängig, wie sich der Kreis der von der Aufhebung des Plans betroffenen Öffentlichkeit zusammensetzt.

*vereinfachtes Verfahren
zur Aufhebung*

Hat die Gemeinde die Art der zulässigen Nutzung im Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Abs. 3a BauGB allgemein festgesetzt (siehe oben, Variante C), kann sie den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch im vereinfachten Verfahren in einen normalen Angebotsbebauungsplan ändern. Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung nicht berührt. Die mit der Änderung nunmehr uneingeschränkt zulässigen Nutzungen waren bereits Gegenstand des Aufstellungsverfahrens und waren auch in der Umweltprüfung zu berücksichtigen.

*und ggf. auch zur Änderung
in einen normalen B-Plan*

TEXTBEBAUUNGSPLÄNE

Bebauungspläne bestehen in der Regel aus einer zeichnerischen Darstellung in Verbindung mit textlichen Festsetzungen. Zulässig sind aber auch Bebauungspläne, die keine zeichnerischen Festsetzungen enthalten oder lediglich ihren Geltungsbereich zeichnerisch festsetzen und sich im Übrigen auf textliche Festsetzungen beschränken (so genannte Textbebauungspläne). In Fällen, in denen die vorgesehenen Festsetzungen auch ohne zeichnerische Darstellung eindeutig und für jedermann nachvollziehbar verortet werden können, kann auf diese Weise der mit der Erstellung und Vervielfältigung der Planzeichnung verbundene Aufwand vermieden werden. Reine Kostenerwägungen können allerdings nicht der Grund sein, einen Textbebauungsplan aufzustellen; entscheidend ist vielmehr, ob die in der konkreten Situation planerisch erforderlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung auch textlich eindeutig gefasst werden können.

Problemaufriss

Anwendungsfälle sind z.B. Bebauungspläne für Bestandsgebiete, in denen räumlich undifferenziert lediglich Regelungen zur Art der Nutzung und/oder zum Maß der Nutzung getroffen werden sollen (Festsetzung des Baugebiets, Ausschluss von Vergnügungsstätten, Festsetzung der GRZ oder GFZ...), die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen jedoch weiterhin nach § 34 BauGB beurteilt werden soll. Darüber hinaus kommen Textbebauungspläne für räumlich einfach zu verortende Änderungen von festgesetzten Bebauungsplänen in Frage (z.B. zur Änderung eines reinen Wohngebietes in ein allgemeines Wohngebiet oder zur Umstellung auf die Vollgeschossregelung der neuen Bauordnung) (☞ D 3 „Änderungsbebauungspläne“). Auch Festsetzungen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft können, soweit ihre genaue räumliche Verortung innerhalb des Plangebietes nicht erforderlich ist, oft in einem Textbebauungsplan getroffen werden (☞ B 20.1 „Flächen und Maßnahmen...“).

häufige Anwendungsfälle

Die rechtlichen Anforderungen an Textbebauungspläne werden im Runderlass Nr. 23/2/1997 des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg dargestellt. Auf eine ausführliche Darstellung kann daher hier verzichtet werden.

Planungsrechtlicher Rahmen

Für Textbebauungspläne gelten grundsätzlich die gleichen inhaltlichen und Verfahrensanforderungen wie für andere Bebauungspläne auch. Insbesondere ist die Bestimmtheit der planerischen Festsetzungen zu gewährleisten. Umfang und räumliche Reichweite der einzelnen Festsetzungen müssen sich aus dem Bebauungsplan eindeutig entnehmen lassen. Betroffene Eigentümer müssen zweifelsfrei erkennen können, wie sie ihre Grundstücke (oder Teile davon) nutzen dürfen. Der Planinhalt muss daher eindeutig in die Örtlichkeit übertragbar sein. Ist dies nicht der Fall, kann daraus die Nichtigkeit der betreffenden Festsetzung oder sogar des gesamten Bebauungsplans folgen.

Bestimmtheit der Festsetzungen

Aus dieser Anforderung ergeben sich auch die Grenzen der Einsatzmöglichkeit von Textbebauungsplänen: In einem Textbebauungsplan können nur solche Regelungen getroffen werden, für die eine Verortung innerhalb des Plangebietes nicht erforderlich ist, oder deren räumliche Reichweite zweifelsfrei unter Bezugnahme auf eindeutige, bekannte und feststehende Merkmale verbal beschrieben werden kann. Bei mehreren Festsetzungen mit jeweils anderer Reichweite kann – auch bei im Einzelnen eindeutiger verbaler Beschreibung – leicht der Überblick über das Zusammenwirken dieser Festsetzungen in den verschiedenen Teilen des Plangebietes verloren gehen, so dass der planerische Wille für den Außenstehenden kaum noch nachvollziehbar ist.

Grenzen der Einsatzmöglichkeit von Textbebauungsplänen

Textbebauungspläne sollten aus diesen Gründen nur dann aufgestellt werden, wenn wenige, in ihrer räumlichen Reichweite textlich eindeutig bestimmbare Festsetzungen für ein Gebiet getroffen werden sollen. Die Festsetzungen sind so zu treffen, dass ihre Umsetzung und die

Vollziehbarkeit durch die Bauaufsichtsbehörden bzw. den Bauherrn und seinen beauftragten Architekten gewährleistet sind.

Im Hinblick auf die Anforderungen an einen Umweltbericht unterscheiden sich Textbebauungspläne grundsätzlich nicht von anderen Bebauungsplänen.

Umweltbericht

Aufgrund der relativ geringen Regelungsdichte werden bei Textbebauungsplänen häufig die Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB vorliegen (Grundzüge der Planung nicht berührt bzw. der aus der Eigenart der näheren Umgebung sich ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich, keine Beeinträchtigung von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischen Vogelschutzgebieten). Dies gilt insbesondere für Textbebauungspläne im Innenbereich, die lediglich Fehlentwicklungen vorbeugen sollen und nicht in nennenswertem Umfang neue Bebauungspotenziale eröffnen. In solchen Fällen können die in § 13 BauGB vorgesehenen Verfahrenserleichterungen in Anspruch genommen werden, ein Umweltbericht ist entbehrlich. (☞ F 4 „Vereinfachtes Verfahren“)

Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren prüfen

Festsetzung des Geltungsbereichs

Eine lediglich textliche Beschreibung des Geltungsbereichs ist grundsätzlich zulässig. Dabei sind die allgemeinen Grundsätze für die Abgrenzung des Geltungsbereichs wie bei allen anderen Bebauungsplänen zu beachten (☞ A 1 „Titel und Geltungsbereich“). Insbesondere ist die eindeutige Nachvollziehbarkeit der textlichen Beschreibung in der Örtlichkeit zu gewährleisten. Dazu ist auf eindeutige, bekannte und feststehende (auch bei späteren Veränderungen zweifelsfrei ermittelbare) Merkmale abzustellen, z.B. durch

textliche Beschreibung

- Aufzählung aller Flurstücke oder Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich,
- Bezugnahme auf Flurstücks- und/oder Grundstücksgrenzen, soweit vermessungstechnisch eindeutig bestimmt,
- Bezugnahme auf kennzeichnende und beständige topografische Elemente (z.B. befestigte und vermessene Straßen oder Uferlinien),
- Bezugnahme auf rechtserheblich festgelegte Abgrenzungen (z.B. Gemeindegrenzen, Geltungsbereichsgrenzen festgesetzter Bebauungspläne, Grenzen planfestgestellter Flächen oder vergleichbarer Nutzungsregelungen wie Landschaftsschutzverordnungen),
- Bezugnahme auf bestehende und vermessene bauliche Anlagen.

Da die genannten Merkmale zeitlichen Veränderungen unterliegen können, sollte ein Stichtag für die Merkmale benannt werden, auf die Bezug genommen wird. Bei Bezugnahme auf rechtserheblich festgelegte Abgrenzungen ist anzugeben, wann diese festgesetzt wurden und wo sie eingesehen werden können. Lässt sich der Geltungsbereich nicht mehr eindeutig bestimmen (z.B. nach Abriss eines Gebäudes, Änderung einer Grundstücksgrenze oder Aufhebung eines Nachbar-Bebauungsplans), würde dies zu einer Nichtigkeit (oder Teil-Nichtigkeit) des Bebauungsplans führen.

präzise Angaben zu den Merkmalen, auf die Bezug genommen wird

Die Bezugnahme auf bestehende Merkmale oder Abgrenzungen muss eindeutig sein. So müssen bei Bezugnahme auf Bestandsgebäude ggf. der relevante Gebäudeteil, bei Bezugnahme auf vermessene Straßen die Bezugslinie (Straßenmitte, Bordlinie...) benannt werden, Entfernungsangaben dezimetergenau sein. Aus diesen Gründen können sich einfache, aber auch sehr komplexe Gebietsbeschreibungen ergeben, z.B.:

- ▶ Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20 wird begrenzt durch die Flurstücke der Potsdamer Straße, der Berliner Straße, der Hamburger Straße und der Lindenallee (Flurstücke Nr. 311, 314, 421 und 7 in der Flur 2 der Gemarkung Neustadt).

► Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20 wird im Süden begrenzt durch das Flurstück der Potsdamer Straße (Nr. 311), im Osten durch die östliche Grenze des Flurstücks 314 in der Flur 2 der Gemarkung Neustadt und deren geradlinige Verlängerung nach Norden bis zur Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 16 (bekannt gemacht am 13. 9.1999, Amtsblatt Nr. 23/1999), im Norden durch die südliche Grenze dieses Geltungsbereichs und im Westen durch eine Linie, die in einem Abstand von 6,0 m östlich parallel zur östlichen Wand des Garagengebäudes Potsdamer Straße 17 verläuft.

oder – bei einem Textbebauungsplan zur Änderung eines festgesetzten Bebauungsplans:

Der Geltungsbereich dieser Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13 (bekannt gemacht am 28. 1.2003, Amtsblatt Nr. 2/2003).

Ergänzend wäre in der Begründung ein Bezugsdatum für die Vermessung der Flurstücke und Gebäude anzugeben, sowie auf die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Bebauungspläne hinzuweisen, auf die jeweils Bezug genommen wird.

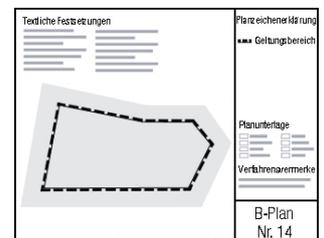
Unabhängig von der eindeutigen Nachvollziehbarkeit der Geltungsbereichsgrenze muss für die Verfahrensschritte der Öffentlichkeitsbeteiligung die „Anstoßwirkung“ gewährleistet sein, d.h. jeder an der Planung Interessierte muss aus den öffentlichen Bekanntmachungen erschließen können, um welches Gebiet es sich handelt und ob er durch die Planung möglicherweise in seinen Interessen berührt sein könnte. Dies wird bei einer rein textlichen Beschreibung des Geltungsbereiches (z.B. bei einer Aufzählung von Flurstücksnummern) häufig nicht der Fall sein, so dass ergänzend ein Lageplan beigefügt werden sollte. Auch ein Lageplan als Teil der Begründung trägt zum besseren Verständnis der Planung bei.

Lageplan zur Gewährleistung der „Anstoßwirkung“

Ein Katastervermerk ist für Textbebauungspläne mit textlicher Beschreibung des Geltungsbereichs nicht erforderlich.

Alternativ kann der Geltungsbereich auch zeichnerisch festgesetzt werden, wenn dies für eine verständliche und eindeutige Regelung sinnvoller ist, während die weiteren Planinhalte lediglich textlich festgesetzt werden. Da hierfür ein kleinerer Maßstab gewählt werden kann, als bei einem „normalen“ Bebauungsplan mit komplexen zeichnerischen Festsetzungen, sind auch bei dieser Vorgehensweise „Einspareffekte“ möglich. Die textlichen Festsetzungen können wie üblich auf der Planzeichnung untergebracht oder auf einem gesonderten Blatt beigefügt werden, das als Plandokument dieser eindeutig zugeordnet ist. Ein Katastervermerk ist erforderlich.

zeichnerische Festsetzung nur des Geltungsbereichs



ANWENDUNGSFÄLLE UND FESTSETZUNGSBEISPIELE

Für die planerischen Festsetzungen des Textbebauungsplans gelten die Anforderungen an die textliche Beschreibung des Geltungsbereichs sinngemäß. Die räumliche Reichweite jeder einzelnen Festsetzung muss durch Bezugnahme auf eindeutige, bekannte und feststehende (auch bei späteren Veränderungen zweifelsfrei ermittelbare) Merkmale eindeutig nachvollziehbar sein. Bei einer Überlagerung unterschiedlicher Festsetzungen muss für jede Teilfläche der planerische Wille des Plangebers klar verständlich aus dem Plan zu entnehmen sein.

Daraus folgt, dass sich Textbebauungspläne vor allem für allgemein gehaltene Regelungsinhalte eignen, die entweder keine Verortung innerhalb des Plangebietes erfordern oder sich in ihrer räumlichen Reichweite einfach gegeneinander abgrenzen lassen. Dazu im Folgenden einige Beispiele:

Fallbeispiel 1: Ein Bereich am Innenstadtrand einer Mittelstadt ist zurzeit noch überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt, jedoch sind auch einzelne gewerbliche Nutzungen vorhanden. Die Gemeinde versucht, einer schleichenden Entwicklung in Richtung auf ein Mischgebiet entgegenzuwirken. Deshalb soll aus städtebaulichen Gründen die Ansiedlung von weiteren Gewerbebetrieben, soweit sie nicht der Versorgung des Gebietes dienen, verhindert werden.

Gemischt genutzter Innenstadtbereich

Angesichts der vorhandenen Nutzungsstruktur bietet § 34 BauGB keine ausreichende Handhabe für die Umsetzung der Planungsziele. Da ein darüber hinausgehender Regelungsbedarf lediglich hinsichtlich der Art der zulässigen Nutzung gesehen wird, während im Übrigen die Entwicklung weiterhin auf der Grundlage des § 34 BauGB gesteuert werden kann, wird ein textlicher Bebauungsplan aufgestellt, der folgende Festsetzungen umfasst:

- ▶ Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. umfasst ...
- ▶ Die im Geltungsbereich gelegenen Flächen, die nicht öffentliche Verkehrsflächen sind, werden als allgemeines Wohngebiet – WA – festgesetzt.
- ▶ Im allgemeinen Wohngebiet sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie Tankstellen unzulässig.

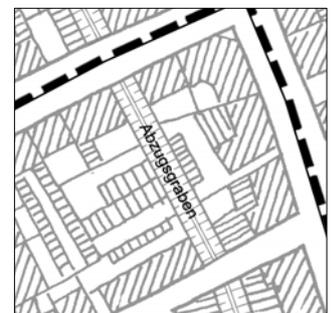
Räumlich differenzierende Regelungen wie eine Straßenverbreiterung, die Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlichen Nutzungs-, Dichte- oder Gestaltungsfestsetzungen, die Festlegung von überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen oder von Pflanzflächen kommen nur in besonders einfach gelagerten Fällen für einen Textbebauungsplan in Frage.

Fallbeispiel 2: In einem historisch geprägten Bestandsgebiet sind neben einer im westlichen Teilbereich zweigeschossigen, im östlichen Teilbereich überwiegend dreigeschossigen Bebauung aus dem frühen 19. Jahrhundert einzelne gründerzeitliche Gebäude sowie Gebäude der Nachkriegsjahre vorhanden, die mit vier besonders hohen oder fünf Neubaugeschossen den gebietstypischen Maßstab sprengen. Die gebietsprägende ältere Bebauung ist durchweg traufständig angeordnet und weist eine charakteristische Dachlandschaft auf, während spätere Ergänzungen teilweise auch Flachdächer haben. Die Gemeinde will weitere, das historisch prägende Siedlungsbild störende Bauungen verhindern.

Sicherung einer prägenden Bauungsstruktur

Angesichts der bereits vorhandenen „Ausreißer“ kann die Zulässigkeit einer höheren Bebauung und unangepasster Dachformen auf der Grundlage von § 34 BauGB nicht sicher ausgeschlossen werden. Da weiterer Regelungsbedarf nicht besteht, wird ein textlicher Bebauungsplan aufgestellt, der sich auf Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe, zur Dachneigung sowie zur Ausrichtung der Dächer beschränkt; einzelne besonders gelegene oder genutzte Grundstücke werden von den Regelungen zur Dachform ausgenommen:

- ▶ Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. umfasst ...
- ▶ Auf den im Geltungsbereich gelegenen Flächen westlich des „Abzugsgrabens“ darf die Traufhöhe von Gebäuden ein Maß von 7,5 m, die Firsthöhe ein Maß von 12,5 m nicht überschreiten. Auf den Flächen östlich des „Abzugsgrabens“ darf die Traufhöhe ein Maß von 11,0 m, die Firsthöhe ein Maß von 16,0 m nicht überschreiten. Bezugspunkt für die genannten Höhen ist jeweils die Höhe des Gehwegs der erschließenden Straße in der Mitte der Grundstücksgrenze zu dieser Straße.
- ▶ Im Geltungsbereich sind Gebäude und Gebäudeteile mit einer Grundfläche von mehr als 25 m² mit Satteldächern mit Dachneigungen von mindestens 30 Grad und höchstens 45 Grad (gemessen zur Waagerechten) auszuführen und traufständig anzuordnen, d.h. die Firstlinien und die straßenseitigen Trauflinien sind parallel zur Grenze des Baugrundstücks entlang der erschließenden Straße auszurichten.



Fallbeispiel 3: In einem städtischen Kernbereich sollen bestimmte, in der gegebenen Situation städtebaulich unverträgliche Typen von Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Im Übrigen soll die Entwicklung kerngebietstypischer Nutzungen nicht weiter eingeschränkt werden.

Die zur Umsetzung der Planungsziele notwendigen Regelungen können in einem Textbebauungsplan getroffen werden:

- ▶ Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. umfasst ...
- ▶ Die im Geltungsbereich gelegenen Flächen, die nicht öffentliche Verkehrsflächen oder öffentliche Grünflächen sind, werden als Kerngebiet festgesetzt.
- ▶ Im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetriebe, die Waren und Dienstleistungen sexuellen Charakters anbieten, sowie Gewerbebetriebe, die Geschlechtsverkehr gegen Entgelt anbieten, unzulässig.

Fallbeispiel 4: Der für ein neues Wohngebiet im Jahr 1996 festgesetzte Bebauungsplan setzt in Teilen seines Geltungsbereichs als Bauweise Einzel- und Doppelhäuser, in einem anderen Teil Hausgruppen fest, um dort eine kosten- und flächensparende Bauweise umzusetzen. Für die dort vorgesehenen Reihenhäuser ist jedoch keine Nachfrage erkennbar. Um die Erschließungskosten zu refinanzieren, beabsichtigt die Gemeinde, auch diesen Teilbereich für Einzel- und Doppelhäuser zu parzellieren. In Verbindung damit sollen die GRZ und die GFZ auf ein für eine Einfamilienhausbebauung geeignetes Maß herabgesetzt und die Zahl der Vollgeschosse auf zwei (einschließlich Dach) begrenzt werden. Um unterschiedliche Vollgeschossregelungen im gleichen Plan zu vermeiden, soll zugleich auch im übrigen Plangebiet die Vollgeschossregelung der Bauordnung von 2003 eingeführt werden.

Änderungsplan für ein Neubaugebiet



Ursprungsbebauungsplan, der durch den Textbebauungsplan geändert werden soll.

Da sich die Bereiche, in denen die geltenden Festsetzungen geändert werden sollen, textlich einfach und eindeutig beschreiben lassen, kann die Änderung durch einen Textbebauungsplan erfolgen. Der Ursprungsbebauungsplan erhält einen deutlich sichtbaren Vermerk, der auf die Tatsache der Planänderung hinweist. (☞ D 3 „Änderungsbebauungspläne“, B 1.15 „Maß der Nutzung“)

Ausschluss von Vergnügungsstätten

- ▶ Der Geltungsbereich dieser Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13/96 (bekannt gemacht am...)
- ▶ In dem im Bebauungsplan Nr. 13/96 festgesetzten Teil des reinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WR 2 wird anstelle der bisherigen Festsetzung zur Bauweise die offene Bauweise (ohne Beschränkung auf Hausgruppen) festgesetzt.

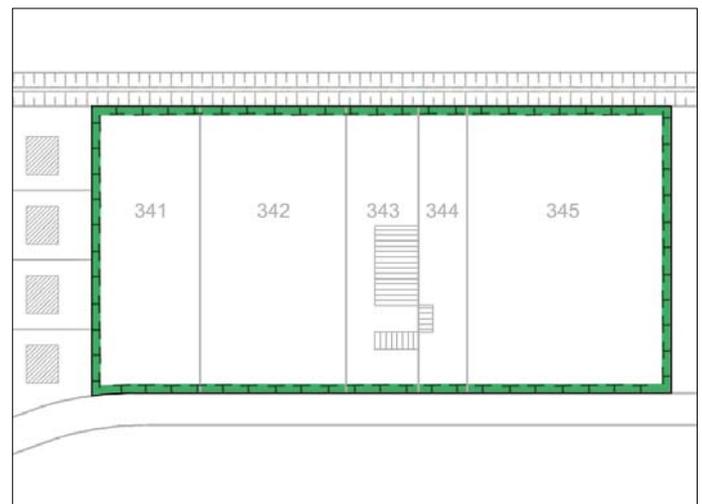
- ▶ Anstelle der bisher festgesetzten Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl wird eine Grundflächenzahl von 0,25 und eine Geschossflächenzahl von 0,4 festgesetzt.
- ▶ Die bisherigen Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse werden wie folgt geändert: Im gesamten Geltungsbereich der Änderung sind zwei Vollgeschosse zulässig.
- ▶ Im gesamten Geltungsbereich der Änderung ist das oberste Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von höchstens 50 Grad begrenzt sind.

Fallbeispiel 5: Die Gemeinde will eine Ackerfläche, die erst in den 60er Jahren „unter den Pflug genommen“ worden war, einschließlich leer stehender Stallgebäude für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch ein an anderer Stelle im Gemeindegebiet gelegenes Neubauvorhaben heranziehen. Die Stallanlagen sollen abgerissen, die Ackerflächen im Zusammenhang mit der bereits erfolgten Renaturierung eines angrenzenden Grabens als Feuchtwiese entwickelt werden.

Ausgleichsbebauungsplan

Um den Erwerb von zwei schmalen Flurstücken (Nr. 343 und 344) zu erleichtern, die für die Umsetzung der Maßnahme erforderlich sind, sich jedoch noch nicht im Eigentum der Gemeinde befinden, beschließt die Gemeinde, einen Bebauungsplan aufzustellen. Die vorgesehenen Regelungen können in einem Textbebauungsplan getroffen werden:

- ▶ Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. umfasst die Flurstücke Nr. 341, 342, 343, 344 und 346 in der Flur 3 der Gemarkung Niederndorf.
- ▶ Die im Geltungsbereich gelegenen Flächen werden als Fläche zum Ausgleich festgesetzt.
- ▶ Die auf den Flurstücken 343 und 344 vorhandenen Gebäude und Nebenanlagen sind abzureißen; die übrigen befestigten Flächen sind zu entsiegeln.
- ▶ Die Flächen zum Ausgleich sind als Feuchtwiese zu entwickeln und auf Dauer in dieser Nutzung zu erhalten.
- ▶ Die Kosten der Ausgleichsmaßnahme umfassen auch die Kosten für den Grunderwerb bzw. den entsprechenden Grundstückswert von Flächen der Gemeinde.



Die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme zu den Eingriffsflächen erfolgt im Eingriffsbebauungsplan. (☞ B 20.1 „Flächen und Maßnahmen ...“, B 20.2 „Zuordnung ...“)